

Toets duurzame verstedelijking Westzanerwerf  
Gemeente Zaanstad



# Toets duurzame verstedelijking Westzanerwerf Gemeente Zaanstad

Rapportnummer: 203x00999.075242\_2

Datum: 26 april 2013

Contactpersoon opdrachtgever: Parteon Projectontwikkeling  
De heer M. Mooijman

Projectteam BRO: John Stohr

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: BRO, Abstract 4

Beknopte inhoud: --

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



<b>Inhoudsopgave</b>	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Harde en zachte plancapaciteit	3
1.2 Differentiatie van het programma	4
<b>2. DE KWANTITATIEVE BEHOEFTEOETS</b>	<b>5</b>
2.1 De regionale woningbehoefte (kwantitatief)	5
2.2 De regionale bouwprogrammering	7
2.3 De regionale capaciteit	8
2.4 Conclusie kwantitatieve behoefte	8
<b>3. DE KWALITATIEVE BEHOEFTEOETS</b>	<b>11</b>
3.1 De regionale woningbehoefte (kwalitatief)	11
<b>4. CONCLUSIE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING</b>	<b>15</b>
4.1 Stap 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking	15
4.2 Stap 2 van de Ladder Duurzame Verstedelijking	16
4.3 Stap 3 van de Ladder Duurzame Verstedelijking	17



# 1. INLEIDING

In het Bro is opgenomen dat een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Als hulpmiddel voor het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking is door een handreiking opgesteld.

De ladder kent drie treden:

*Trede 1: Is er een regionale behoefte? Zo nee, stop de procedure of pas het plan zodanig aan dat het past bij de regionale behoefte.*

*Trede 2: Zo ja, is (een deel) van de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijke gebied. Zo ja, voldoende gemotiveerd.*

*Trede 3: Zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.*

## 1.1 Harde en zachte plancapaciteit

Voor het toetsen van de behoefte aan de ladder voor duurzame verstedelijking is het van belang onderscheid te maken in harde en zachte plancapaciteit.

De provincie Noord-Holland hanteert de volgende indeling voor harde en zachte plancapaciteit.

## Definitie harde en zachte plancapaciteit (prov Noord-Holland)

Planstatus	Tijdsduur tot juridische beschikbaarheid	Hard/Zacht
1A. Onherroepelijk plan	Per direct	
1B. nog niet uitgewerkt deelplan	3-15 maanden	Hard
2. Door gemeenteraad vastgesteld	3-15 maanden	
3. Plan of besluit in voorbereiding	18-39 maanden	Zacht
4. Potentiële bouwlocatie	Minimaal 39 maanden	

In de Planmonitor van 2012 is de plangebied Westzanerwerf opgenomen als zachte plancapaciteit. Bij vaststelling van onderhavig bestemmingsplan met een totale planomvang van ca 200 woningen worden 145 woningen (die vallen onder de uitwerkingsplicht) toegevoegd aan de harde woningvoorraad van Zaanstad (status 1B uit bovenstaande tabel). De 55 woningen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen blijven formeel onder de zachte plancapaciteit vallen.

### 1.2 Differentiatie van het programma

Het beoogde woningbouwprogramma in het bestemmingsplan kent de volgende differentiaties.

#### Hard/zacht

Fase I (Hard)		Fase II (Wijzigingsbevoegdheid)	
Aantal woningen		Aantal woningen	
145		55	

#### Huur/Koop

Fase I (Hard)		Fase II (Wijzigingsbevoegdheid)	
Huur	Koop	Huur	Koop
48	97	8	47

#### Grondgebonden/appartement

Fase I (Hard)		Fase II (Wijzigingsbevoegdheid)	
Grondgebonden	Appartement	Grondgebonden	Appartement
129	16	55	--

Bij de uitwerking kunnen in deze differentiaties verschuivingen plaatsvinden, die echter in omvang van ondergeschikte aard zullen zijn.



