

RAPPORT

Gedempte Where 1 te Purmerend

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Gedempte Where 1 te Purmerend

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Opdrachtgever



Contactpersoon

Aldo Miltenburg a.miltenburg@snippe.nl; 31 (0)20 5209560

Projectnummer

P41410

Datum

18 mei 2020

Auteurs

Hans van der Reijden hans.vander.reijden@rigo.nl; 06 19681111.

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Toets	2
2.1	Purmerend in regionaal verband	2
2.2	Kwantitatieve toets	4
2.3	Kwalitatieve toets	5
2.4	Conclusie kwalitatieve toets	6

1 Inleiding

Snippe Projecten B.V. heeft behoefte aan een woningbehoefte onderzoek t.b.v. een bestemmingsplan. Het betreft hier een woningbehoefteraming in het kader van de ladder voor Duurzame verstedelijking. Dit is geen marktonderzoek naar de afzetmogelijkheden naar prijsklassen en oppervlakten¹.

Het betreft een centrumlocatie met het adres: Gedempte Where 1 te Purmerend, een voormalig postkantoor. Hier wordt een appartementencomplex van max 161 appartementen voorzien, middels herstructurering. De locatie is niet gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied waarmee de motiveringsplicht waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vervalt.

Achtergrond

De Ladder voor duurzame verstedelijking is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in oktober 2012 geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening. De doelstelling van het Ruimtelijke Ordeningsbeleid dat ten grondslag ligt aan de Ladder is, dat er afstemming over te bouwen woningen tussen lagere overheden wordt gestimuleerd. Op grond hiervan zijn provincies en gemeenten verplicht om bij de ontwikkeling van woningbouwplannen de 'Laddertoets' toe te passen.

Artikel 3.1.6 lid 2, herziening vanaf 1 juli 2017

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (uit: Herziene versie per 1 juli 2017).

De Ladder is een motiveringsverplichting. Dit betekent dat het instrument ruimte biedt aan de gemeenten voor het maken van een eigen afweging. Gemeenten zijn namelijk verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zorgvuldige afweging te maken over het wel of niet toestaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder biedt hiervoor een stramien.

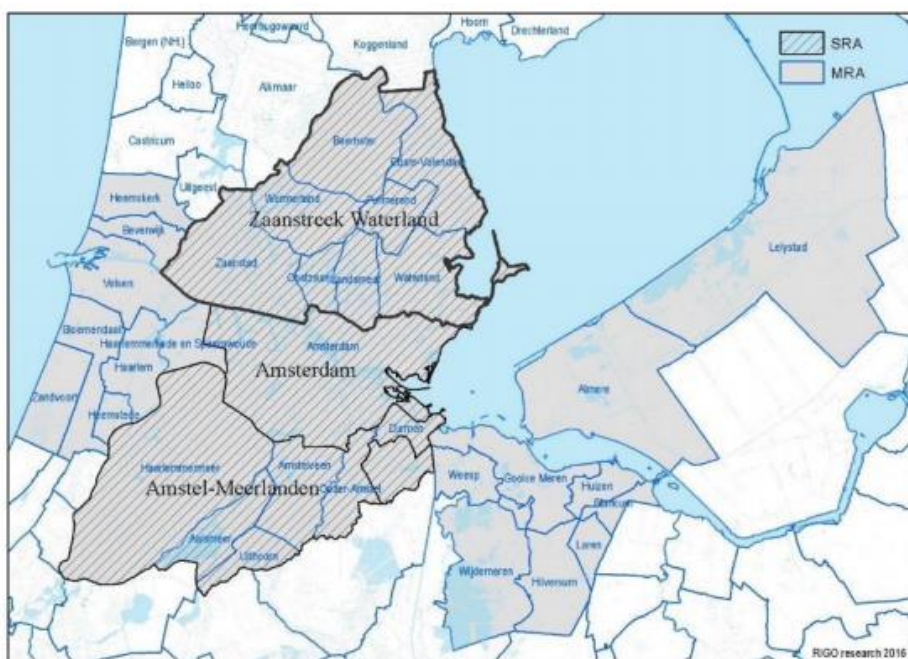
Met nadruk dient vermeld te worden dat het in dit onderzoek enkel gaat om de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt geen uitspraak gedaan over de wenselijkheid specifiek op deze locatie woningen te realiseren. Daarnaast worden ook geen uitspraken gedaan over eventuele bestuurlijke afspraken binnen de regio.

¹ Een marktonderzoek gericht op alleen het woningbouwplan zelf wordt als onvoldoende gezien in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (jurisprudentie). Bij het aantonen van de vraag dient rekening gehouden te worden met de gehele woningmarkt én de overige harde plancapaciteit.

