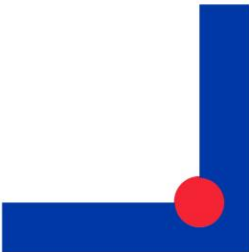
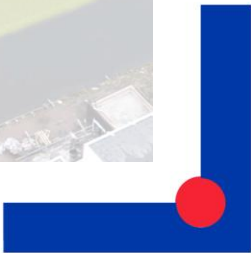


**Regionale behoefte­raming
wonen Klein Twiske
Oostzaan**

10 september 2015



Eindrapportage

**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapportage

Datum:

10 september 2015

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen:

Ir. Joris Quaedflieg

Dr. Pieter van der Heijde

Voor meer informatie: jq@stedplan.nl

In opdracht van:

Klein Twiske BV, Kalliste Ontwikkeling en Gemeente Oostzaan



De in dit document verstrekke informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2015.G.292

Referentie: Definitieve rapportage 2015.G.292 Behoefteraming Klein Twiske Oostzaan 100915

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	4
1 Samenvatting en conclusies	5
2 Afbakening regionale woningmarkt en onderzoeksperiode	7
3 Locatie en projectbeschrijving	8
4 Vraag	10
5 Aanbod	13
6 Actuele regionale woningbehoefte (Trede 1 Ladder)	16
6.1 Kwantitatieve woningbehoefte	
6.2 Kwalitatieve woningbehoefte	
6.3 Conclusies	
7 Afweging Trede 2 en 3 van de Ladder	18
Bijlage: Begrippenlijst	20
Bijlage: Literatuurlijst	21

Inleiding

Aanleiding en doel

Op de locatie Klein Twiske fase 2 in Oostzaan is Klein Twiske BV voornemens om woningen te ontwikkelen en kavels uit te geven. Hiertoe dient een bestemmingsplan tot stand te komen dat voorziet in 26 woningen (vrijstaand, 2-1-kappers en/of rijwoningen). In geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) een onderbouwing van de actuele regionale behoefte aan het programma dat door die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Vraagstelling

Centrale onderzoeksvraag:

Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte aan de woningen in het bestemmingsplan Klein Twiske 2 te Oostzaan?

Deelvragen:

1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen woningen binnen de regionale behoefte (Trede 1 van de Ladder)?

Leeswijzer

In de samenvatting zijn de conclusies van het onderzoek ten aanzien van de eisen die de Ladder stelt opgenomen. Hoofdstuk 2 geeft de onderbouwing van de afbakening van het onderzoeksgebied. Hoofdstuk 3 geeft een beknopte beschrijving van het planconcept en de locatie. In Hoofdstuk 4 en 5 zijn de resultaten opgenomen van de analyse van de vraag en het aanbod. Hoofdstuk 6 brengt de regionale behoefte aan woningen in beeld.

1 Samenvatting en conclusies

In deze rapportage is de regionale behoefte aan de woningen in het bestemmingsplan Klein Twiske fase 2 (gemeente Oostzaan) in beeld gebracht, in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder). In het plan zijn in totaal 26 eengezinswoningen (afgekort tot eg-woningen) in de (middel)dure koopsector opgenomen.



De begrenzing van het onderzoeksgebied is afgestemd op het functioneren van de regionale woningmarkt op basis van verhuisbewegingen. Het primair onderzoeksgebied betreft de gemeente Oostzaan en het secundair onderzoeksgebied betreft de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Landsmeer en Purmerend. Bij elkaar vormen het primair en het secundair onderzoeksgebied de woningmarktregio.

De projectlocatie betreft een (centrum)dorps woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich onder meer door de ligging in een woonkern met maximaal 10.000 huishoudens en een relatief lage woningdichtheid (ca. 20 woningen per hectare). Het dorps woonmilieu onderscheidt zich van groenstedelijke (gesitueerd in kernen met meer dan 10.000 huishoudens) en landelijk woonmilieus (verspreide bebouwing en gelegen buiten de kern). Oostzaan telt 3.750 huishoudens en de locatie ligt tegen de kern aan. Hiermee is sprake van een (centrum)dorps woonmilieu. De afweging van de woonconsument is voor een belangrijk deel ingegeven door het woonmilieu. De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de behoefte aan woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

De bevolking van zowel Oostzaan als de woningmarktregio neemt toe in de periode 2015 - 2025 en dit zorgt voor een verdere druk op de woningmarkt. Tevens nemen de doelgroepen met een voorkeur voor eg-woningen in het (middel)dure segment toe in Oostzaan en ligt het bestedingsvermogen van deze doelgroepen hoger dan gemiddeld in Nederland. Binnen de regio is de trend zichtbaar dat jonge gezinnen vanuit Amsterdam verhuizen naar gemeenten in de directe omgeving.

Conclusies Trede 1 Onderbouwing regionale behoefte aan woningen

De vraag naar en het aanbod van de beoogde woningtypes is zowel kwantitatief (het totale aantal) als kwalitatief (woonmilieu, type, segment en prijsklassen) in beeld gebracht. De actuele regionale behoefte is vervolgens vastgesteld door de vraag en het aanbod tegen elkaar af te zetten.

