

project
**Ladder voor Duurzame Ver-
stedelijking Kwadijkerpark
Purmerend**

datum
21 juni 2021

opdrachtgever
AM

projectnummer
P02846

opgesteld door
GW, DB

i.a.a.
PZ, AD

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

Op de locatie van de Prinsentichting in Purmerend wordt een nieuw woongebied 'Kwadijkerpark' gerealiseerd. De locatie is gelegen in het noorden van Purmerend (figuur 1). Dit terrein is in de jaren 80 ontwikkeld als instellingsterrein en kenmerkt zich door een besloten groene ruimte in een parkachtige omgeving. De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van een nieuw woongebied binnen het terrein van de Prinsentichting en betreft de realisatie van 340 woningen.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling Kwadijkerpark niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: 'ladder') is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"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."

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Overwhere Noord 2012' van de gemeente Purmerend, vast-

gesteld op 30 juli 2012. Hierin is de ontwikkeling van Kwadijkerpark (deels) meegenomen. Inmiddels zijn de plannen voor het nieuwe woongebied zodanig gewijzigd dat deze niet meer passen binnen het vigerend bestemmingsplan en dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het doel van het nieuw op te stellen bestemmingsplan is een zo flexibele mogelijke bestemmingswijziging, zodat ook in de toekomst flexibiliteit bestaat om woningcategorieën bij te kunnen stellen. Door de omvang van de uitbreiding (>12 woningen) moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

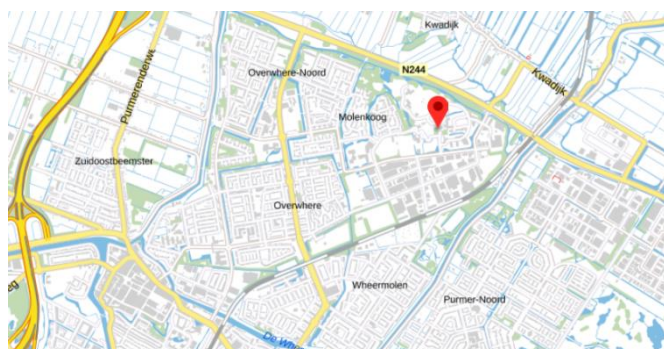
Planinitiatief

De ontwikkeling (figuur 2) betreft de realisatie van 340 woningen: 240 koopwoningen en 100 sociale huurwoningen (tabel 1).

Tabel 1 Woningbouwprogramma Kwadijkerpark Purmerend

* woningen gereserveerd voor huurders die werken in Purmerendse zorginstellingen

Bewonersgroep	Aantal
Levensloopbestendig	28
Gezinnen	138
Twee-onder-een-kap	74
Totaal vrije sector koop	240
Sociale huur – eengezinswoningen	11
Sociale huur – appartementen	49
Sociale huur – gelabelde appartementen*	40
Totaal sociale huur	100
Totaal reguliere woningen	340



Figuur 1: Locatie initiatief

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 340 woningen op Kwadijkerpark te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.



Figuur 2: De ontwikkeling Kwadijkerpark

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Provinciale Woonvisie 2010-2020
- Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland 2019-2040
- Monitor Woningbouw 2019
- Woonagenda Zaanstreek-Waterland 2017
- Woonvisie Purmerend, 2017
- Nota kaders en instrumenten woningbouwprogramma-ring 2019
- Ruimte voor Purmerend, Ruimtelijke Omgevingsagenda van Purmerend richting 2040

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling Kwadijkerpark betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Wonen', 'Tuin – 2', 'Groen', 'Maatschappelijk – 1', 'Maatschappelijk – 2', 'Verkeer – 2' en 'Water'. Inmiddels zijn de plannen voor het nieuwe woongebied zodanig gewijzigd dat deze niet meer passen binnen het vigerend bestemmingsplan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 340 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging

gaat van maximaal 340 woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisc Bewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om primair de gemeente Purmerend en secundair de regio Zaanstreek-Waterland, waarbij ook de aanvullende woningbehoefte vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op hoofdlijnen is geanalyseerd.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in de bijlage van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. De verwachting is dat het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Purmerend en de regio Zaanstreek-Waterland de komende jaren verder groeit. Dit betekent dat ook de behoefte aan woningen sterk zal toenemen. Bovendien heeft de regio zichzelf de ambitie gesteld om ook te accommoderen in de regionale woningvraag vanuit de MRA. Voor zowel de gemeente Purmerend als de regio Zaanstreek-Waterland is er sprake van een aanzienlijke woningbouwbehoefte tot 2030: +2.650 woningen in de gemeente Purmerend en +13.500 woningen in de regio. Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in deze behoefte te voorzien.

