



Onderbouwing Ladder voor
Duurzame Verstedelijking
Neck-Zuid in Wormerland



22 maart 2016



Eindrapportage



**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapportage

Datum:

22 maart 2016

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Oosthaven 57

2801 PE Gouda

0182 - 689416

www.stedplan.nl

info@stedplan.nl

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen:

Dr. Pieter van der Heijde

Drs. Frans Wittenberg

Tim Polman MSc.

Voor meer informatie: fw@stedplan.nl

In opdracht van:

BPD



De in dit document verstrekte 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.310

Referentie: Eindrapportage 2015.G.310 BPD LDV Wormerland Neck 220316

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	4
1 Samenvatting en conclusies	5
2 Afbakening regionale woningmarkt en onderzoeksperiode	7
3 Locatie en projectbeschrijving	9
4 Vraag	11
5 Aanbod	15
6 Actuele regionale woningbehoefte (Trede 1 Ladder)	19
6.1 Kwantitatieve woningbehoefte	
6.2 Kwalitatieve woningbehoefte	
6.3 Conclusies	
7 Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied en multimodale ontsluiting (Trede 2 en 3)	21
7.1 Trede 2 Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied	
7.2 Trede 3 Multimodale ontsluiting locatie	
Bijlage: Begrippenlijst	26
Bijlage: Literatuurlijst	28

Inleiding

Aanleiding en doel

Op de locatie Neck-Zuid in Wormerland is BPD voornemens om woningen te ontwikkelen en kavels uit te geven. In totaal gaat het om de realisatie van 63 eengezinswoningen (eg-woningen). Dit woningprogramma moet worden onderbouwd aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder). De Ladder voor Duurzame Verstedelijking bestaat uit drie treden. Voor Neck-Zuid als locatie buiten bestaand stedelijk gebied moeten alle drie treden worden doorlopen. In Trede 1 moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte. In Trede 2 gaat het om de onderbouwing dat de geplande ontwikkeling niet elders binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is. Ten slotte gaat in Trede 3 de voorkeur uit naar locaties die multimodaal zijn of worden ontsloten.

Vraagstelling

Centrale onderzoeksvraag:

Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte aan de woningen in het bestemmingsplan Neck-Zuid te Wormerland?

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)?
6. Wat zijn de mogelijkheden van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied om te voorzien in het beoogde woningbouwprogramma (Trede 2 van de Ladder)?
7. Welke locaties buiten bestaand stedelijk gebied zijn geschikt voor het beoogde woningbouwprogramma in relatie tot de multimodale bereikbaarheid (Trede 3 van de Ladder)?

Leeswijzer

In de managementsamenvatting 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. Hoofdstuk 7 behandelt alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied (Trede 2). En gaat ook in op de multimodale ontsluiting buiten bestaand stedelijk gebied (Trede 3). In de bijlagen zijn de literatuurlijst en verklaring van de gebruikte begrippen en definities opgenomen.

1 Samenvatting en conclusies

In deze rapportage is de regionale behoefte aan de woningen in het bestemmingsplan Neck-Zuid (gemeente Wormerland) in beeld gebracht, in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder). **In het plan zijn in totaal 63 eengezinswoningen (eg-woningen) in de goedkope, middeldure en 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 Wormerland en het secundair onderzoeksgebied betreft de gemeenten Amsterdam, Zaanstad en Purmerend. Bij elkaar vormen het primair en het secundair onderzoeksgebied de woningmarktregio.

De projectlocatie betreft een (centrum)dorps woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich volgens de definitie gebruikt in het landelijke woononderzoek (Ministerie van BZK, 2012) onder meer door de ligging in een woonkern met maximaal 10.000 huishoudens en een relatief lage woningdichtheid (ca. 20 woningen per hectare). Het (centrum)dorpse woonmilieu onderscheidt zich van groenstedelijke (gesitueerd in kernen met meer dan 10.000 huishoudens) en landelijke woonmilieus (verspreide bebouwing en gelegen buiten de kern). Wormerland telt 6.850 huishoudens, waarvan 380 in de kern Neck. De locatie ligt tegen de kern aan. Hiermee is sprake van een (centrum)dorps woonmilieu. Bij de zoektocht naar een woning speelt woonmilieu bij woonconsumenten een belangrijke rol. 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 Wormerland als de woningmarktregio neemt volgens de provinciale prognose in de periode 2015 - 2025 toe en dit zorgt voor toenemende vraag naar woningen.

Conclusies Trede 1 Actuele 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 ca. 34.000 woningen en binnen Wormerland zelf aan 80 woningen. **De 63 woningen die zijn opgenomen in het plan Neck-Zuid passen ruim binnen de kwantitatieve regionale behoefte.**

De 63 woningen passen tevens in de geconstateerde kwalitatieve behoefte binnen de woningmarktregio. Er is sprake van een regionale behoefte aan 475 eg-koopwoningen in (centrum)dorpse woonmilieus, waarvan 105 woningen in het goedkope segment, 85 in het middeldure segment en 285 in het dure segment. **De beoogde woningtypes in Neck-Zuid sluiten aan op de kwalitatieve behoefte wat betreft type (eg-/mg-woningen), segment (koop/huur) en prijsklasse.** De locatie Neck-Zuid is geschikt voor de realisatie van

woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en kan daarmee voorzien in de geconstateerde regionale woningbehoefte.

Het bestaande aanbod sluit ook maar beperkt aan op de regionale vraag. In de woningmarktregio staat slechts 3% van de huidige voorraad eg-koopwoningen te koop (woningvoorraad via Syswov, 2015 en analyse huidig aanbod op Funda). Dat is beduidend lager dan het Nederlands gemiddelde van 4,7%. Dit is een teken van een bovengemiddelde vraag naar eg-koopwoningen in de regio. Een deel van de vraag (15% van de verhuisgeneigden) is bovendien specifiek gericht op woningen met een recent bouwjaar, terwijl nieuwbouwwoningen in Wormerland ondervertegenwoordigd zijn, dit aandeel bedraagt minder dan 10% (Syswov, 2015).