Binnen de woningmarktregio is sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan 34.500 woningen en binnen Oostzaan zelf aan 180 woningen. De 26 woningen die zijn opgenomen in het plan Klein Twiske fase 2 passen ruim binnen de geconstateerde regionale behoefte.

De 26 woningen passen tevens in de geconstateerde kwalitatieve behoefte binnen de woningmarktregio. Er is sprake van een regionale behoefte aan 550 eg-koopwoningen in (centrum)dorpse woonmilieus, waarvan 330 woningen in het (middel)dure segment zoals beoogd in Klein Twiske fase 2. De beoogde woningtypes sluiten daarmee aan op de kwalitatieve behoefte wat betreft type (eg-/mg-woningen, segment (koop/huur) en prijsklasse. De locatie Klein Twiske fase 2 is geschikt voor de realisatie van woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en kan daarmee voorzien in de geconstateerde regionale woningbehoefte.

Gezien het relatief lage aantal te koop staande eg-woningen in zowel Oostzaan als de woningmarktregio, kan ook het huidig aanbod in de bestaande voorraad maar voor een beperkt deel voorzien in de invulling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In totaal staan er 100 woningen te koop in Oostzaan, terwijl er een behoefte is aan 180 woningen. Daarnaast is het zo dat de meeste woningen die te koop staan niet leeg zijn. Wanneer na de verkoop sprake is van een verhuizing binnen de gemeente is feitelijk geen sprake van beschikbaar aanbod.

Tot slot blijkt de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte ook in de praktijk: voor Klein Twiske fase 2 hebben zich ca. 180 huishoudens ingeschreven als potentiële koper van een woning. Vrijwel alle geïnteresseerden zijn afkomstig uit het onderzoeksgebied dat in deze rapportage is gehanteerd.

Conclusie Trede 2 en 3 van de Ladder

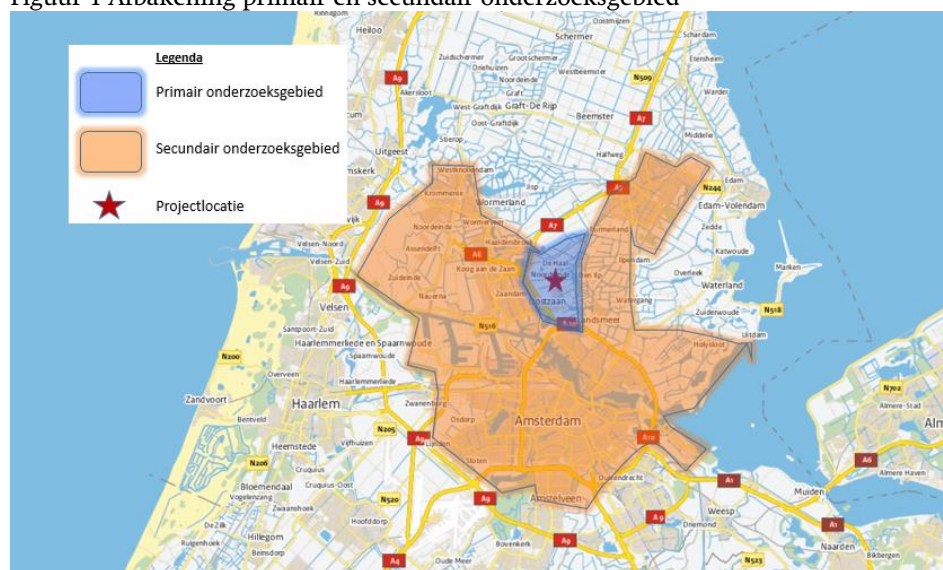
De ontwikkeling Klein Twiske fase 2 is de afronding van het transformatieproces van het voormalige bedrijfsterrein van Meyn. De locatie waarop Klein Twiske fase 2 wordt gerealiseerd betreft in de huidige situatie nog een bedrijfswoning met bijbehorende tuin, enkele schuren en garageboxen. Het perceel was integraal onderdeel van het bedrijfsterrein van Meyn. Het grootste deel van het bedrijfsterrein is inmiddels getransformeerd naar woningen (Klein Twiske fase 1). De locatie Klein Twiske fase 2 is volgens de definitie van Bro onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voorziet daarmee in Trede 2 van de Ladder, die vereist dat de geconstateerde woningbehoefte zoveel mogelijk in *bestaand stedelijk gebied* wordt gerealiseerd. Daarmee is voldaan aan de motiveringsvereisten volgens de Ladder en is een verdere afweging van Trede 3 niet aan de orde.

2 Afbakening regionale woningmarkt en onderzoeksperiode

Deze behoefteraming heeft betrekking op de periode 2015 - 2025. Dit is een gebruikelijke termijn voor een regionale behoefteraming omdat dit gelijk is aan de planperiode van een bestemmingsplan.

De begrenzing van het onderzoeksgebied is afgestemd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld op basis van verhuisbewegingen tussen gemeenten (CBS, 2015¹). Het primaire onderzoeksgebied betreft de gemeente Oostzaan (Figuur 1). Ruim 30% van alle verhuisbewegingen van/naar Oostzaan vindt plaats binnen de gemeente. De gemeenten Amsterdam, Purmerend, Landsmeer en Zaanstad vormen het secundaire onderzoeksgebied. Bijna 70% van de vestigers in Oostzaan is afkomstig uit dit gebied. Bijna 40% van de vestigers is afkomstig uit Amsterdam. In regionaal verband is Amsterdam het middelpunt van de woningmarkt. In grote lijnen trekt Amsterdam jonge huishoudens aan vanuit heel Nederland, die vervolgens verhuizen binnen de stad, of naar een gemeente in de omgeving, zoals Oostzaan.