2 Toets

2.1 Purmerend in regionaal verband

Purmerend maakt onderdeel uit van de regio Zaanstreek-Waterland. Woningmark-technisch is dit de regio waar Purmerend de grootste relatie mee heeft. Hierom kijken wij in deze toets breder dan enkel de gemeente Purmerend. We kiezen er voor te toetsten naar de gebieden: Gemeente Purmerend; Regio Waterland; Regio Zaanstreek/Waterland en Regio Zaanstreek/Waterland + (gemeente) Amsterdam. Dat we Amsterdam ook betrekken in de analyse komt voort uit het feit dat de relatie tussen Purmerend, Zaanstad maar vooral Amsterdam Amsterdam relatief groot is als we kijken naar de bestaande relatief grote verhuisrelaties (zie ook figuur 1 op de volgende pagina). Vooral als het gaat om starters (de doelgroep jongeren en jonge stellen) zien we dat Amsterdam een belangrijke vestigingsgemeente is (voor werk en studie). Tekorten in Amsterdam hebben daarmee invloed op de vraag naar woningen in Purmerend.



figuur 1 Migratiebalans Purmerend met andere gemeenten binnen de Metropoolregio



Een positieve balans betekent per saldo instroom uit, een negatieve balans per saldo uitstroom naar de gemeente op de horizontale as. Met MRA gemeenten die niet op de horizontale as vermeld staan is het saldo nul.

Het betreft hier (hoofden van) huishoudens die in 2016 of 2017 minimaal één keer zijn verhuisd binnen of naar gemeenten in de MRA.

Starters zijn (hoofden van) huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing als kind lid waren van een ander huishouden.

Aantallen zijn afgerond op tien verhuizingen, aantallen kleiner dan tien zijn op nul gesteld.



Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

2.2 Kwantitatieve toets

Woningbehoefte

De provincie Noord-Holland maakt ieder jaar een bevolkings- en huishoudens prognose waarin ook de kwantitatieve woningbehoefte is opgenomen. We hebben hier gebruik gemaakt van de meest recente openbaar beschikbare bestanden². In tabel 1 is de verwachte uitbreidingsbehoefte opgenomen tot 2030. Een periode van 10 jaar is voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking de geëigende methodiek (zie jurisprudentie). Opge-merkt dient te worden dat momenteel gewerkt wordt aan een nieuwe prognose. Deze is op dit moment nog niet beschikbaar.

Plancapaciteit

Van belang is dat de capaciteit in andere woningbouwplannen niet al voorziet in de ge- raamde uitbreidingsbehoefte voor de komende 10 jaar. De capaciteit in overige plannen zijn afgeleid uit de recente opgave van gemeenten die zij aangeven in de monitor woningbouw- capaciteit van de MRA / Provincie Noord-Holland. Wij hebben gebruik gemaakt van de stand van zaken per 31-3-2020. Getoetst is aan de harde plancapaciteit³. De harde plancapaciteit is hier de verwachte nieuwbouw minus de sloop op de betreffende locaties volgens de op- gave van de gemeenten.

tabel 1 Woningbehoefte (2020-2029) afgezet tegen de harde plancapaciteit

	Uitbreidingsbehoefte			Plancapaciteit			Tekort aan harde plancapaciteit 2020-2029
	2020-2024	2025-2029	2020-2029	hard	zacht	totaal	
Gemeente Purmerend	1.420	830	2.250	1.386	8.890	10.276	864
Regio Waterland	2.840	1.620	4.460	3.739	13.254	16.993	721
Regio Zaanstreek/Waterland*	6.440	4.490	10.930	6.264	33.144	39.408	4.666
Regio Zaanstreek/Waterland + Amsterdam	32.130	25.010	57.140	45.517	204.639	250.156	11.623

*Regio Waterland inclusief Zaanstad

Conclusie kwantitatieve toets

Voor zowel de gemeente Purmerend als de regio geldt dat de woningvoorraad verder zal moeten groeien om aan de verwachte lokale en regionale vraag te voldoen. Er zijn uiteraard al harde plannen voor woningbouw in de regio vastgesteld. We zien dat de uitbreidingsbe- hoefte groter is dan het aantal woningen binnen de huidige harde plannen. Dit geldt voor zowel de gemeente Purmerend zelf als de regio. We denken dat we hier dus kunnen conclu- deren dat, de bouw van 161 woningen te “Gedempte Where 1” te Purmerend een nieuwe stedelijke ontwikkeling is die met betrekking tot aantallen woningen voorziet in een ‘actuele behoefte’ zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a

² Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040; Sector Onderzoek & Informatie; Bevolking, huishou- dens en woningbehoefte

³ Conform de definitie van de provincie Noord-Holland wordt onder Harde plannen verstaan: 1A On- herroepelijk; 1B onherroepelijk met uitwerkingsplicht; 2A Vastgesteld plan/besluit; 2B vastgesteld met Uitwerkingsplicht’