Conclusie Trede 2 Onderbouwing van het bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de toepassing van Trede 2 van de Ladder is een inventarisatie gemaakt van mogelijke alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied in de woningmarktregio. Hiervoor is uitgegaan van zachte planlocaties. Tevens zijn door de gemeenten aangewezen transformatielocatie in beeld gebracht. De zachte planlocaties en transformatielocaties zijn beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid voor het realiseren van woningen in een (centrum)dorps woonmilieu vergelijkbaar met locatie Neck-Zuid. **Uit de inventarisatie blijkt dat de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet op een binnenstedelijke locatie in de woningmarktregio ingepast kan worden.**

Conclusie Trede 3 Onderbouwing multimodale bereikbaarheid van de locatie

In Trede 3 is onderzocht of buiten bestaand stedelijk gebied in de woningmarktregio locaties zijn met een betere bereikbaarheid dan Neck-Zuid. Dit is niet het geval. Neck-Zuid wordt gerealiseerd tegen een bestaande wijk aan. **Dit betekent dat Neck-Zuid beschikt over de reeds aanwezige ontsluitingsmogelijkheden met de auto, het OV en de fiets.** Neck-Zuid is goed bereikbaar met de verschillende mogelijkheden van vervoer. Daarnaast wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd, waardoor de bestaande wegen in het dorp niet verder belast worden.

De woningbouwplannen op locatie Neck-Zuid voldoen dus aan Trede 1, 2 en 3 van de Ladder en zijn daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

2 Afbakening regionale woningmarkt en onderzoeksperiode

Deze behoefteeraming heeft betrekking op de periode 2015 - 2025. Dit is hiervoor een gebruikelijke termijn omdat deze gelijk is aan de planperiode van een bestemmingsplan.

De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van de verhuisbewegingen tussen gemeenten (CBS, 2015¹). Het primaire onderzoeksgebied betreft de gemeente Wormerland (Figuur 1).

Figuur 1 Afbakening primair en secundair onderzoeksgebied



Bron: CBS, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Ca. 45% van alle verhuisbewegingen in Wormerland in 2005-2014 vindt plaats binnen de gemeente. Van alle inwoners in Wormerland die verhuizen, blijft 45% binnen de eigen gemeente (Tabel 1).

Tabel 1 Verhuisde personen in Wormerland (2005 - 2014)

	Aantal verhuisde personen	Aandeel in totaal aantal verhuizingen
Verhuisde personen uit Wormerland naar andere gemeente	5.715	55%
Verhuisde personen binnen Wormerland	4.622	45%
<i>Totaal verhuisde personen in Wormerland</i>	10.337	100%

Bron: CBS (2015)

¹ Som over de periode 2005-2014

De gemeenten Amsterdam, Purmerend en Zaanstad vormen het secundaire onderzoeksgebied. Meer dan 70% van de vestigers in Wormerland was in de afgelopen 10 jaar afkomstig uit dit gebied (Tabel 2). Vooral met de buurgemeente Zaanstad heeft Wormerland een zeer sterke verhuisrelatie. Van de vestigers in Wormerland is bijna de helft afkomstig uit Zaanstad.

Tabel 2 Verhuisde personen naar Wormerland (2005 - 2014)

Vertrekgemeente	Aantal verhuisde personen	Aandeel in totale instroom
Amsterdam	910	17%
Purmerend	415	8%
Zaanstad	2.579	47%
Totaal verhuisde personen naar Wormerland	5.487	100%

Bron: CBS (2015)

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.

3 Locatie en projectbeschrijving

Locatiegegevens

Het plan bevindt zich aan de zuidzijde van het dorp Neck. Neck ligt in het noordwesten van de gemeente Wormerland, op ca. 2,5 km van het centrum van Purmerend (Figuur 2) en telt 950 inwoners (CBS, 2015).

De A7 ligt op 5 minuten afstand. Het centrum van Purmerend is met een directe busverbinding in 5 minuten te bereiken. Ook ligt Neck strategisch ten opzichte van de werkgelegenheid in Amsterdam (op ca. 20 km afstand) en zijn de m²-prijzen van woningen relatief laag in vergelijking met Amsterdam. In de regio Waterland (bestaande uit o.a. Wormerland en Purmerend) kost een hoek- of tussenwoningen gemiddeld rond de € 1.800 per m², terwijl de m²-prijzen voor deze woningen in Amsterdam boven de € 2.800 liggen (NVM, 2016). De locatie ligt vlakbij de voorzieningencentra van Amsterdam en Purmerend, maar tegelijkertijd in een aantrekkelijke landelijke omgeving en kent relatief lage woningprijzen. Dit zijn belangrijke vestigingscriteria voor mensen die op zoek zijn naar een woning.

Figuur 2 Ligging planlocatie



Bron: Google Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Figuur 3 Luchtfoto planlocatie



Bron: Bestemmingsplan Neck-Zuid

Projectgegevens

Het maximale programma in het bestemmingsplan Neck-Zuid bestaat uit 63 egwoningen. De ontwikkeling gaat uit van verschillende woningtypes in uiteenlopende prijsklassen:

- 21 rijwoningen en 14 hoekwoningen in de prijsklasse van € 180.000 tot € 240.000;
- 18 twee-onder-een-kapwoningen in de prijsklasse van € 300.000 tot € 360.000;
- en drie gekoppelde en zeven vrijstaande woningen in de prijsklasse van € 360.000 tot € 450.000.

De geplande woningbouw sluit aan op de bestaande woonwijk en wordt ontsloten via een nieuwe weg ten zuiden van de geplande woningbouw (Figuur 3 en Figuur 4).