Figuur 1 Afbakening primair en secundair onderzoeksgebied



Bron: Google Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Bij elkaar vormen het primaire en het secundaire onderzoeksgebied de *totale woningmarktregio* waarbinnen de woningbehoefte is onderzocht op basis van een confrontatie van vraag en aanbod.

De woningen in het naastgelegen Klein Twiske fase 1 zijn reeds verkocht en momenteel vindt de realisatie van deze wijk plaats. Meer dan 90% van de kopers was afkomstig uit het onderzoeksgebied zoals dat in deze rapportage is gehanteerd en 40% kwam uit Oostzaan. Het primair en secundair onderzoeksgebied komen dus overeen met de situatie zoals die in de praktijk op de woningmarkt zichtbaar is.

¹ Som over de periode 2011-2013

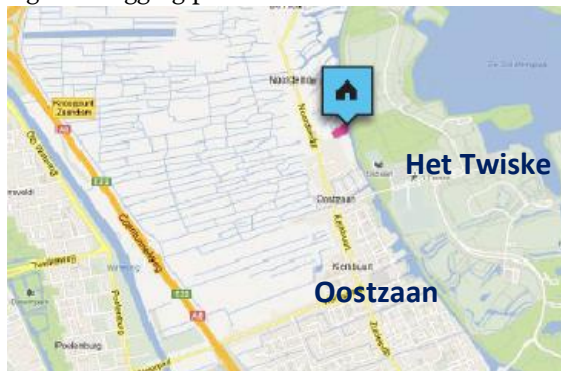
3 Locatie en projectbeschrijving

Locatiegegevens

Het project betreft de tweede en laatste fase in de ontwikkeling 'Wonen aan het Twiske'. De ontwikkeling ligt in het noorden van de dorpskern Oostzaan, en grenst direct aan het recreatiegebied Het Twiske (Figuur 2). Zuidelijk van de locatie ligt fase 1 waar sinds 2014 109 van de 112 grondgebonden woningen zijn opgeleverd en nog maar 1 kavel onverkocht.

De snelwegen A8 en A10 liggen op 5 minuten rijden. Oostzaan beschikt over een directe busverbinding met Zaanstad en Amsterdam Centraal (ca. 30 minuten reistijd). De locatie ligt strategisch ten opzichte van de werkgelegenheid in Amsterdam, in een landschappelijke omgeving, en de m²-prijzen van woningen liggen relatief laag in vergelijking met Amsterdam. Dit is een aantrekkelijk gegeven voor diverse doelgroepen om zich te vestigen.

Figuur 2 Ligging planlocatie



Bron: wonenaanhettwiske.nl

Figuur 3 Vogelvlucht Klein Twiske fase 2



Bron: wonenaanhettwiske.nl

Projectgegevens

In het plan zijn in totaal 26 eengezinswoningen (afgekort tot eg-woningen) opgenomen in uiteenlopende prijsklassen. Dit is tevens het maximaal mogelijk programma dat is toegestaan in het bestemmingsplan Klein Twiske fase 2. Het betreffen elf rijwoningen, tien 2-1-kappers en vijf vrije kavels. De oppervlaktes van de woningen lopen uiteen van 85 m² tot 164 m² en de vrije kavels hebben een omvang van 400 tot 575 m². Het parkeren voor de bewoners vindt plaats op eigen terrein en voor de starterswoningen in de openbare ruimte. Daarnaast worden in de wijk openbare parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers. Een deel van de woningen heeft de achtertuin aan het water (Figuur 3, 4 en 5).

Er worden 15 woningen gerealiseerd in het middeldure segment (€ 200.000 tot € 350.000) en 6 woningen in het dure segment (€ 350.000+). Inclusief de bouwkosten van de woning bevinden de vrije kavels zich eveneens in het dure segment.

Figuur 4 Plankaart Klein Twiske



Bron: www.wonenaanhettwiske.nl

Figuur 5 Impressie woningen Klein Twiske



Bron: www.wonenaanhettwiske.nl

Woonmilieu

De projectlocatie betreft een (centrum)dorps woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in een woonkern met maximaal 10.000 huishoudens, een relatief lage woningdichtheid (ca. 20 woningen per hectare), de aanwezigheid van enkele basisvoorzieningen en een redelijke bereikbaarheid. Het dorps woonmilieu onderscheidt zich van groenstedelijke (gesitueerd in kernen met meer dan 10.000 huishoudens) en landelijk woonmilieus (verspreide bebouwing en gelegen buiten de kern). Oostzaan telt 3.750 huishoudens en de locatie ligt tegen de kern aan. Hiermee is sprake van een (centrum)dorps woonmilieu. De afweging van de woonconsument is voor een belangrijk deel ingegeven door het woonmilieu. De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod van woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

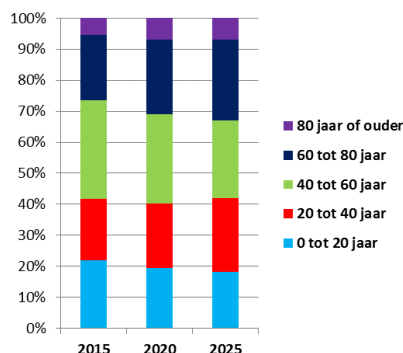
4 Vraag

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking, migratie en inkomen. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van woonwensenonderzoeken.