Kwalitatieve behoefte

Het planinitiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied, omdat het initiatief bijdraagt aan het versterken van de variatie in de woonvoorraad en woonmilieu door verschillende type woningen te realiseren in diverse prijsklassen. Dit is een ambitie op gemeentelijk en regionaal niveau. Bovendien wil de regio Zaanstreek-Waterland inspelen op de additionele woningbehoefte aan eengezinskoopwoningen, maar ook voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen. Het initiatief realiseert beide type woningen.

De ontwikkeling betreft de realisatie van 340 woningen: 240 koopwoningen en 100 sociale huurwoningen. De planvorming van de herontwikkeling van het Kwadijkerpark en de overeenkomsten met de initiatiefnemer gaat terug naar 2007. Op basis van die plannen is in het bestemmingsplan 'Overwhere Noord 2012' voor het Kwadijkerpark de planologische mogelijkheid opgenomen, al dan niet door middel van een wijzigingsbevoegdheid, voor in totaal 242 woningen. Met deze uitgangspunten is verder gewerkt. Om het woningprogramma beter aan te laten sluiten bij de uitgangspunten van de 'Nota kaders en instrumenten woningbouwprogrammering - spelregels 30-30-40' zijn aan het programma woningen toegevoegd, voornamelijk sociale huurwoningen, tot een totaal van maximaal 340 woningen voor heel Kwadijkerpark. Hiermee zal 30% van de te realiseren woningen een sociale huurwoning zijn. De overige 70% zijn, op basis van de overeenkomsten die al gesloten waren, vrije sector koopwoningen in verschillende prijsklassen en woningtypen.

Bovendien draagt het initiatief bij aan de bevordering van diversiteit en doorstroming op de woningmarkt, één van de belangrijkste uitgangspunten voor nieuwbouwplannen volgens het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid:

- 28 levensloopbestendige woningen voor ouderen dragen bij aan doorstroming op de woningmarkt, aangezien de

woningen die ouderen achterlaten beschikbaar komen voor jonge gezinnen en starters;

- 138 gezinswoningen en 74 twee-onder-een-kapwoningen dragen bij aan een doorgaande bouwstroom, zodat er beweging blijft op de woningmarkt.
- 100 sociale huurwoningen (89 appartementen en 11 grondgebonden woningen) vergroten de kansen voor woningzoekenden met een lager budget om een geschikte woning te vinden.
 - Specifiek dragen de 49 sociale huurappartementen bij aan de doorstroming, aangezien door het bouwen van appartementen ook ouderen, die nu in een (sociale) eengezinswoning wonen, verleid kunnen worden tot verhuizen.
 - De 40 gelabelde sociale huurwoningen zijn bedoeld voor werknemers in Purmerendse zorginstellingen. Deze woningen worden bij voorrang verhuurd aan huishoudens uit Purmerend, waardoor wederom de doorstroming op de Purmerendse woningmarkt wordt bevorderd.

Juist het wonen in het Kwadijkerpark ('wonen als in een vakantiepark' en de combinatie van reguliere en zorgwoningen) kenmerkt zich als zo'n bijzonder, 'alternatief' woonmilieu, waar de gemeente volgens de Woonvisie op wil sturen. Daarbij is er conform de Woonvisie qua typologieën ruimte voor zowel klein en goedkoop, meer groot, luxueus/duur en meer appartementen. Hier geeft het initiatief invulling aan door in verschillende segmenten en type woningen te voorzien. Al met al wordt geconcludeerd dat het planinitiatief Kwadijkerpark voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

Geen onaanvaardbare effecten

Vanwege de omvangrijke woningbehoefte in de gemeente en de regio is het niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare effecten optreden op andere woningbouwprojecten of op de leegstand.