Figuur 4 Plankaart Neck-Zuid



Bron: Bestemmingsplan Neck-Zuid

Woonmilieu

De projectlocatie betreft een (centrum)dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in een woonkern met maximaal 10.000 huishoudens, de aanwezigheid van enkele basisvoorzieningen en een redelijke bereikbaarheid. Het is een woonmilieu met overwegend grondgebonden woningen (handreiking woonmilieus van de provincie Noord Holland). Het dorpse woonmilieu onderscheidt zich van groenstedelijke (gesitueerd in kernen met meer dan 10.000 huishoudens) en landelijk woonmilieus (verspreide bebouwing en gelegen buiten de kern). De gemeente Wormerland telt 6.900 huishoudens, waarvan er ca. 380 in de kern Neck wonen (PNH, 2015 en CBS, 2015). De projectlocatie ligt tegen de kern aan. Bij de zoektocht naar een woning speelt woonmilieu bij woonconsumenten een belangrijke rol. Zo blijkt uit onderzoek dat ca. 30% van de woningprijs verklaart kan worden door de functionele, sociale en fysieke kenmerken van de woonomgeving (PBL, 2006). 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 en migratie. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van woonwensenonderzoek.

Demografie: huishoudensprognose en samenstelling

- Volgens de provinciale prognose (PNH, 2015) groeit het aantal huishoudens in de gemeente Wormerland in de periode 2015 - 2025 met ca. 400, een groei van 12%. De provinciale prognose wordt toegelicht in het rapport 'Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden'.
- Het aantal huishoudens in het secundair onderzoeksgebied (dus zonder Wormerland) neemt in diezelfde periode toe met ca. 61.300. Het grootste deel van deze groei vindt plaats in Amsterdam (85%).
- In de totale woningmarktregio (primair en secundair onderzoeksgebied samen) neemt het aantal huishoudens in de periode 2015 - 2025 toe met 61.700 (Tabel 3). Procentueel bedraagt de huishoudensgroei in de woningmarktregio ruim 11%, dit ligt hoger dan de groei in Nederland als geheel (7%, volgens de Primos-prognose).

Tabel 3 Huishoudensontwikkeling in de woningmarktregio (2015 - 2025)

Gemeente	Aantal huishoudens (2015)	Aantal huishoudens (2025)	Ontwikkeling aantal huishoudens (2015 - 2025)
Amsterdam	449.600	502.800	+53.200
Purmerend	35.300	36.800	+1.500
Wormerland	6.900	7.300	+400
Zaanstad	67.800	74.400	+6.600
Woningmarktregio	559.600	621.300	+61.700

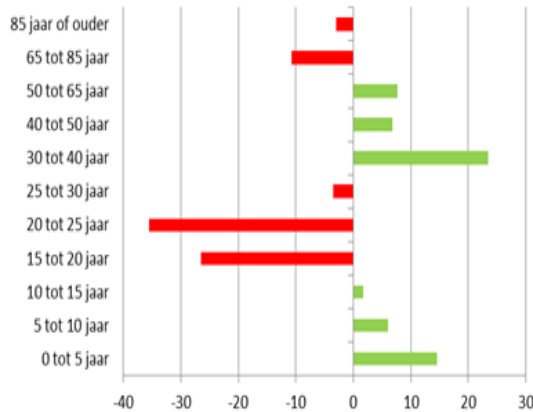
Bron: PNH (2015), bewerking Bureau Stedelijke Planning

- In de leeftijdscategorieën tussen de 15 en 30 jaar is sprake van een (sterke) netto uitstroom. Deze groep bestaat onder meer uit jongeren die Wormerland verlaten om te werken of studeren, vaak in het nabijgelegen Amsterdam. Het migratiesaldo is positief in de leeftijdscategorieën van 0 - 15 jaar en 30 - 65 jaar. Vooral in de groep 30 - 40 jaar is sprake van een sterke netto instroom (Figuur 5).
- Veel gezinnen verhuizen dus vanuit de regio naar Wormerland. Een belangrijk verhuismotief voor deze gezinnen is de aanwezigheid van familie en/of het feit dat ze er zijn opgegroeid. Van alle verhuizers binnen de SRA geeft 28% aan vanwege familiebanden te verhuizen en 22% omdat zij op de plek zijn opgegroeid (OIS, 2014). Een deel van de verhuizende gezinnen naar Wormerland bestaat dus uit terugkeerders, personen die voor werk of studie de gemeente verlieten en er terugkeren nu zij een gezin hebben.
- De populariteit van Wormerland onder gezinnen blijkt ook uit de huishoudenssamenstelling, van alle huishoudens is 38% een gezin met kinderen, terwijl dit in Nederland 34% in is (CBS, 2015). De verwachting is wel dat het aantal



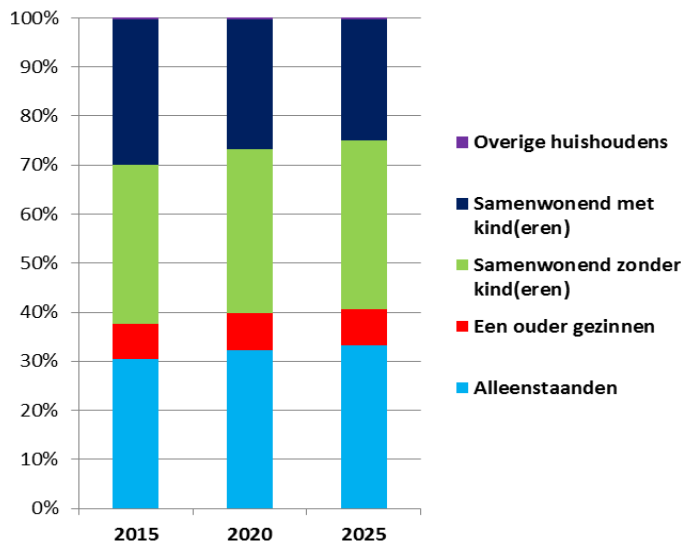
huishoudens met kinderen zal in de periode tot 2025 afnemen, dit percentage zal dichterbij het Nederlands gemiddelde komen te liggen. Het aantal alleenstaanden en samenwonende huishoudens zonder kinderen toeneemt in dezelfde periode (Figuur 6).