Demografie: huishoudensprognose en samenstelling

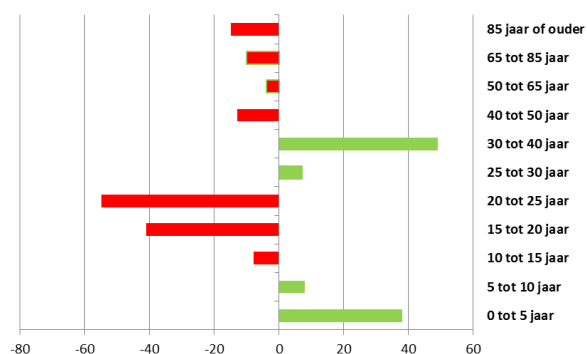
- Volgens de Provinciale prognose (Provincie Noord-Holland, 2015) groeit het aantal huishoudens in de gemeente Oostzaan in de periode 2015 - 2025 met ca. 350.
- Het aantal huishoudens in het secundair onderzoeksgebied neemt in diezelfde periode toe met ca. 61.500. Het grootste deel van de groei vindt plaats in Amsterdam (85%).
- In de totale woningmarktregio (primair en secundair onderzoeksgebied samen) neemt het aantal huishoudens toe met 61.850 in de periode 2015 - 2025. Deze groei is relatief sneller dan het Nederlands gemiddelde.
- Oostzaan heeft relatief weinig inwoners in de leeftijdscategorie 20 - 40 jaar (20% versus 25% in Nederland als geheel, Figuur 6). Deze leeftijdscategorie gaat in de periode tot 2025 echter toenemen (+17%), net als de leeftijdscategorie 60 jaar en ouder (+20%). De leeftijdscategorie 40-60 jaar neemt sterk af (-25%).
- Oostzaan heeft relatief veel huishoudens met kinderen (40% versus 34% in Nederland als geheel). Het aandeel huishoudens met kinderen was stabiel in de afgelopen periode en het aantal eenpersoonshuishoudens nam sterk toe (+30%).
- Oostzaan heeft een aantrekkingskracht op jonge gezinnen: het migratiesaldo is alleen positief in de leeftijdscategorieën van 0-10 jaar en 25-40 jaar. Daarbuiten is er in alle categorieën sprake van een netto uitstroom (Figuur 7).
- Het gemiddelde inkomen van een huishouden in Oostzaan ligt met € 33.400 ca. 8% hoger dan landelijk (€ 31.000). In de periode 2006-2012 is het gemiddeld inkomen met 20% gegroeid.

Figuur 6 Ontwikkeling leeftijdsopbouw Oostzaan (2015 – 2025)



Bron: Primos (2015)

Figuur 7 Migratiesaldo naar leeftijd Oostzaan (jaarlijks gemiddelde over de periode 2011-2013)



Bron: CBS (2015)

De sterke toename van het aantal huishoudens in Oostzaan en de woningmarktregio als geheel leidt tot een grote druk op de woningmarkt. Veel huishoudens worden aangetrokken door de werkgelegenheid en het voorzieningenaanbod in het noordelijk deel van de Randstad. De locatie ligt zowel strategisch ten opzichte van de werkgelegenheid in Amsterdam als in een landschappelijke omgeving. Dit is een aantrekkelijk gegeven voor diverse doelgroepen, met name jonge gezinnen, om zich te vestigen. Tevens ligt het bestedingsvermogen hoger dan gemiddeld in Nederland. De m²-prijzen van woningen liggen relatief laag in vergelijking met Amsterdam, waardoor het voor veel doelgroepen eenvoudiger is om een eg-woning met voldoende woonoppervlak aan te schaffen.

Gewenste woonmilieus en woningtypen

De gewenste woonmilieus en woningtypen zijn voor de woningmarktregio in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2012). De projectlocatie betreft een (centrum)dorps woonmilieu. De vraag in de woningmarktregio (primaire en secundaire onderzoeksgebied samen) is voor 6% gericht op dit type woonmilieu (Tabel 1). In totaal bedraagt de vraag naar woningen in een (centrum)dorps woonmilieu ca. 3.700 in de periode 2015 - 2025. De vraag naar dit woonmilieu is binnen de woningmarktregio vooral gericht op de gemeenten Oostzaan, Zaanstad, Landsmeer en Purmerend.