## 2. DE KWANTITATIEVE BEHOEFTE TOETS

### 2.1 De regionale woningbehoefte (kwantitatief)

Westzanerwerf maakt onderdeel uit van de regio Amsterdam. De provincie Noord-Holland monitort de woningbouwontwikkeling en de woningbehoefte per regio. In de Monitor Woningbouw 2012 (Prov. Noord-Holland, Directie Beleid: Sector Kennis & Beleidsevaluatie) zijn de woningbouwopgaven per regio en onderdelen binnen de regio benoemd. Voor de periode 2010 – 2019 zijn de verstedelijkingsafspraken vastgelegd in het gebiedsdocument Metropoolregio Amsterdam.

Tabel: Woningbouwopgaven (netto groei) in de verstedelijkingsafspraken Metropoolregio Amsterdam

	2010-2014	2015-2019	Totaal
Waterland	2.500	2.400	4.900
Zaanstreek	3.100	2.700	5.800
Amsterdam	20.000	14.200	34.200
Amstel-Meerlanden	7.400	5.700	13.100
<b>Stadsregio Amsterdam</b>	<b>33.000</b>	<b>25.000</b>	<b>58.000</b>
IJmond	1.800	1.300	3.100
Zuid-Kennemerland	2.700	2.000	4.700
<b>IJmond/Zuid-Kennemerland</b>	<b>4.500</b>	<b>3.300</b>	<b>7.800</b>
<b>Gooi- en Vechtstreek</b>	<b>3.100</b>	<b>1.800</b>	<b>4.900</b>
<b>Noord-Holland Zuid</b>	<b>40.600</b>	<b>30.100</b>	<b>70.700</b>
Almere	12.200	11.900	24.100
Lelystad	2.250	2.250	4.500
<b>Metropoolregio Amsterdam</b>	<b>55.050</b>	<b>44.250</b>	<b>99.300</b>

Bron: Monitor Woningbouw 2012 (prov NH)

In praktijk blijkt de realisatie van woningen achter bij de planning.

Tabel : Voortgang Verstedelijkingsafspraken in de Metropoolregio Amsterdam

	Opgave 2010-2014	Opgave 2015-2019	Totaal	Opgave bij gelijke fasering per jaar 2010 +2011	Netto groei 2010-2011	Stand na 2 jaar t.o.v. gelijkmatige fasering	Stand na 2 jaar t.o.v. gelijkmatige fasering %
Waterland	2.500	2.400	4.900	1.000	975	-25	98%
Zaanstreek	3.100	2.700	5.800	1.240	1.153	-87	93%
Amsterdam	20.000	14.200	34.200	8.000	5.678	-2.322	71%
Amstel-Meerlanden	7.400	5.700	13.100	2.960	1.531	-1.429	52%
<b>Stadsregio Amsterdam</b>	<b>33.000</b>	<b>25.000</b>	<b>58.000</b>	<b>13.200</b>	<b>9.337</b>	<b>-3.863</b>	<b>71%</b>
IJmond	1.800	1.300	3.100	720	1.029	309	143%
Zuid-Kennemerland	2.700	2.000	4.700	1.080	1.234	154	114%
<b>IJmond / Z-Kennemerland</b>	<b>4.500</b>	<b>3.300</b>	<b>7.800</b>	<b>1.800</b>	<b>2.263</b>	<b>463</b>	<b>126%</b>
<b>Gooi- en Vechtstreek</b>	<b>3.100</b>	<b>1.800</b>	<b>4.900</b>	<b>1.240</b>	<b>893</b>	<b>-347</b>	<b>72%</b>
<b>Noord-Holland Zuid</b>	<b>40.600</b>	<b>30.100</b>	<b>70.700</b>	<b>15.000</b>	<b>12.493</b>	<b>-2.507</b>	<b>83%</b>
Almere / Lelystad	12.200	11.900	24.100	4.880	3.334	-1.546	68%
<b>Metropoolregio A'dam</b>	<b>55.050</b>	<b>44.250</b>	<b>99.300</b>	<b>19.880</b>	<b>15.827</b>	<b>-4.053</b>	<b>80%</b>

Bron: Monitor Woningbouw 2012 (prov NH)

Door het niet halen van de planningen loopt het woningtekort, ook in Zaanstad, verder op.