Daarnaast is de ontwikkeling ook zeer gewenst met het oog op behoud van het park, het groen en de bestaande natuur. Het park blijft als belangrijke recreatieve voorziening toegankelijk voor bewoners van de omliggende wijken (en uiteraard ook voor de bewoners van de Prinsenchting en de nieuwe bewoners). Door de zorgvuldige inpassing van woningen in het parklandschap (kleinschalig, terughoudende beeldtaal geïnspireerd op de architectuur uit de omgeving, parkeren geclusterd en uit het zicht, het hart van het park is autovrij), blijven de kwaliteiten van het park maximaal overeind. Bovendien zullen mogelijk cliënt-bewoners worden ingezet voor het beheer van de openbare ruimte en zal de Prinsenchting de kinderboerderij en in beperkte mate ook het zwembad beschikbaar stellen voor de buurt. Zo levert de ontwikkeling van het Kwadijkerpark ook in bredere zin een bijdrage aan het voorzieningenniveau van bewoners in de omliggende wijken en de integratie van doelgroepen.

De 'omgekeerde integratie' waarbij het instellingsterrein van de Prinsenchting van een monocultuur verandert naar een reguliere woonwijk, sluit bovendien aan op het landelijke beleid voor dit soort gebieden.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan (vastgesteld 30-07-2012) de volgende bestemmingen: 'Wonen', 'Tuin – 2', 'Groen', 'Maatschappelijk – 1', 'Maatschappelijk – 2', 'Verkeer – 2' en 'Water'. Dit betekent dat het plangebied

een stedelijke functie heeft en binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Dit maakt dat geen aanvullende motivatie nodig is ten aanzien van dit punt.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Het verzorgingsgebied voor Purmerend wordt afgeleid aan de hand van de meest recente verhuisgegevens (tabel 2).

Uit deze tabel blijkt dat 57% van alle verhuisbewegingen in de gemeente Purmerend voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarnaast bestaat het verzorgingsgebied van Purmerend voor wat betreft verhuisbewegingen

voornamelijk uit omliggende gemeenten. 68% van de verhuizingen vindt plaats binnen de deelregio Zaanstreek-Waterland binnen de MRA. Ook de verhuisrelatie met de gemeente Amsterdam is sterk (15%). Voor dit initiatief wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Purmerend en het secundaire verzorgingsgebied de deelregio Zaanstreek-Waterland, waarbij ook de aanvullende woningbehoefte vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op hoofdlijnen wordt geanalyseerd.

B1.2 Kaderstellend beleid

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente

Purmerend valt binnen de woningmarktregio Metropoolregio Amsterdam (MRA).

Provincie Noord-Holland

De provincie ziet vooral in Noord-Holland Noord een afnemende druk op de woningmarkt en een toenemende vergrijzing. In Noord-Holland Zuid blijft de druk op de woningmarkt hoog, terwijl de ruimte om te bouwen schaars is. Er is in Noord-Holland daarom een relatief grote binnenstedelijke woningbouwopgave. Voor beide gebieden geldt dat de woningvraag zich steeds meer concentreert in stedelijke gebieden. De woningen dreigen daardoor onbetaalbaar te worden. Vooral starters, eenpersoonshuishoudens en lage inkomensgroepen hebben het hierdoor moeilijk. De doorstroming moet worden bevorderd, zodat goedkopere woningen vaker vrijkomen. Ook kunnen bij nieuwbouw meer betaalbare woningen worden gebouwd.

De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt. De **Provinciale Woonvisie 2010-2020** stelt de volgende doelstelling: voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020. Streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor jongeren en starters.

De provincie richt zich op bouwprojecten waar behoefte aan is. Vooral op de steden omdat daar de meeste mensen nu eenmaal graag wonen. Echter, de stad moet wel leefbaar en aantrekkelijk blijven, zodanig dat de 'lucht niet uit de stad gehaald wordt'. Gemeenten maken regionale afspraken over woningbouw, die passen binnen de woningbehoefte en mogelijkheden.