Tabel 1 Woonwensen verhuigeneigden in en naar de woningmarktregio

Woonmilieu		Woningtype		Segment		Prijs	
Centrumstedelijk	35%						
Buiten centrum	52%						
Groenstedelijk	5%						
(Centrum)dorps	6%						
Landelijk	2%						
Centrum-Dorps		Mg-woning	58%	Koop	16%	goedkoop	12%
						middel	3%
						duur	1%
			Huur	42%	vrije sector	8%	
					Sociale huur	34%	
		Eg-woning	42%	Koop	30%	Goedkoop	7%
						Middel	14%
						Duur	9%
				Huur	12%	Vrije sector	3%
						Sociale huur	9%
						100%	100%

Bron: WoON 2012

De woningen op de projectlocatie betreffen allen eg-koopwoningen, waarvan 15 in het middel-dure segment (€ 200.000 tot € 350.000 euro) en 11 in het dure segment. De kwalitatieve vraag naar woningen binnen (centrum)dorpse woonmilieus is nader geanalyseerd:

- Binnen dit type woonmilieu is ca. 40% van de vraag gericht op eg-woningen (in totaal 1.550 huishoudens).
- De huishoudens die een eg-woning wensen zijn in meerderheid (71%) op zoek naar een koopwoning (in totaal 1.100 huishoudens).
- Van de huishoudens met een vraag naar eg-koopwoningen in (centrum)dorpse woonmilieu geeft bijna de helft aan te willen verhuizen naar een woning in een middeldure prijsklasse (in totaal ca. 520 huishoudens). Daarnaast is ongeveer een derde op zoek naar een woning in een dure prijsklasse (in totaal ca. 330 huishoudens).

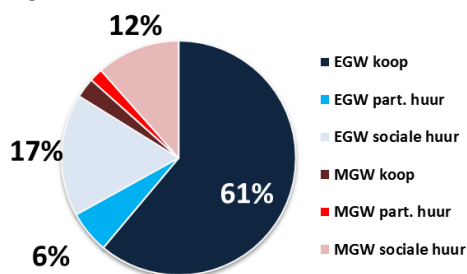
5 Aanbod

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van de woningmarktregio in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

Bestaande woningvoorraad

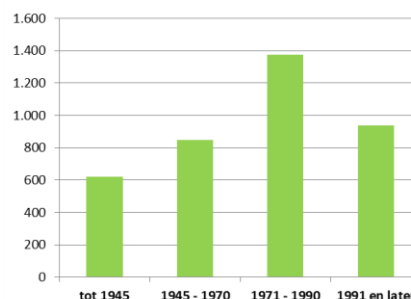
- Oostzaan telt in totaal ca. 3.880 woningen, waarvan 85% een eg-woning is (Figuur 8). 65% van de totale voorraad betreft een woning in het koopsegment.
- Een groot deel van de woningen is gebouwd in de periode 1970 - 1990 (37%) of 1991 en later (25%, Figuur 9). De woningvoorraad is daarmee relatief nieuw en naar verwachting weinig verouderd.

Figuur 8 Bestaande woningvoorraad naar type en segment



Bron: Syswov (2014)

Figuur 9 Aantal woningen naar bouwperiode

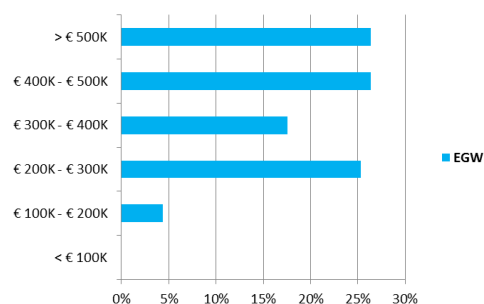


Bron: Syswov (2011)

Huidig aanbod

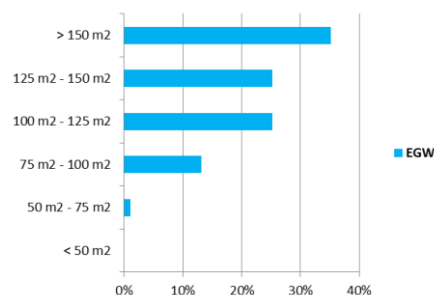
- In Oostzaan staan ca. 100 woningen in de bestaande voorraad te koop, waarvan 90 eg-woningen. Dit is 3,8 % van de totale voorraad eg-koopwoningen. In vergelijking met het Nederlands gemiddelde (6,8%) is dit laag. Dit duidt op een relatief krappe woningmarkt voor eg-koopwoningen.
- In de gehele woningmarktregio (primaire en secundaire onderzoekgebied samen) staan ca. 2.800 te koop. Dit is 3,7% van de totale voorraad eg-koopwoningen.
- De eg-woningen in de gemeente Oostzaan staan voor meer dan de helft te koop in het dure prijssegment van € 400.000 en hoger (Figuur 10). Ca. 35% van de eg-woningen in het aanbod heeft een oppervlakte van 150 m² of meer (Figuur 11).

Figuur 10 Huidig aanbod eg-koopwoningen Oostzaan (prijsklasse)



Bron: Funda, peildatum 21 juli 2015

Figuur 11 Huidig aanbod eg-koopwoningen Oostzaan (oppervlakte)



Bron: Funda, peildatum 21 juli 2015

Toekomstige aanbod

- Het totale aantal woningen dat is opgenomen in plannen binnen de woningmarktregio (primaire en secundaire onderzoeksgebied samen) bedraagt ca. 48.500 woningen voor de periode tot 2025 (PNH, 2015). Hiervan zijn ca. 27.500 woningen opgenomen in vastgestelde (ontwerp)bestemmingsplannen en deze vormen daarmee de harde plancapaciteit.
- Het totale aantal woningen dat is opgenomen in plannen in Oostzaan bedraagt ca. 200 woningen voor de periode tot 2025, waarvan ca. 170 woningen behoren tot de harde plancapaciteit in vastgestelde (ontwerp)bestemmingsplannen. Alleen de harde plancapaciteit is zoals vereist door de Ladder in de behoefte-raming meegerekend.