Tabel : Ontwikkeling woningtekort per regio 2006-2011 Tekort (absoluut)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kop van Noord-Holland	1.500	1.200	1.000	1.000	900	1.500
West-Friesland	2.200	2.000	2.000	2.100	2.300	2.300
Regio Alkmaar	3.300	3.000	2.800	2.900	2.400	2.900
Waterland	1.600	1.500	1.300	1.400	1.600	1.700
Zaanstad	1.700	1.600	1.700	1.500	900	2.200
IJmond	1.300	1.200	1.300	1.400	1.400	1.600
Zuid-Kennemerland	3.100	2.800	2.200	1.900	1.200	2.600
Amstel-Meerlanden	3.300	3.100	3.100	2.900	3.100	4.600
Amsterdam	17.800	16.600	12.700	13.500	15.400	19.900
Gooi & Vechtstreek	1.700	1.300	1.200	1.700	1.500	1.600
<b>Noord-Holland</b>	<b>37.600</b>	<b>34.200</b>	<b>29.300</b>	<b>30.200</b>	<b>31.600</b>	<b>41.000</b>
Noord-Holland Noord	7.000	6.100	5.800	6.000	5.700	6.800
Noord-Holland Zuid	30.600	28.000	23.500	24.200	25.200	34.200

Bron: Monitor Woningbouw 2012 (prov NH)

In de verstedelijkingsafspraken is uitgegaan van het inlopen van deze achterstanden.

Omdat het onderhavige plan een planhorizon heeft van 10 jaar is het ook van belang naar de verdere doorontwikkeling van de woningbehoefte te kijken. CBS heeft een prognose opgesteld van de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Tabel: Bevolkingsprognose langere termijn (CBS)

	2014	2019	2024	2029	2034
Regio Amsterdam	562700	576000	588700	601200	612000
Zaanstad	66300	69600	72800	75300	77000

Bron: CBS Statline

Daaruit is ook een prognose voor de toename van het aantal huishoudens in vijfjaarsperioden af te leiden.

Tabel: Toename huishoudens per 5 jaarsperiode

Absolute groei HH/ 5 jaar	2014 - 2018	2019 - 2023	2024 - 2028	2029 - 2034
Regio Amsterdam	13300	12700	12500	10800
Zaanstad	3300	3200	2500	1700

Bron: CBS Statline, bewerking BRO

## 2.2 De regionale bouwprogrammering

De provincie Noord-Holland monitort de ontwikkeling van de woningbouwplannen per gemeente en per regio. In Zaanstad zijn 144 woningbouwplannen in verschillende fasen van ontwikkeling. Westzanerwerf is een van deze plannen.

Tabel: Netto plancapaciteit naar status stand van zaken 2012

	Netto Hard	Netto Zacht	Netto plancapaciteit
Beemster	1.190	450	1.640
Edam-Volendam	0	2.320	2.320
Landsmeer	410	170	570
Oostzaan	30	200	230
Purmerend	1.140	5.610	6.750
Waterland	300	800	1.100
Wormerland	510	300	810
Zeevang	200	30	230
<b>Zaanstad</b>	<b>2.700</b>	<b>4.750</b>	<b>7.450</b>
Aalsmeer	590	570	1.160
Amstelveen	1.600	6.890	8.490
Diemen	1.290	1.500	2.790
Haarlemmermeer	1.000	20.840	21.830
Ouder-Amstel	350	4.000	4.350
Uithoorn	910	570	1.480
Amsterdam	28.040	36.200	64.240
<b>Stadsregio Amsterdam</b>	<b>40.260</b>	<b>85.200</b>	<b>125.440</b>

Bron: Monitor Woningbouw 2012 (prov NH)

De totale plancapaciteit (hard en zacht, Westzanerwerf inbegrepen) is met 7.450 woningen, groter dan de verstedelijkingsafspraken voor 2010 – 2019. Maar veel plannen zijn nog in een voorbereidende fase. Voor een goede beoordeling van de behoefte aan de woningen waar Westzanerwerf in gaat voorzien is ook inzicht in de hardheid van de verschillende plannen van betekenis.