2.3 Kwalitatieve toets

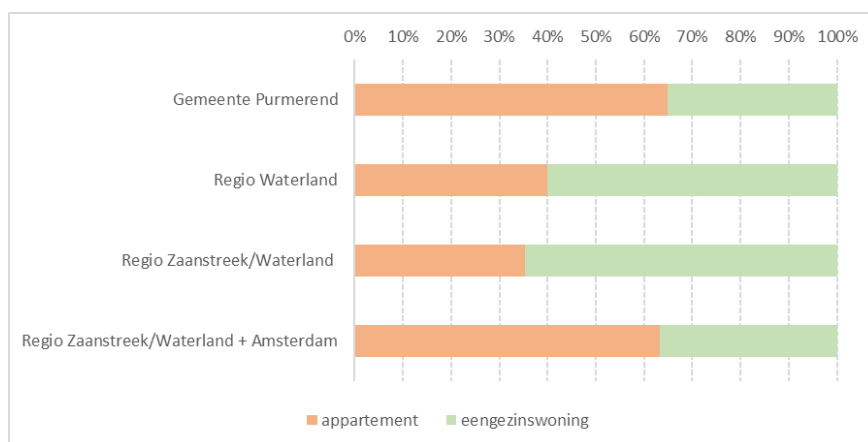
Behoeftte appartementen

Eind 2018 heeft RIGO onderzoek⁴ gedaan naar de uitbreidingsbehoefte onderverdeeld naar onder andere appartementen en eengezinswoningen. Dit besloeg de periode 2017 tot 2025. We zagen toen dat juist in de gemeente Purmerend het aandeel appartementen binnen de uitbreidingsbehoefte relatief groot was (zie figuur 2). Dit in tegenstelling tot de omliggende regio. Momenteel wordt er weer gewerkt aan een nieuw onderzoek maar deze was nog niet beschikbaar tijdens de uitvoering van deze laddertoets. Hierom gebruik gemaakt van de raming die toentertijd gemaakt is. We gaan er dan van uit dat de behoefte (naar appartementen versus eengezinswoningen) niet sterk is veranderd in de afgelopen 2 jaar. We trekken de trend die toen gesignaleerd is door voor de periode tot 2030 om een indicatie te krijgen van de omvang van de vraag naar appartementen (zie tabel 2).

Appartementen in Harde plannen

Gemeenten geven in de harde plannen ook aan hoeveel appartementen men verwacht te bouwen. Deze cijfers dient men echter wel als indicatief te beschouwen. Ten eerste is het aantal appartementen nog niet van alle plannen bekend. Omdat dit evengoed geldt voor eengezinswoningen zijn wij uitgegaan van de verhouding appartement/eengezins waar dit wel van bekend is, en toegepast op de totale harde capaciteit (zie tabel 2).

figuur 2 Verhouding Appartementen en eengezinswoningen binnen de uitbreidingsbehoefte tot 2025



Bron: Raming woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam; RIGO 2019

⁴ Rapportage Raming woningbehoefte Metropoolregio Amsterdam (op basis van Wlmra)

tabel 2 Uitbreidingsbehoefte (2020-2029) afgezet tegen de harde plancapaciteit met een indicatie van het aandeel appartementen

	Uitbreidingsbehoefte 2020-2029			Plan capaciteit Hard			Tekort plan capaciteit Indicatie	
	totaal	waarvan appartement		totaal	waarvan appartement*		totaal	waarvan appartement
Gemeente Purmerend	2.250	1.461	65%	1.386	1.085	78%	-864	-376
Regio Waterland	4.460	1.781	40%	3.739	2.253	60%	-721	472
Regio Zaanstreek/Waterland*	10.930	3.868	35%	6.264	3.047	49%	-4.666	-821
Regio Zaanstreek/Waterland + Amsterdam	57.140	41.150	72%	45.517	35.624	78%	-11.623	-5.526

*Inschatting op basis van het aantal woningen waar dit nu reeds van bekend is.

Conclusie kwalitatieve toets

De indicatieve berekening aangaande de kwalitatieve vraag en verwacht aanbod laat zien dat het aandeel appartementen binnen de reeds geplande harde plannen naar verwachting hoger ligt dan het aandeel appartementen binnen de behoefte. In absolute zin zijn er echter nog onvoldoende appartementen aanwezig binnen de harde plannen om aan de geraamde uitbreidingsbehoefte te voorzien. Dit geldt vooral voor Purmerend zelf maar ook voor de grotere regio inclusief Zaanstad en Amsterdam.

We kunnen concluderen dat het plan “Gedempte Where 1 te Purmerend” volgens ons ook in kwalitatieve zin (woningtype appartementen) aansluit op de actuele en regionale woningbehoefte en hiermee voorziet in een ‘actuele behoefte’ zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a