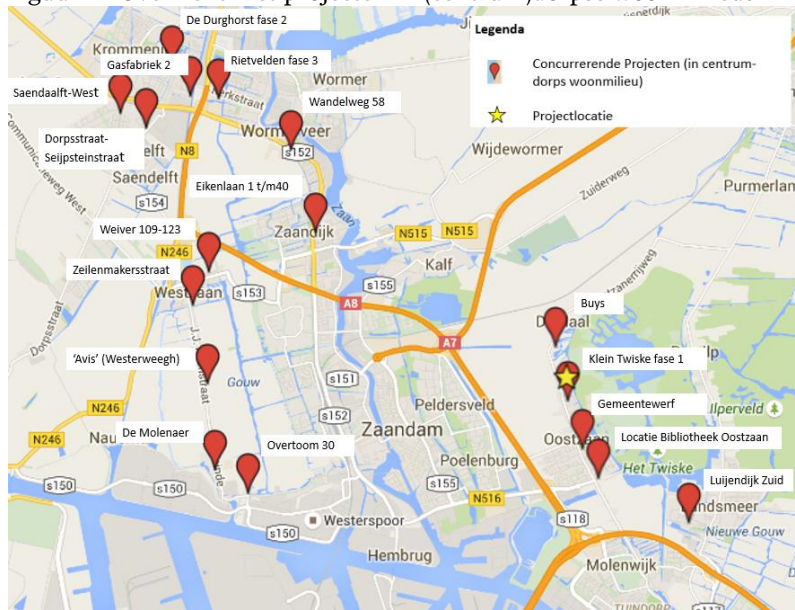
Het project Klein Twiske fase 2 betreft woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. De harde plancapaciteit in dit type woonmilieu is nader geïnventariseerd binnen de totale woningmarktregio (dit betreft het primaire en het secundaire onderzoeksgebied samen: de gemeenten Oostzaan, Amsterdam, Purmerend, Landsmeer en Zaanstad):

- In totaal zijn tot 2025 in de woningmarktregio 780 woningen in (centrum)dorpse woonmilieus opgenomen in de harde plancapaciteit, waarbij 60 woningen gesloopt worden. In totaal groeit de voorraad daarmee met 720 woningen. In 2015 worden ongeveer 90 woningen gerealiseerd, en in de periode 2016-2019 zijn dat 690 woningen. Voor de periode 2020 - 2025 is er nog geen harde plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus opgenomen.
- Deze plancapaciteit bestaat uit 615 eg-woningen en 165 meergezinswoningen, en 680 koopwoningen en 100 huurwoningen. Het aantal eg-koopwoningen bedraagt maximaal 570.
- Van de koopwoningen is bekend dat ongeveer een kwart in het goedkope segment gerealiseerd wordt, ongeveer tweederde in het middel-dure segment (maximaal 450 woningen), en 10% in het dure segment (maximaal 70 woningen).

Binnen de woningmarktregio worden alleen woningen in (centrum)dorpse woonmilieus gerealiseerd in de gemeenten Oostzaan, Landsmeer en de kleinere kernen in de gemeente Zaanstad, en niet in Amsterdam en Purmerend (Figuur 12)².

² Hiervoor is de standaard indeling in woonmilieus van ABF Research gebruikt, de geografische vertaling daarvan in het onderzoek Vraaggestuurd bouwen van de Provincie Noord-Holland (2012), en een analyse van de projecten door Bureau Stedelijke Planning.

Figuur 12 Overzicht met projecten in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio



Bron: Plancapaciteit.nl, bewerking Bureau Stedelijke planning

De grootste projecten in (centrum)dorpse woonmilieus naast Klein Twiske zijn:

- Luijendijk Zuid in Landsmeer (80 eg-koopwoningen): het plan omvat woningtypen in verschillende prijsklassen (€ 160.000 tot € 600.000) die aan het water zijn gesitueerd en op korte afstand van recreatiegebied 't Twiske (Figuur 13).
- Saendelft West in Zaanstad (180 eg-woningen en 80 mg-woningen in de koopsector): onderdeel van de uitbreidingswijk Saendelft in Assendelft.
- Rietvelden fase 3 Zaanstad (75 eg-koopwoningen): onderdeel van de nieuwbouwwijk Rietvelden in Wormerveer, eveneens gesitueerd aan het water (Figuur 14).

Figuur 13 Impressie Luijendijk Zuid in Landsmeer



Bron: www.luijendijkzuid.nl

Figuur 14 Impressie Saendelft in Assendelft



Bron: www.saendelft.nl

De overige projecten in (centrum)dorpse woonmilieus zijn:

- Zaanstad (in de kleinere kernen): Zuideinde – de Molenaar (50 woningen), J.J. Allanstraat 266 'Avis' (8 woningen), Weiver 109-123 (7 woningen), Overtoom 30 (12 woningen), Dorpsstraat - Seijpsteinstraat (23 woningen), Gasfabriek Krommenie 2 (8 woningen), Wandelweg 58 (34 woningen), De Durghorst fase 2 (20 woningen), Eikenlaan (40 woningen) en Zeilenmakerstraat (12 woningen).
- Oostzaan: Buys (11 woningen), Gemeentewerf (25 woningen) en Locatie Bibliotheek (15 woningen).