Tabel: Netto plancapaciteit naar planologische status

	Binnen BBG SV			Buiten BBG SV (inclusief transformatiegebieden)			Netto plancapaciteit
	Hard	Zacht	Binnen BBG SV	Hard	Zacht	Buiten BBG SV	
Beemster	1.100	100	1.200	100	400	500	1.600
Edam-Volendam	0	1.400	1.400	0	900	900	2.300
Landsmeer	400	200	600	0	0	0	600
Oostzaan	0	200	200	0	0	0	200
Purmerend	1.100	1.600	2.800	0	4.000	4.000	6.700
Waterland	300	600	900	0	200	200	1.100
Wormerland	500	300	800	0	0	0	800
Zeevang	0	0	0	200	0	200	200
<b>Zaanstad</b>	<b>2.700</b>	<b>4.600</b>	<b>7.300</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>7.400</b>
Aalsmeer	600	500	1.100	0	100	100	1.200
Amstelveen	900	2.200	3.100	600	4.700	5.400	8.500
Diemen	1.300	1.500	2.800	0	0	0	2.800
Haarlemmermeer	900	7.400	8.400	100	13.400	13.500	21.800
Ouder-Amstel	300	4.000	4.300	0	0	0	4.300
Uithoorn	900	500	1.400	0	0	0	1.500
Amsterdam	28.000	32.400	60.400	100	3.800	3.800	64.200
<b>Stadsregio Amsterdam</b>	<b>39.000</b>	<b>57.500</b>	<b>96.700</b>	<b>1.100</b>	<b>27.600</b>	<b>28.700</b>	<b>125.200</b>

Bron: Monitor Woningbouw 2012 (prov NH)

## 2.3 De regionale capaciteit

De woningbehoefte voor de Stadsregio Amsterdam wordt voor de periode 2010-2019 geraamd op ca 58.000 woningen en ca 12.500 woningen voor de periode 2020-2024. Over de periode 2010-2011 zijn ca 9.400 woningen gerealiseerd. Voor 2012-2013 is de geprognostiseerde behoefte ca. 13.000 woningen. Daarmee dienen in de periode 2014-2019 nog ca 34.600 woningen te worden gerealiseerd. En voor 2020-2023 ca 10.000 woningen. De harde plancapaciteit bedraagt in 2012 39.000 woning. Gecorrigeerd met de volgens prognose in 2012 en 2013 te realiseren woningen bedraagt de harde plancapaciteit in 2014 ca 26.000 woningen.

## 2.4 Conclusie kwantitatieve behoefte

Uit bovenstaande gegevens kan ten aanzien van de kwantitatieve behoefte de volgende conclusie worden getrokken:

- Naar verwachting worden van de behoefte 2010-2019 van 5.800 woningen in de periode 2010-2013 ca 2.400 woningen gerealiseerd.
- Resteert voor de periode 2014-2019 een behoefte van ca 3.400 woningen
- Op basis van de CBS-prognose is de behoefte voor de periode 2020-2023 ca 2.000 woningen.
- De totale behoefte voor Zaanstad gedurende de planperiode kan daarom geraamd worden op ca 5.400 woningen
- De harde plancapaciteit (2012) bedraagt ca. 2.700 woningen. Uitgaande van realisatie van ca 600 woningen in 2013 bedraagt de resterende harde plancapaciteit ca 2.100 woningen. Resteert een tekort aan harde capaciteit van ca. 3.300 woningen.
- De realisatie van plan Westzanerwerf met een omvang van ca 145 woningen die **via een uitwerkingsplicht** bestemd worden en 55 woningen via een wijzigingsbevoegdheid.
- De realisatie van de 145 woningen **(na uitwerking)** voorziet derhalve kwantitatief in de lokale behoefte in Zaanstad.
- Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de overige 55 woningen zal een nieuwe beoordeling van de capaciteitsbehoefte plaats dienen te vinden. De mogelijke uitkomst daarvan is afhankelijk van de mate waarin in de tussenliggende periode zachte planvoorraad naar harde planvoorraad is omgezet en van het moment wanneer de wijziging plaatsvindt. Op de middellange termijn voorziet ook de zachte plancapaciteit in onvoldoende mate in de verwachte behoefteontwikkeling.
- De harde plancapaciteit op het niveau van de stadsregio bedraagt voor de planperiode van het bestemmingsplan ca 26.000 woningen. De vraag in deze periode wordt geraamd op ca 35.600 woningen. Westzanerwerf geeft daarmee ook kwantitatief inhoud aan de woningbehoefte van de stadsregio.