Figuur 5 Migratiesaldo naar leeftijd Wormerland (jaarlijks gemiddelde over de periode 2010 - 2014)



Bron: CBS (2015)

Figuur 6 Ontwikkeling huishoudensopbouw Wormerland (2015 - 2025)



Bron: PNH (2015)

De sterke toename van het aantal huishoudens in 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 en voorzieningen in Amsterdam en Purmerend als in een landelijke omgeving. Dit is een aantrekkelijk gegeven voor diverse doelgroepen om zich te vestigen: o.a. (aankomende) gezinnen en 55-plussers (SRA, 2011) (zie ook migratiesaldo in Figuur 5). De gemeente Wormerland behoort tot de Stadsregio Amsterdam (SRA). Wormerland heeft binnen de SRA een sterke relatie met Amsterdam: vanuit die gemeente

verhuizen veel gezinnen naar Wormerland en andere dorpse gemeenten in de regio. De werking van de regionale woningmarkt en specifiek de woonwensen van verschillende groepen, wordt hieronder verder toegelicht.

Roltrapregio

De woningmarkt in de SRA wordt ook wel aangeduid als 'de roltrapregio'. In het kort houdt dit principe in dat jongeren vanuit heel Nederland instromen in Amsterdam om te studeren of werken. Naar verloop van tijd, bijvoorbeeld als deze groep kinderen krijgt, gaan zij op zoek naar een ruimere grondgebonden woning. Omdat deze weinig beschikbaar zijn in Amsterdam en bovendien erg duur, verlaten zij vervolgens Amsterdam en vertrekken naar omliggende gemeenten. Naast deze is er nog een zogenaamde 'klein roltrap' zichtbaar in de migratiepatronen in de SRA. Deze kleine roltrap bestaat uit 55+'ers die uit Amsterdam naar een betaalbare grondgebonden woning in de regio verhuizen, onder meer naar Purmerend en omgeving (WIRA, 2014).



In 2015 kende Amsterdam een negatief binnenlands migratiesaldo van 1.230 (CBS, 2016). Almere was voorheen een populaire vestigingsplaats voor deze gezinnen, maar lijkt nu uit de gratie te raken (OIS, 2015). Veel van deze gezinnen zijn nu juist op zoek naar een landelijke omgeving en geven aan een voorkeur te hebben voor plaatsen als Oostzaan, terwijl andere plaatsen in de woningmarktregio, zoals Assendelft en Zaandam, onaantrekkelijk worden gevonden (SRA, 2012). Emptynesters die uit Amsterdam vertrekken hebben een vergelijkbare voorkeur voor (centrum)dorpse woonmilieus met landelijke kwaliteiten. Neck-Zuid kan inspelen op deze behoefte aan eg-woningen in een landelijke omgeving dichtbij de voorzieningen in Purmerend.

Gewenste woonmilieus en woningtypen

De gewenste woonmilieus en woningtypen zijn voor de woningmarktregio in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek, WoOn 2012 (Ministerie van BZK, 2012). Dit woonwensenonderzoek wordt elke drie jaar gehouden. De resultaten van WoOn 2015 waren op het moment van schrijven nog niet beschikbaar. Medio 2016 worden deze gepresenteerd.

Voor een gerichte vertaling naar deze woningmarktregio hebben we een selectie gemaakt – uit dit woonwensenonderzoek - van verhuisgeneigden met een voorkeur voor deze woningmarktregio.

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 4). Rekening houdend met een huishoudensgroei van 61.700 in de woningmarktregio bedraagt de totale vraag naar woningen in een (centrum)dorps woonmilieu ca. 3.700 in de periode 2015 - 2025.



Tabel 4 Woonwensen verhuiscandidateen 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 55%	Koop 21%	Goedkoop 88%
			Middel 12%
			Duur 0%
	Eg-woning 45%	Huur 79%	Vrije sector 16%
			Sociale huur 84%
	Koop 63%	Goedkoop 30%	
		Middel 40%	
		Duur 30%	
	Huur 37%	Vrije sector 33%	
		Sociale huur 67%	
	100%		

Bron: WoON 2012

De geplande woningen in Neck-Zuid zijn allen eg-koopwoningen. 35 van deze woningen behoren tot het goedkope segment, 18 tot het middeldure segment en 10 zijn gepland in het dure segment².

De kwalitatieve vraag naar woningen binnen (centrum)dorpse woonmilieus is nader geanalyseerd:

- Binnen het (centrum) dorpse woonmilieu is ca. 45% van de vraag gericht op eg-woningen. Bij de hiervoor genoemde vraag van 3.700 woningen in (centrum)dorpse woonmilieus betekent dit een vraag naar 1.670 eg-woningen.
- De huishoudens die een eg-woning wensen in een (centrum)dorps woonmilieu zijn in meerderheid (63%) op zoek naar een koopwoning (in totaal 1.050 huishoudens).
- Van de huishoudens met een voorkeur voor eg-koopwoningen in (centrum)dorpse woonmilieus geeft 40% aan te willen verhuizen naar een woning in een middeldure prijsklasse (in totaal ca. 420 huishoudens). Daarnaast is ongeveer 30% op zoek naar een woning in de goedkope prijsklasse en eveneens 30% naar een woning in de dure prijsklasse (beide ca. 315 huishoudens).

² Voor de woonwensenanalyse is uitgegaan van de volgende prijscategorieën, goedkoop: tot € 240.000, middelduur: € 240.000 tot € 360.000 en duur: meer dan € 360.000.