6 Actuele regionale woningbehoefte (Trede 1 Ladder)

6.1 Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve vraag naar woningen in het primaire onderzoeksgebied (Oostzaan) in de periode 2015 - 2025 bedraagt op basis van de huishoudensprognose ca. 350 woningen. De harde plancapaciteit bedraagt ca. 170 woningen. Daarmee is in Oostzaan sprake van een kwantitatieve behoefte aan ca. 180 woningen.

De kwantitatieve vraag naar woningen in de totale woningmarktregio (het primaire en secundaire onderzoeksgebied samen) bedraagt in de periode 2015 - 2025 ca. 61.850 woningen. De harde plancapaciteit bedraagt ca. 27.500 woningen. Daarmee is sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan ca. 34.500 woningen. Op de projectlocatie zijn 26 woningen opgenomen. Dit aantal past ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale behoefte.

6.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Eengezins koopwoningen in (centrum)dorpse woonmilieus

De vraag naar woningen in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio bedraagt 3.700 woningen tot 2025 en is vooral gericht op Oostzaan, Zaanstad, Landsmeer en Purmerend. In de harde plancapaciteit zijn 780 woningen in dit type woonmilieu opgenomen en worden 60 woningen gesloopt. Daarmee is sprake van een regionale behoefte aan ca. 3.000 woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

De vraag in dit type woonmilieu is zowel gericht op eg-woningen (42%) als op mg-woningen (58%). De vraag naar eg-woningen bedraagt daarmee 1.550. De harde plancapaciteit bedraagt 615 eg-woningen. Daarmee is sprake van een regionale behoefte aan ca. 950 eg-woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

Het aantal van 26 eg-woningen dat is opgenomen in Klein Twiske fase 2 past daarmee ruim binnen de geconstateerde kwalitatieve behoefte in de woningmarktregio

Segmenten en prijsniveaus

De vraag naar eg-woningen in (centrum)dorpse woonmilieus is voor 71% gericht op de koopsector, in totaal gaat het om 1.100 woningen tot 2025. De harde plancapaciteit bedraagt maximaal 570 woningen. Daarmee is sprake van een regionale behoefte aan ca. 550 eg-koopwoningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

De woningen in Klein Twiske fase 2 worden gerealiseerd in het middeldure (15) en dure (11) prijssegment. De vraag naar eg-koopwoningen in het middeldure segment bedraagt ca. 520 woningen en in het dure segment 330 woningen tot 2025. De harde plancapaciteit in het middeldure segment bedraagt 450 woningen en in het dure segment 70 woningen. Daarmee is sprake van een behoefte aan 70 eg-koopwoningen in het middeldure segment en 260 in het dure segment. De beoogde segmenten in Klein Twiske fase 2 sluiten hier op aan.

6.3 Conclusies

Binnen de woningmarktregio is sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan 34.500 woningen en binnen Oostzaan zelf aan 180 woningen. De 26 woningen die zijn opgenomen in het plan Klein Twiske fase 2 passen ruim binnen de geconstateerde regionale behoefte.

De 26 woningen passen tevens in de geconstateerde kwalitatieve behoefte binnen de woningmarktregio. Er is sprake van een regionale behoefte aan 550 eg-koopwoningen in (centrum)dorpse woonmilieus, waarvan 330 woningen in het (middel)dure segment zoals beoogd in Klein Twiske fase 2. De beoogde woningtypes sluiten daarmee aan op de kwalitatieve behoefte wat betreft type (eg-/mg-woningen), segment (koop/huur) en prijsklasse. De locatie Klein Twiske fase 2 is geschikt voor de realisatie van woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en kan daarmee voorzien in de geconstateerde regionale woningbehoefte.

Gezien het relatief lage aantal te koop staande eg-woningen in Oostzaan en de woningmarktregio, kan ook het huidig aanbod in de bestaande voorraad maar voor een beperkt deel voorzien in de invulling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In totaal staan er 100 woningen te koop in Oostzaan, terwijl er een behoefte is aan 180 woningen. Daarnaast is het zo dat de meeste woningen die te koop staan niet leeg zijn. Wanneer na de verkoop sprake is van een verhuizing binnen de gemeente is feitelijk geen sprake van aanbod dat beschikbaar komt.

Tot slot blijkt de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte ook in de praktijk: voor Klein Twiske fase 2 hebben zich ca. 180 huishoudens ingeschreven als potentiële koper van een woning. Vrijwel alle geïnteresseerden zijn afkomstig uit het in dit onderzoek gehanteerde onderzoeksgebied.