Tabel 2 Verhuizingen binnen en naar gemeente Purmerend (CBS, Verhuisbewegingen 2018)

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief (%)
Binnen gemeente verhuisd	3.885	57%
Tussen gemeente verhuisd	2.904	43%
Verhuisbewegingen totaal	6.789	100%
Vanuit gemeente naar Purmerend		
- Zaanstad	257	4%
- Beemster	141	2%
- Waterland	91	1%
- Landsmeer	89	1%
- Edam-Volendam	83	1%
- Wormerland	55	1%
- Oostzaan	22	0,3%
Totaal vanuit regio Zaanstreek-Waterland	738	11%
Vanuit Amsterdam naar Purmerend	1.047	15%

Regio Zaanstreek-Waterland

De regionale samenwerking verandert. Eerst stond samenwerking binnen de Stadsregio Amsterdam (SRA) centraal. Vanaf 2017 werken compactere deelregio's samen binnen het grotere kader van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De acht gemeenten in de deelregio Zaanstreek-Waterland geven hun samenwerking vorm en nemen als deelregio hun plek in het overleg met de andere deelregio's in de MRA.

In de **Woonagenda Zaanstreek-Waterland 2017** wordt genoemd dat voor de regio Amsterdam en ook voor Zaanstreek-Waterland de komende decennia verdere groei van de woningvraag in het verschiet ligt. Het is inmiddels goed te merken dat de enorme druk op de Amsterdamse huizenmarkt overloopt naar de deelregio Zaanstreek-Waterland.

Kern van de regionale visie op wonen in Zaanstreek-Waterland is de identiteit, kwaliteit en diversiteit te versterken en kwetsbaarheden (zoals de vitaliteit in de woonkernen, de veerkracht van de steden en de bereikbaarheid) te verminderen. De regio wil niet alleen voorzien in de eigen woningbehoefte, maar ook een aandeel innemen in het accommoderen van de regionale woningvraag. Een belangrijk doel van de regio is de variatie in woonmilieus te versterken, met name door verdichting in de steden Zaanstad en Purmerend. Zaanstreek-Waterland wil haar aanzienlijke betaalbare voorraad en middensegment koop behouden en daarnaast meer dure woningen toevoegen. Ook wil Zaanstreek-Waterland tegemoet komen aan de vraag naar middeldure huurwoningen, een segment dat nog grotendeels ontbreekt.

Gemeente Purmerend

In de **Woonvisie Purmerend 2017** staan de ambities op het gebied van wonen beschreven voor de gemeente Purme-

rend. Purmerend wil een prettige woonstad blijven, de woningvraag van de eigen inwoners goed kunnen bedienen, voldoende woningen bouwen om de bevolkingsomvang op peil te houden en voldoende draagvlak te behouden voor het voorzieningenniveau en bijdragen aan de woningvraag in de regio Amsterdam.

Om deze ambities waar te kunnen maken zet de gemeente in op:

1. Toevoegen van 10.000 woningen tot 2040, 300-500 woningen per jaar (ca. 5.000 woningen voor de eigen groei en 5.000 woningen voor de regionale woningbouwopgave). Hierdoor kan de differentiatie in het aanbod worden vergroot en de woningvoorraad meer passend worden gemaakt voor de toekomstige bevolkingssamenstelling.
2. Voor de volgende tien jaar sturen op:
 - Woonmilieus: suburbaan, maar ook meer stedelijk
 - Type woningen: méér appartementen, groot én klein
 - Specifieke doelgroepen bedienen
 - Betaalbaar voor Purmerenders
 - Aandacht voor nichemarkten
3. Purmerend wil kansen voor woningzoekenden die nauwelijks aan een woning kunnen komen verbeteren, zowel in de huur- als de koopsector.
 - *Huursector:* 1.000 sociale huur netto extra, waarvan 600 netto tot 2025 en 400 netto tot 2032. Dat betekent ca. 960 sociale huurwoningen bouwen tot 2025 en ca. 840 sociale huurwoningen in de periode 2025-2032.
 - *Koopsector:* Door te zorgen voor een doorgaande bouwstroom van 150-300 nieuwoopbouw woningen per jaar blijft er beweging in de woningmarkt.
4. Bestaande voorraad verdere verduurzamen en geschikt maken voor de toekomstige bevolking.

In **Ruimte voor Purmerend: Ruimtelijke Omgevingsagenda van Purmerend richting 2040** benoemt Purmerend de ambitie uit te groeien tot 'compacte woonstad'. Purmerend voelt zich verantwoordelijk voor voldoende woongelegenheden voor de eigen bewoners en deels ook voor de behoefte van de (deel)regio en vertaalt dit in een sterke actiebereidheid om tot stedelijke intensivering te komen. De komende 10-15 jaar zet de gemeente erop in om het woningaanbod in de bestaande stad te intensiveren en de randen te verstedelijken. Pas daarna komen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw in beeld. Het verharderen van de zachte plancapaciteit voor de locatie Kwadijkerpark/Prinsenstichting wordt als kans genoemd om te intensiveren.