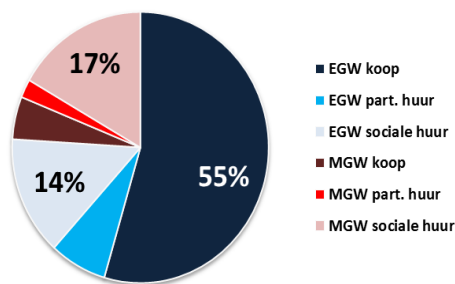
5 Aanbod

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

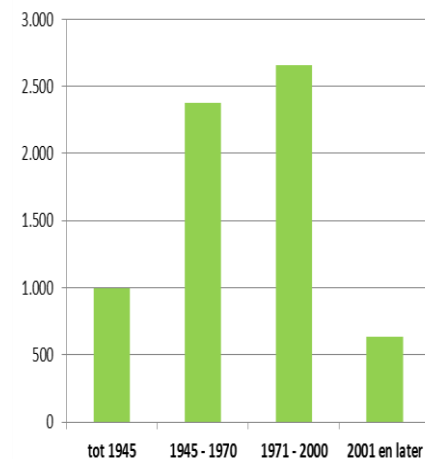
- Wormerland telt in totaal ca. 6.880 woningen, waarvan 75% een eg-woning is. 60% van de totale voorraad betreft een woning in het koopsegment (Figuur 7).
- Ongeveer de helft van de woningvoorraad in Wormerland is gebouwd na 1970. Een klein percentage is gebouwd in de periode na 2001. In Wormerland is de voorraad nieuwe woningen daarmee zeer beperkt (Figuur 8).

Figuur 7 Bestaande woningvoorraad naar type en segment



Bron: Syswov (2014)

Figuur 8 Aantal woningen naar bouwperiode

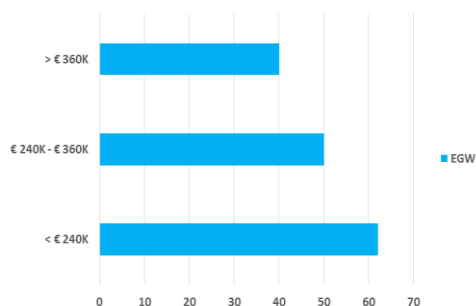


Bron: Syswov (2014)

Huidig aanbod

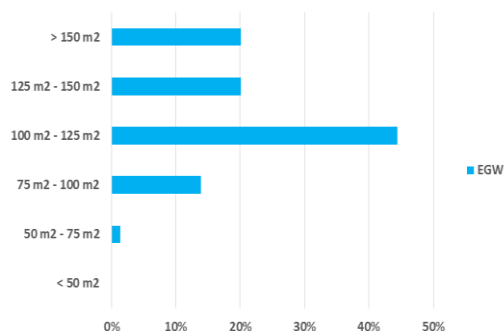
- In Wormerland staan ca. 180 woningen in de bestaande voorraad te koop, waarvan 140 eg-woningen.
- In de gehele woningmarktregio (primaire en secundaire onderzoekgebied samen) staan ca. 2.400 eg koopwoningen te koop. Dit is 3,2% van de totale voorraad eg-koopwoningen (woningvoorraad via Syswov, 2015 en analyse huidig aanbod op Funda). In vergelijking met het percentage eg-koopwoningen dat in heel Nederland te koop staat (4,7%) is dit laag. Dit duidt op een relatief krappe woningmarkt voor eg-koopwoningen.
- Meer dan de helft van het huidige aanbod valt in het goedkope segment (Figuur 9). Ca. 45% van de eg-woningen in het aanbod heeft een oppervlakte tussen de 100 m² en 125 m² (Figuur 10).

Figuur 9 Huidig aanbod eg-koopwoningen Wormerland (prijsklasse)



Bron: Funda, peildatum 14 oktober 2015

Figuur 10 Huidig aanbod eg-koopwoningen Wormerland (oppervlakte)



Bron: Funda, peildatum 14 oktober 2015

Toekomstige aanbod

- Het totale aantal woningen dat is opgenomen in plannen binnen de woningmarktregio (primaire en secundaire onderzoeksgebied samen) bedraagt ca. 49.000 woningen voor de periode tot 2025 (PNH, 2015). 27.500 van deze woningen vormen de harde plancapaciteit.
- Het totale aantal woningen dat is opgenomen in plannen in Wormerland bedraagt ca. 620 woningen, Zo'n 320 woningen daarvan behoren tot de harde plancapaciteit.

Plannen worden op basis van de planstatus ingedeeld in vier categorieën (PNH, 2016b):

1. onherroepelijke plannen;
2. door de gemeenteraad vastgestelde plannen waartegen nog beroep mogelijk is;
3. plannen in voorbereiding die nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld;
4. potentiële bouwlocaties: locaties die in de toekomst mogelijk voor woningbouw beschikbaar komen, maar waar nog geen plan voor bestaat.