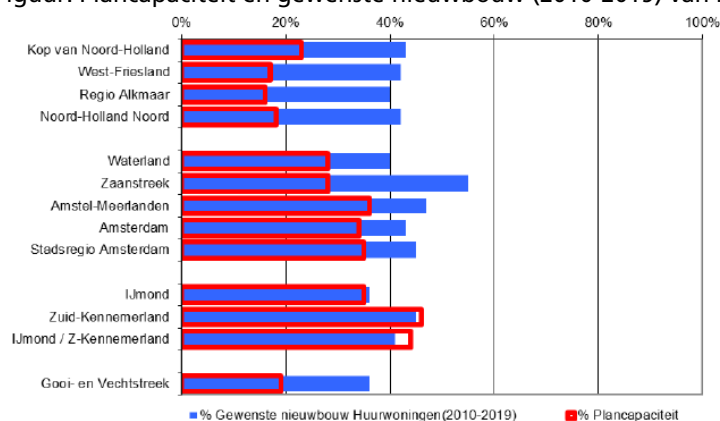


### 3. DE KWALITATIEVE BEHOEFTE TOETS

#### 3.1 De behoefte aan huur/koop woningen

De Monitor Woningbouw 2012 (prov Noord-Holland) geeft inzicht in het gewenste aantal huurwoningen. De vraag is gebaseerd op onderzoek van ABF. Dit onderzoek gaat uit van een hoge aanname van de omzet van bestaande huurwoningen naar koopwoningen door de verkoop van corporatiewoningen, en rekent met een compensatie door realisatie van nieuwe huurwoningen. In de Zaanstreek wordt een tekort aan huurwoningen in de plancapaciteit geconstateerd.

Figuur: Plancapaciteit en gewenste nieuwbouw (2010-2019) van huurwoningen



Bron: Monitor Woningbouw 2012 (prov NH)

Op basis van de (digitale) provinciale monitor gegevens is de harde en zachte planvoorraad van Zaanstad geanalyseerd naar huur/koop.

Tabel: Capaciteit en behoefte aan huur/koopwoningen

	Huurwoningen	Koopwoningen	Totaal*)
Harde plannen	748	1572	2320
Zachte plannen	1259	3455	4714
ABF raming (vertaalt naar behoefte 2014 - 2023)	2750	2250	5000
ABF raming (%)	55%	45%	

Bron: Data Monitor Woningbouw (prov NH), bewerking BRO

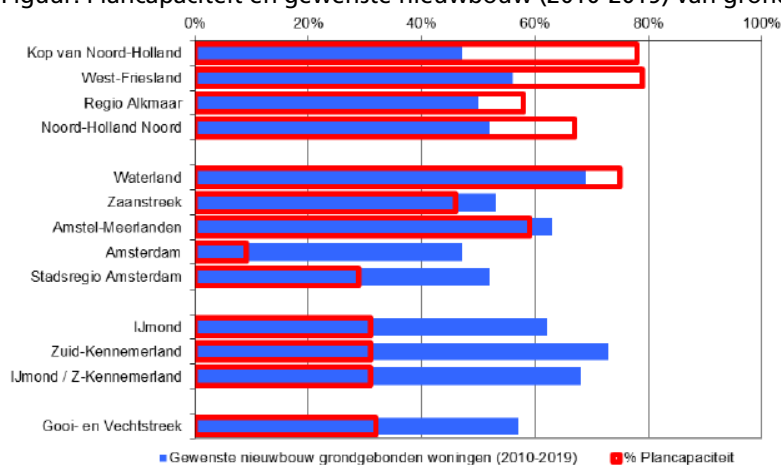
\*) Totalen van de actuele gedetailleerde basisdata uit de monitor wijken als gevolg van gerealiseerde planontwikkeling en doorlopen procedures af van de totalen uit de Rapportage Monitor Woningbouw 2012