In de **Nota kaders en instrumenten woningbouwprogrammering (2019)** is opgenomen dat voor alle te bouwen woningen in Purmerend als norm geldt: minimaal 30% sociale huur, 30% doorstroom en 40% vrij. Dit om de diversiteit en doorstroming te bevorderen. Onder doorstroomwoningen worden middeldure huur en betaalbare koopwoningen verstaan. Het is denkbaar dat er locaties zijn waarin realisatie van de 30-30-40 norm, vanuit maatschappelijk of ruimtelijk perspectief, niet wenselijk of mogelijk is. Er kan dan ook van de 30-30-40 spelregel afgeweken worden indien is gebleken dat de ontwikkeling ruimtelijk, maatschappelijk of financieel niet haalbaar of wenselijk is.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de **Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040** en **Monitor Woningbouw Noord-Holland 2019**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod binnen, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Uit tabel 3 en 4 blijkt dat er sprake is van een sterk groeiend aantal inwoners en huishoudens in zowel de gemeente Purmerend als de regio Zaanstreek-Waterland. Dit is in lijn met de landelijke trend waarbij het aantal eenpersoonshuishoudens (vanwege vergrijzing en gezinsverdunding) vooral zal gaan toenemen.

Woningbehoefte

Een toenemende bevolking en huishoudensaantal is een indicatie voor een groeiende behoefte aan woningen. Dit blijkt ook uit tabel 5. Voor zowel gemeente Purmerend als de regio Zaanstreek-Waterland is er sprake van een aanzienlijke wo-

ningbouwbehoefte tot 2030: +2.650 woningen in de gemeente Purmerend en +13.500 in de regio Zaanstreek-Waterland.

Aanbod

Het aantal bouwvergunningen in de regio Zaanstreek-Waterland is in 2018 met ongeveer een kwart afgenomen met het jaar daarvoor (ca. 800 in 2018, ca. 1.300 in 2017). Naar verwachting zal dit de komende 2 jaar ook gelden voor de productie. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

Uit een analyse van de plancapaciteit¹ in de gemeente Purmerend blijkt dat er op dit moment 1.392 plannen zijn met de status hard en 5.801 met de status zacht. Dit betekent dat er op dit moment onvoldoende harde plannen zijn om in de behoefte tot 2030 te voorzien (tabel 5). De behoefte ligt immers hoger dan de harde plancapaciteit. De 340 woningen in onderhavig initiatief in het Kwadijkerpark zijn opgenomen als zachte plancapaciteit.

Eenzelfde beeld geldt voor de regio Zaanstreek-Waterland. Uit de Monitor Woningbouw 2019 blijkt dat er 6.600 harde plannen en 34.000 zachte plannen in de regio zijn. Deze harde plancapaciteit is onvoldoende om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien.

Conclusie

De verwachting is dat het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Purmerend en de regio Zaanstreek-Waterland de komende jaren verder groeit. Dit betekent dat ook de behoefte aan woningen zal toenemen. Voor zowel de gemeente Purmerend als de regio Zaanstreek-Waterland is er sprake van een aanzienlijke woningbouwbehoefte tot 2030: +2.650

woningen in de gemeente Purmerend en +13.500 woningen in de regio. Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in deze behoefte te voorzien. Dit maakt dat het initiatief aan het Kwadijkerpark voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Op regionaal niveau is er behoefte aan het toevoegen van meer dure woningen (**Regionale Woonagenda Zaanstreek-Waterland 2017**). Dit omdat de Zaanstreek-Waterland de variatie in woonmilieus wil versterken. De toename van het aantal alleenstaanden leidt tot het misverstand dat er vooral kleine woningen/appartementen moeten worden toegevoegd. Die toekomstige kleine huishoudens hebben in grote meerderheid al een goede woning en vormen maar beperkt een doelgroep voor nieuwbouw. De belangrijkste doelgroep voor nieuwbouw zijn en blijven jonge, nieuwgevormde huishoudens. Dit maakt dat de additionele woningbehoefte voor een groot deel uit eengezinskooptwoningen bestaat.