7 Afweging Trede 2 en 3 van de Ladder

In hoofdstuk 6 is aangetoond dat er voor het project Twiske fase 2 sprake is van een actuele regionale behoefte. Trede 2 van de Ladder vereist dat een dergelijke ontwikkeling bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied ingepast dient te worden. Trede 3, die vereist dat de ontwikkeling plaatsvindt op een nu of in de toekomst multimodaal ontsloten locatie, is alleen aan de orde wanneer de behoefte niet in bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast. In dit hoofdstuk is toegelicht dat in deze situatie sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Locatie Klein Twiske fase 2 betreft bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1, lid 1, onder h Bro is een definitie opgenomen voor ‘bestaand stedelijk gebied’: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

De ontwikkeling Klein Twiske fase 2 is de afronding van het transformatieproces van het voormalige bedrijfsterrein van Meyn. Dit transformatieproces is al ingezet met de realisatie van Klein Twiske fase 1. De locatie waarop Klein Twiske fase 2 wordt gerealiseerd betreft in de huidige situatie een bedrijfswoning met bijbehorende tuin (figuur 15). In de tuin staan enkele schuren en garageboxen. De woning en tuin waren integraal onderdeel van het bedrijfsterrein van Meyn en behoren daarmee volgens de definitie in het Bro tot het bestaand stedelijk gebied van de kern Oostzaan. Het grootste deel van het bedrijfsterrein is inmiddels vervangen door de woningen van Klein Twiske Fase 1.

Oorspronkelijk had Klein Twiske fase 2 de bestemming Wonen. Daar het een bestemming betrof van voor 1965 is deze van rechtswege komen te vervallen. In feite betrof het hier een administratieve kwestie die niets te maken had met een zorgvuldige ruimtelijke ordening. De doelstelling van de Ladder is om verstandig om te gaan met het gebruik van de ruimte en niet om ontwikkelingen op administratieve gronden tegen te houden.

De ontwikkeling Klein Twiske fase 2 is gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik. Het perceel met de bedrijfswoning was en is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied zoals gedefinieerd in het Bro. Reeds bij de ontwikkeling van Twiske fase 1 was het de bedoeling om deze ontwikkeling af te ronden met fase 2. Daar komt bij dat het betreffende perceel van een minimale oppervlakte is.

Figuur 15 Vogelvlucht Klein Twiske fase 2



Bron: Klein Twiske BV

Conclusie Trede 2 en 3 van de Ladder

De locatie Klein Twiske fase 2 is volgens de definitie van het Bro onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voorziet in de geconstateerde kwantitatieve woningbehoefte in de regio. Tevens passen de locatiekwaliteiten bij de realisatie van grondgebonden woningen in (centrum)dorpse woonmilieus. De ontwikkeling voorziet daarmee tevens in de kwalitatieve woningbehoefte. Omdat sprake is van een locatie in bestaand stedelijk gebied, voorziet de ontwikkeling van Klein Twiske fase 2 in de doelstelling van Trede 2: de regionale behoefte wordt met deze ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied opgevangen.

Omdat de ontwikkeling voorziet in de realisatie van een geconstateerde woningbehoefte in bestaand stedelijk gebied, zijn de motiveringsvereisten volgens de Ladder afgerond en is een verdere afweging van Trede 3 niet aan de orde.

Bijlage: Begrippenlijst

- **Eengezinswoning (afgekort eg-woning)**
Grondgebonden woning.
- **Meergezinswoning (afgekort mg-woning)**
Niet-grondgebonden woning: galerijflat, portiekflat-, beneden-/bovenwoning of appartement.
- **Woningvoorraad**
Alle gerealiseerde woningen.
- **Huidig aanbod**
Woningen in de woningvoorraad die te koop of te huur staan.
- **Toekomstig aanbod / plancapaciteit**
Alle woningen die in de onderzoeksperiode gerealiseerd worden in het onderzoeksgebied. Deze zijn verdeeld in harde plannen die juridisch-planologisch zijn vastgelegd in minimaal een vastgesteld ontwerpbestemmingsplan, en zachte plannen in de ideefase tot en met een voorontwerpbestemmingsplan.
- **Woningbehoefte / marktruimte**
De uitbreidingsruimte in de markt voor nieuwe woningen. De marktruimte betreft de vraag minus de plancapaciteit en leegstaande woningen. Een positief cijfer betekent dat er een vraag is naar additionele woningen; een negatief cijfer impliceert overaanbod. De kwantitatieve marktruimte betreft het totaal aantal woningen en de kwalitatieve marktruimte de kenmerken van de woningen zoals: type, segment en woonmilieu.
- **Woonmilieu**
De omgeving van de woning waarbij onderscheid is gemaakt naar centrumstedelijk, buiten centrum, groenstedelijk, (centrum)dorps en landelijk.
- **Onderzoeksgebied**
Afbakening van het gebied waarbinnen de regionale behoefte is vastgesteld. In het primaire onderzoeksgebied is het belangrijkste deel van de vraag gesitueerd. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt. Met de regionale woningmarkt wordt in dit onderzoek de combinatie van het primaire en secundaire onderzoeksgebied bedoeld.

Bijlage: Literatuurlijst

- CBS 2015, “Statline.nl”.
- Ministerie van BZK 2012, “WoON-onderzoek”.
- Ministerie van I&M 2015, “Ruimtelijkeplannen.nl”
- Provincie Noord-Holland (PNH) 2015, “www.plancapaciteit.nl”.
- Rijksoverheid 2015, “Primos.datawonen.nl”.