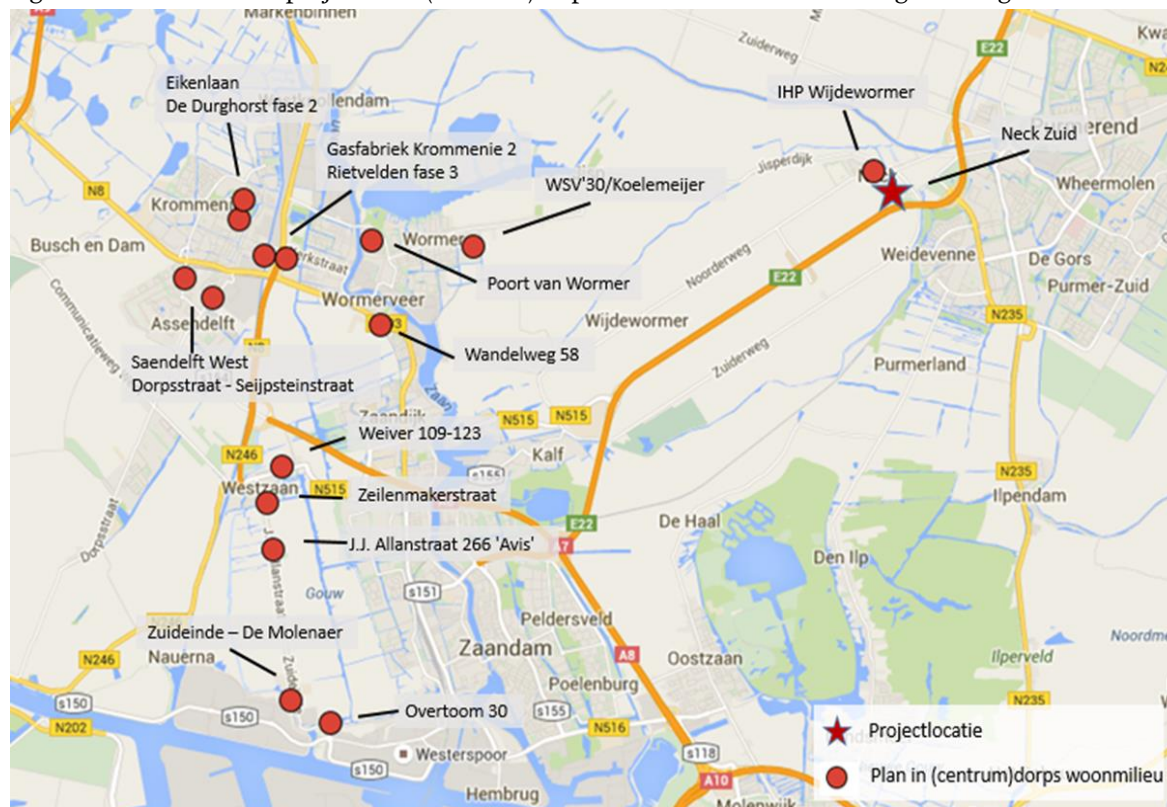
Alleen woningen opgenomen in plannen die tot de categorieën 1 en 2 behoren, gelden als harde plancapaciteit. In Ladderonderbouwning is alleen de harde plancapaciteit vereist. In de verdere analyse van de plancapaciteit is daarom alleen naar harde plannen gekeken.

Het plan Neck-Zuid 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 Wormerland, Amsterdam, Purmerend en Zaanstad).

- In totaal zijn tot 2025 in de woningmarktregio 870 woningen in (centrum)dorpse woonmilieus opgenomen in de harde plancapaciteit. Hier staat tegenover dat er 60 woningen worden gesloopt in (centrum)dorpse woonmilieus. De netto harde plancapaciteit bedraagt hierdoor tot 2025 810 woningen.
- De harde planvoorraad bestaat uit 710 eg-woningen en 160 meergezinswoningen. Het aantal koopwoningen bedraagt 760 koopwoningen en het aantal huurwoningen 110. Het aantal eg-koopwoningen bedraagt 575.
- Van de eg-koopwoningen is uit de monitor plancapaciteit bekend dat ongeveer een derde in het goedkope segment gerealiseerd wordt (ca. 210 eg-koopwoningen), ongeveer 60% in het middeldure segment (ca. 330 eg-koopwoningen), en 5% in het dure segment (ca. 30 eg-koopwoningen).

Binnen de woningmarktregio worden alleen woningen in (centrum)dorpse woonmilieus gerealiseerd in de gemeente Wormerland en de kleinere kernen in de gemeente Zaanstad. In de gemeenten Amsterdam en Purmerend komen dit soort woonmilieus niet tot stand (Figuur 11)³.

Figuur 11 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 Neck-Zuid zijn:

- Saendelft West in Zaanstad (180 eg-woningen en 80 mg-woningen in de koopsector): onderdeel van de uitbreidingswijk Saendelft in Assendelft (Figuur 12).
- Rietvelden - fase 3 in Zaanstad (75 eg-koopwoningen): onderdeel van de nieuwbouwwijk Rietvelden in Wormerveer, gesitueerd aan het water.
- Poort van Wormer in Wormerland (245 woningen): nieuwe woonwijk, waar in totaal 245 woningen zijn gepland. De eerste eg-koopwoningen worden binnenkort opgeleverd. Het betreft woningen met jaren-dertig-architectuur en oudhollandse stijl in de buurt van natuur en water (Figuur 13).

³ 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 Impressie Poort van Wormer in Wormer



Bron: www.ditismijnthuis.nl/wormervelden

Figuur 13 Impressie Saendelft in Assendelft



Bron: www.saendelft.nl

De overige projecten in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio zijn:

- Wormerland: WSV'30/Koelemeijer (69 woningen)
- IHP Wijdewormer (3 woningen)
- Zaanstad (in de kleinere kernen): Zuideinde – de Molenaer (49 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)
- Zeilenmakerstraat (12 woningen).

6 Actuele regionale woningbehoefte (Trede 1 Ladder)

In dit hoofdstuk komt de actuele regionale behoefte aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve woningbehoefte en tot slot conclusies over de actuele regionale behoefte.

6.1 Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve vraag naar woningen in het primaire onderzoeksgebied (Wormerland) in de periode 2015 - 2025 bedraagt op basis van de huishoudensprognose ca. 400 woningen. De harde plancapaciteit bedraagt ca. 320 woningen. De kwantitatieve behoefte in Wormerland bedraagt daarmee ca. 80 woningen.

De kwantitatieve vraag naar woningen in de totale woningmarktregio (het primaire en secundaire onderzoeksgebied samen) bedraagt op basis van de huishoudensprognose in de periode 2015 - 2025 ca. 61.700 woningen. De harde plancapaciteit bedraagt ca. 27.500 woningen. Daarmee is sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan ca. 34.200 woningen (Tabel 5). Op de projectlocatie zijn 63 woningen opgenomen. Dit aantal past ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale behoefte.