Als gevolg van de totale groei van het aantal huishoudens zal ook de doelgroep voor de sociale huur in omvang toenemen. Er is op korte termijn een tekort aan betaalbare huurwoningen, terwijl op langere termijn mag worden verwacht dat de druk in dit segment plaatselijk niet of minder dan evenredig zal toenemen. In lijn hiermee wil Zaanstreek-Waterland ook tegemoet komen aan de vraag naar middeldure huurwoningen, een segment dat nog grotendeels ontbreekt.

Net als de regio Zaanstreek-Waterland zet ook de gemeente Purmerend in op het vergroten van de differentiatie in het aanbod. De gemeente Purmerend wil investeren in het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus. Om de woningvoorraad in

Tabel 3 Bevolkingsprognose gemeente en regio²

	2019	2025	2030	Vershil
Purmerend	80.100	81.100	82.400	+2,9%
Zaanstreek-Waterland	336.700	346.500	355.800	+5,6%

Tabel 4 Huishoudensprognose gemeente en regio

	2019	2025	2030	Vershil
Purmerend	36.200	38.000	39.100	+8,0%
Zaanstreek-Waterland	149.900	158.300	163.900	+9,3%

Tabel 5 Woningbehoefte gemeente en regio

	2019	2025	2030	Vershil
Purmerend	36.150	37.800	38.800	+2.650
Zaanstreek-Waterland	149.100	157.100	162.600	+13.500

¹ Plancapaciteit Noord-Holland, geraadpleegd 24 maart 2020.

² Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040.

Purmerend compleet te maken is het toevoegen van meer gedifferentieerde woonmilieus (meer luxe, bijzondere en centrum stedelijke), meer verschil in prijscategorie, zowel in huur als in koop, meer woningen voor senioren, gekoppeld aan voorzieningen en meer woningen voor starters en eenpersoonshuishoudens (kleinere woningen) van belang. Om deze diversiteit te bereiken hanteert de gemeente voor alle te bouwen woningen als norm minimaal 30% sociale huur, 30% doorstroom en 40% vrij (Nota kaders en instrumenten woningbouwprogrammering, 2019).

Qua woonmilieus is er behoefte aan “suburbaan wonen”. Dat betekent rustig wonen in een rijwoning of appartement in een woonwijk nabij winkels en voorzieningen, of ruimer wonen met meer groen of rustig wonen in een omgeving met vooral woningen, nabij een binnenstad.

Kwalitatief aanbod

De gemeente Purmerend telt 36.140 woningen. Ongeveer 60% van de woningvoorraad in Purmerend bestaat uit koopwoningen. Ruim twee derde van de woningen zijn eengezinswoningen (68%), waarvan het overgrote deel een rijtjeshuis is.³

Purmerend heeft veel woningen in het “middensegment”. Dit zijn koopwoningen van 80-100 m² met een prijs van ongeveer 175.000-225.000 euro. Daarnaast zijn er veel huurwoningen van 500-600 euro per maand. Er is relatief weinig particuliere huur, weinig dure koop, weinig groot en luxueus en weinig echt klein en goedkoop. De woningvoorraad in de Waterlandse regio is deels aanvullend op die van Purmerend: veelal landelijk en dorps wonen en een woningaanbod van klein en goedkoop tot zeer ruim en duur.

Veel diversiteit in woonmilieus kent Purmerend door de groeikernstatus niet (**Woonvisie Purmerend 2017**). Purmerend is vooral gegroeid na de Tweede Wereldoorlog, waardoor populaire woonmilieus zoals een 19-eeuwse buurt of een jaren '30 woonomgeving schaars zijn. Ook luxewoningen zoals een villabuurt of juist goedkope “rommelzones” zijn zeer beperkt in Purmerend.

Kwalitatieve plancapaciteit

Op regionaal niveau zijn op basis van de **Monitor Woningbouw 2019** uitspraken te doen over welke kwalitatieve plancapaciteit op stapel staat.