Vanuit de behoefte is er in Zaanstad nog voldoende vraag naar zowel huur als koopwoningen in harde plannen.

### 3.2 De behoefte aan grondgebonden woningen

Door ABF is ook een raming gemaakt van het aandeel grondgebonden woningen. Voor Zaanstreek wordt een tekort aan grondgebonden woningen in de plancapaciteit geconstateerd.

Figuur: Plancapaciteit en gewenste nieuwbouw (2010-2019) van grondgebonden woningen



Bron: Monitor Woningbouw 2012 (prov NH)

Op basis van de (digitale) provinciale monitor gegevens is de harde en zachte planvoorraad van Zaanstad geanalyseerd naar grondgebondenheid.

Tabel: Capaciteit en behoefte aan grondgebonden woningen/appartementen

	WonType GGB	WonType APP	Totaal*)
Harde plannen	998	880	1878
Zachte plannen	2648	2008	4656
ABF raming (vertaalt naar behoefte 2014 - 2023)	2750	2250	5000
ABF raming (%)	55%	45%	

Bron: Data Monitor Woningbouw (prov NH), bewerking BRO

\*) Totalen van de actuele gedetailleerde basisdata uit de monitor wijken als gevolg van gerealiseerde planontwikkeling en doorlopen procedures af van de totalen uit de Rapportage Monitor Woningbouw 2012

Vanuit de behoefte is er in Zaanstad nog voldoende vraag naar zowel huur als grondgebonden woningen als appartementen in harde plannen.



### 3.3 Conclusie kwalitatieve behoefte

Uit bovenstaande gegevens kan ten aanzien van de kwalitatieve behoefte de volgende conclusie worden getrokken:

- Van de totale behoefte voor Zaanstad gedurende de planperiode van ca. 5.000 woningen dienen ca. 2.750 huurwoningen en ca. 2.250 koopwoningen te worden gerealiseerd. (Uitgaande van het hoge ABF scenario)
- De harde plancapaciteit (2012) bedraagt ca. 750 huur en ca. 1.575 koopwoningen.
- De realisatie (na uitwerking) van fase 1 plan Westzanerwerf met een omvang van ca. 48 huur en ca. 97 koopwoningen voorziet derhalve kwalitatief in de lokale behoefte in Zaanstad.
- Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de overige 8 huurwoningen en 47 koopwoningen zal een nieuwe beoordeling van de kwalitatieve capaciteitsbehoefte plaats dienen te vinden. De mogelijke uitkomst daarvan is afhankelijk van de mate waarin in de tussenliggende periode zachte planvoorraad naar harde planvoorraad is omgezet en van het moment wanneer de wijziging plaatsvindt. En van de behoefteontwikkeling van nieuwe huurwoningen als gevolg van verkoop van huurwoningen uit de bestaande woningvoorraad.
- Van de totale behoefte voor Zaanstad gedurende de planperiode van ca. 5.000 woningen dienen ca. 2.750 grondgebonden woningen en ca. 2.250 appartementen te worden gerealiseerd.
- De harde plancapaciteit (2012) bedraagt ca. 1.000 grondgebonden woningen en ca. 900 appartementen.
- De realisatie (na uitwerking) van plan Westzanerwerf met een omvang van ca.145 woningen die direct bestemd worden en 55 woningen via een wijzigingsbevoegdheid.
- De realisatie (na uitwerking) van fase 1 van plan Westzanerwerf met een omvang van ca.129 grondgebonden woningen en ca.16 appartementen voorziet derhalve kwalitatief in de lokale behoefte in Zaanstad.
- Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de overige 55 grondgebonden woningen zal een nieuwe beoordeling van de kwalitatieve capaciteitsbehoefte plaats dienen te vinden. Gezien de grote overcapaciteit aan appartementen in de zachte planvoorraad van Zaanstad is de mogelijke uitkomst daarvan vanuit de lopende inzichten gunstig. Maar de definitieve uitkomst is afhankelijk van de mate waarin in de tussenliggende periode zachte planvoorraad naar harde planvoorraad is omgezet en van het moment wanneer de wijziging plaatsvindt. Op de middellange termijn voorziet ook de zachte plancapaciteit in onvoldoende mate in de verwachte vraag naar grondgebonden woningen.