Tabel 5 Kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Wormerland en woningmarktregio

	Huishoudensgroei (2015 - 2025)	Plan capaciteit (2015 - 2025)	Kwantitatieve behoefte
Wormerland	400	320	+80
Woningmarktregio	61.700	27.500	+34.200

Bron: PNH (2016a), PNH (2015), bewerking Bureau Stedelijke Planning

6.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Eengezinswoningen in (centrum)dorpse woonmilieus

De vraag naar woningen in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio bedraagt op basis van WoON 2012, 3.700 woningen tot 2025. In de harde plancapaciteit zijn 870 woningen in dit type woonmilieu opgenomen en worden 60 woningen gesloopt. Daarmee is sprake van een regionale behoefte aan ca. 2.900 woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

De vraag in dit type woonmilieu is voor 45% (zie Tabel 4) gericht op eg-woningen. Dit betreft ca. 1.670 eg-woningen in (centrum)dorpse woonmilieus. De harde plancapaciteit in deze woonmilieus bedraagt 710 eg-woningen. Daarmee is sprake van een regionale behoefte aan ca. 960 eg-woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

Het aantal van 63 eg-woningen dat is opgenomen in bestemmingsplan Neck-Zuid past daarmee ruim binnen de geconstateerde kwalitatieve behoefte in de woningmarktregio.

Marktruimte naar prijsniveaus

De 63 eg koopwoningen in Neck-Zuid worden gerealiseerd in het goedkope (35), middeldure (18) en dure prijssegment (10). In al deze prijssegmenten is rekening houdend met de woonvoorkeuren van huishoudens die in de woningmarktregio een eg-koopwoning willen (Tabel 4 en hoofdstuk vier) marktruimte (Tabel 6). Ook qua prijssegment passen de woningen in Neck-Zuid binnen de geconstateerde marktruimte.

Tabel 6: Marktruimte eg-koopwoningen in woningmarktregio per prijssegment

	Vraag (2015 - 2025)	Aanbod (2015 - 2025)	Marktruimte
Eg-koopwoningen	1.050	575	+475
- Goedkoop	315	210	+105
- Middelduur	420	335	+85
- Duur	315	30	+285

6.3 Conclusies

Binnen de woningmarktregio is sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan 34.200 woningen en binnen de gemeente Wormerland zelf aan 80 woningen. De 63 woningen die zijn opgenomen in het plan Neck-Zuid passen ruim binnen de kwantitatieve regionale woningbehoefte.

De 63 woningen in Neck-Zuid passen tevens in de geconstateerde kwalitatieve behoefte binnen de woningmarktregio. Er is sprake van een regionale behoefte aan 475 eg-koopwoningen in (centrum)dorpse woonmilieus, waarvan 105 woningen in het goedkope segment, 85 in het middeldure segment en in 285 het dure segment. De beoogde woningtypes in Neck-Zuid sluiten daarmee aan op de kwalitatieve behoefte wat betreft type (eg-/mg-woningen), segment (koop/huur) en prijsklasse. De locatie Neck-Zuid is geschikt voor de realisatie van woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en voorziet in de geconstateerde regionale woningbehoefte.

Woningen Neck-Zuid t.o.v. huidige woningvoorraad en aanbod

Gezien het relatief lage aantal te koop staande eg-woningen in Wormerland 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 180 woningen te koop in Wormerland, terwijl er een behoefte is aan 475 woningen. In de woningmarktregio staat slechts 3% van de huidige voorraad eg-koopwoningen te koop, aanzienlijk lager dan het Nederlands gemiddelde (4,7%). Dit is een teken van een bovengemiddelde vraag naar eg-koopwoningen in de regio. Een deel van de vraag is bovendien specifiek gericht op woningen met een recent bouwjaar. Uit het woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2012) blijkt dat 15% van de vraag in de woningmarktregio specifiek is gericht op woningen met een recent bouwjaar (na 2001). Het aantal woningen van na 2001 in Wormerland is echter zeer beperkt (10% van de woningvoorraad). Bovendien staan in Wormerland momenteel slecht 11 bestaande woningen te koop met een bouwjaar na 2011.

7 Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied en multimodale ontsluiting (Trede 2 en 3)

In dit hoofdstuk komt de onderbouwing aan Trede 2 en 3 van de Ladder aan bod. 7.1 gaat over alternatieve locaties in bestaand stedelijk gebied. En 7.3 behandelt de multimodale ontsluiting: Trede 3.

7.1 Trede 2 Mogelijkheden bestaand stedelijk gebied

Afbakening zoekgebied en inventarisatie locaties

In het Bro wordt de volgende definitie van bestaand stedelijke gebied gegeven (artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h): *een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Deze definitie wijkt iets af van de definitie van de provincie (PNH, 2016b). De provincie Noord-Holland rekent stedelijk groen (waaronder sportvelden) niet tot bestaand stedelijk gebied. Volgens de Bro-definitie valt een deel van de geplande woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied, volgens de provinciale definitie vallen alle geplande woningen buiten bestaand stedelijk gebied. Een Trede 2-onderbouwing is daarmee volgens beide definities noodzakelijk.

Voor de toepassing van Trede 2 van de Ladder zijn in de woningmarktregio alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Hiervoor is uitgegaan van zachte planlocaties voor woningbouw (plannen die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan dat door de gemeenteraad is vastgesteld). Dit zijn immers locaties die zijn aangewezen als locaties die in principe in aanmerking komen voor toekomstige woningbouw Binnen de zachte plancapaciteit (PNH, 2016a) is gezocht naar locaties waar een (centrum)dorps woonmilieu kan worden gerealiseerd aan de rand van een kern. Alleen op deze locaties kan een woonmilieu met landelijke kwaliteiten worden gerealiseerd, zoals is beoogd op de locatie Neck-Zuid. Deze locaties zijn binnen de woningmarkt alleen te vinden in de gemeenten Wormerland en de kleinere kernen van de gemeente Zaanstad. In de stedelijke kernen Amsterdam en Zaandam bevinden zich geen (centrum)dorpse woonmilieus met een landelijke ligging aan de rand van een kern.