- Bijna een derde van de totale plancapaciteit zijn appartementen (30%). 17% zijn eengezinswoningen en van de helft van de woningen is het woningtype nog onbekend. Ongeveer de helft van de geplande woningen zijn koopwoningen (48%). Minder dan een vijfde zijn huurwoningen (15%) en van 37% van de geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom onbekend.
- Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting de helft appartementen (49%), een kwart eengezinswoningen en een kwart is nog onbekend. Ruim een derde (36%) is koop en 41% is huur.
- Ook de prijsklassen van de geplande woningen tot 2025 zijn bekend. Het betreft hier een inschatting van de relatieve verdeling over het aantal geplande woningen waarvan het eigendom bekend is.
 - In de huursector heeft circa 60% van de geplande woningen tot 2025 een huurprijs tot €720, 20% een huurprijs van €720 - €971, 10% een huurprijs hoger dan €971. Van de overige 10% is de huurklasse onbekend.
 - In de koopsector zijn de relatief grootste prijsklassen €215.000 - €285.000 (20%) en > €350.000

(25%). Daarnaast is voor een groot deel van de woningen de koopklasse nog onbekend (ca. 30%).

Conclusie

Het planinitiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied, omdat het initiatief bijdraagt aan het versterken van de variatie in de woonvoorraad en woonmilieus door verschillende type woningen te realiseren in diverse prijsklassen. Dit is een ambitie op gemeentelijk en regionaal niveau. Bovendien wil de regio Zaanstreek-Waterland inspelen op de additionele woningbehoefte aan eengezinskoopwoningen, maar tegelijkertijd voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen. Het initiatief realiseert beide type woningen.

De ontwikkeling betreft de realisatie van 340 woningen: 240 koopwoningen en 100 sociale huurwoningen. De planvorming van de herontwikkeling van het Kwadijkerpark en de overeenkomsten met de initiatiefnemer gaat terug naar 2007. Op basis van die plannen is in het bestemmingsplan ‘Overwhere Noord 2012’ voor het Kwadijkerpark de planologische mogelijkheid opgenomen, al dan niet door middel van een wijzigingsbevoegdheid, voor in totaal 242 woningen. Met deze uitgangspunten is verder gewerkt. Om het woningprogramma beter aan te laten sluiten bij de uitgangspunten van de ‘Nota kaders en instrumenten woningbouwprogrammering - spelregels 30-30-40’ zijn aan het programma woningen toegevoegd, voornamelijk sociale huurwoningen, tot een totaal van maximaal 340 woningen voor heel Kwadijkerpark. Hiermee zal 30% van de te realiseren woningen een sociale huurwoning zijn. De overige 70% zijn, op basis van de overeenkomsten die al gesloten waren, vrije sector koopwoningen in verschillende prijsklassen en woningtypen.

³ CBS Statline (2020).

Bovendien draagt het initiatief bij aan de bevordering van diversiteit en doorstroming op de woningmarkt, in lijn met het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid::

- 28 levensloopbestendige woningen voor ouderen dragen bij aan doorstroming op de woningmarkt, aangezien de woningen die ouderen achterlaten beschikbaar komen voor jonge gezinnen en starters;
- 138 gezinswoningen en 74 twee-onder-een-kapwoningen dragen bij aan een doorgaande bouwstroom, zodat er beweging blijft op de woningmarkt.
- 100 sociale huurwoningen (89 appartementen en 11 grondgebonden eengezinswoningen) vergroten de kansen voor woningzoekenden met een lager budget om een geschikte woning te vinden.
 - Specifiek dragen de 49 sociale huurappartementen bij aan de doorstroming, aangezien door het bouwen van appartementen ook ouderen, die nu in een (sociale) eengezinswoning wonen, verleid kunnen worden tot verhuizen.
 - De 40 gelabelde sociale huurwoningen zijn bedoeld voor werknemers in Purmerendse zorginstellingen. Deze woningen worden bij voorrang verhuurd aan huishoudens uit Purmerend, waardoor wederom de doorstroming op de Purmerendse woningmarkt wordt bevorderd.

Juist het wonen in het Kwadijkerpark ('wonen als in een vakantiepark' en de combinatie van reguliere en zorgwoningen) kenmerkt zich als zo'n bijzonder, 'alternatief' woonmilieu, waar de gemeente volgens de Woonvisie op wil sturen. Daarbij is er conform de Woonvisie qua typologieën ruimte voor zowel klein en goedkoop, meer groot, luxueus/duur en meer appartementen. Hier geeft het initiatief invulling aan door in verschillende segmenten en type woningen te voorzien. Al met al wordt geconcludeerd dat het planinitiatief

Kwadijkerpark voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.