## 4. CONCLUSIE TOETS AAN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

### 4.1 Stap 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het bestemmingsplan voorziet (na uitwerking) in de realisatie van ca 145 woningen in de periode 2014 – 2023 en in een wijzigingsbevoegdheid voor 55 woningen. Voor deze periode is voor Zaanstad een woningbehoefte geraamd van ca 5.000 woningen waarvoor, op het moment van start van de planprocedure, naar verwachting voor ruim 2.000 woningen harde plancapaciteit beschikbaar is. Met dit bestemmingsplan worden na uitwerking ca 145 woningen aan harde plancapaciteit toegevoegd. Daarmee voldoet het bestemmingsplan kwantitatief aan de vereisten uit stap 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voor de woningen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd zal, bij toepassing van deze bevoegdheid een aanvullende toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking moeten plaatsvinden.

Het bestemmingsplan voorziet na uitwerking in ca 48 huurwoningen en ca 97 koopwoningen, waarvan 16 appartementen. Voor de planperiode wordt de behoefte aan huurwoningen op 2.750 geraamd, met een harde plancapaciteit van ca 750 woningen. De te realiseren huurwoningen voorzien daarmee in de behoefte. Bij het hoge huurwoningenscenario wordt de behoefte aan koopwoningen geraamd op ca 2.250 woningen, waarvan ca 1.575 voorzien zijn in harde plannen. De na uitwerking te realiseren koopwoningen voorzien daarmee in de behoefte.

Het bestemmingsplan voorziet na uitwerking in ca 129 grondgebonden woningen en ca 16 appartementen. Voor de planperiode wordt de behoefte aan grondgebonden woningen op 2.750 geraamd, met een harde plancapaciteit van ca 1.000 woningen en het aantal appartementen op 2.250, met een harde plancapaciteit van ca 900. De na uitwerking te realiseren huurwoningen voorzien daarmee in de behoefte.

De 55 woningen die via een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd blijven onderdeel van de zachte plancapaciteit. De behoefte daaraan zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid opnieuw moeten worden beoordeeld.

Het bestemmingsplan voldoet daarmee, voor de realisatie van harde plancapaciteit, aan de motiveringseisen van stap 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 4.2 Stap 2 van de Ladder Duurzame Verstedelijking

Bij gebleken behoefte (stap 1) dient in stap 2 van de duurzaamheidsladder te worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

In het Bro wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: 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 provincie Noord-Holland heeft op kaart de begrenzing van haar interpretatie van Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) vastgelegd. Dit gebied wordt ook getoond in de digitale raadpleegomgeving "Plan capaciteit Noord-Holland)", waarin de locatie Westzanerwerf door de provincie ook als gelegen binnen bestaand stedelijk gebied is aangemerkt.

Afbeelding: Begrenzing Bestaand Stedelijk Gebied



Bron BBG-grens: Kaart Monitor Woningbouw (prov NH)

Onderhavig bestemmingsplan geeft dus invulling aan een locatie gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. En voldoet daarmee aan de vereisten van stap 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

### **4.3 Stap 3 van de Ladder Duurzame Verstedelijking**

Met het voldoen aan stap 2 is stap 3 van de ladder niet verder aan de orde.