Daarnaast zijn transformatielocaties geanalyseerd. Dit zijn locaties waarvan de huidige functie (vooral bedrijventerrein) naar verwachting gewijzigd zal worden waardoor deze mogelijk in aanmerking kunnen komen voor woningbouw. Bij de inventarisatie van transformatielocaties is gebruik gemaakt van de structuurvisies van de gemeenten Wormerland (2014) en Zaanstad (2012) en een overzicht van de gemeente Zaanstad met geplande transformaties van bedrijventerreinen. Ook hierbij is het criterium aangehouden: locaties aan de rand van een kern waar een (centrum)dorps woonmilieu kan worden gerealiseerd. van een kern. De volgende transformatielocaties zijn in de analyse meegenomen:

- *De voormalige locatie van de bibliotheek in Wormer*. Deze locatie is aangewezen als mogelijk woningbouwlocatie in de structuurvisie.

- *De locatie van de ijsbaan in Wormer.* Er zijn plannen om op deze locatie woningen te ontwikkelen. Maar dit is nog niet concreet. Volgens de definitie die de provincie Noord-Holland hanteert voor bestaand stedelijk gebied, valt deze locatie daar mogelijk niet binnen. Omdat de gemeente Wormerland de locatie heeft aangewezen als locatie die mogelijk naar woningbouw wordt getransformeerd, is deze toch meegenomen in de Trede 2-analyse.
- *Kogerveld - Koog a/d Zaan:* Dit gebied, gelegen tussen NS-station Kogerveld, de Zaan en station Koog-Bloemwijk is al in transitie. De gemeente streeft hierbij uiteindelijk naar een permanente combinatie van wonen en werken op deze locatie.
- *Zaandijk - Zaanse Schans:* De provincie Noord-Holland heeft voor het gebied rond het huidige station Koog-Zaandijk een verkenning laten uitvoeren. Aan de hand hiervan is een ontwikkelkader opgesteld, gericht op toekomstige ontwikkeling van een woonfunctie, in combinatie met voorzieningen op het gebied van sport/leisure en hotelontwikkeling.

Voor alle zachte planlocaties voor woningbouw aan de rand van (centrum)dorpse kernen alsmede voor de bovengenoemde transformatielocaties is geanalyseerd of de regionale behoefte hier mogelijk ingevuld kan worden (Tabel 7). Alle locaties zijn beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid. Specifiek is geanalyseerd of dezelfde woningen als gepland op locatie Neck-Zuid er in een vergelijkbaar woonmilieu kunnen worden gerealiseerd.

Tabel 7: Beoordeling mogelijke alternatieve locaties op geschiktheid en beschikbaarheid.

Gemeente	Locatie	Huidig gebruik	Motivatie geschiktheid/ beschikbaarheid
Wormerland	Voormalige locatie Bieb, Kemphaanstraat 131 (Wormer)	Braakliggend (voorheen bibliotheek)	Niet geschikt: de locatie is erg klein (ca. 0,1 hectare), er is dus ruimte voor slechts 2 grondgebonden woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. er kan dus geen woonmilieu in een (centrum)dorpse nieuwbouwwijk vergelijkbaar met Neck-Zuid worden gerealiseerd. Daarnaast ligt de locatie aan het water en veel verder van een stedelijke kern (20 minuten rijden naar Zaandam en Purmerend).
	Locatie Ijsbaan (Wormer)	Sloot/ijsbaan, clubhuis Ijsbaan	Niet geschikt: bijbehorend clubhuis is tevens in gebruik door jeu de boulesvereniging en dus niet beschikbaar voor ontwikkeling. Ook door ligging relatief ver van centrum stedelijke kern (ca. 20 minuten rijden naar centra Purmerend en Zaandam) kan hier geen woonmilieu vergelijkbaar met Neck-Zuid worden gerealiseerd.
Zaanstad	Kogerveld - Koog aan de Zaan (Koog a.d. Zaan, Zaandam)	Bedrijventerrein (o.a. autobedrijven en enkele fabriekspanden waarvan een deel nu	Niet geschikt: er kan hier geen woonmilieu vergelijkbaar met Neck-Zuid worden gerealiseerd. Gebied ligt deels in stedelijk woonmilieu (Zaandam) en het deel dat in een (centrum)dorps

	een andere functie heeft). Daarnaast woningen, vooral in het deel van het gebied dat in Koog aan de Zaan ligt.	woonmilieu ligt, ligt niet aan de rand van een kern. Door transformatie van (een deel van) de bedrijfspanden naar woonfunctie ontstaat een heel ander woonmilieu (stedelijker en dichtbebouwer) dan Neck-Zuid. Sloop van alle panden voor realisatie woningen (o.a. financieel) niet haalbaar.
Zaandijk - Zaanse Schans (Koog a.d. Zaan)	Bedrijventerrein in het oosten van het gebied, sportvelden in het westen en in het midden woningen.	Niet geschikt/niet beschikbaar: sportvelden in het westen van het gebied behouden voorlopig sportfunctie, gezien de recente realisatie van het topsportcentrum op de locatie. Het overige deel van de locatie is wat betreft woonmilieu niet vergelijkbaar door de ligging niet aan de rand van een (centrum)dorpse kern en de dichtbebouwde, stedelijke uitstraling. Er kan hier dus geen woonmilieu vergelijkbaar met Neck-Zuid worden gerealiseerd
Saendelft Overhoeken en Saendelft Kreekrijk (Assendelft)	Weilanden aan de rand van de Vinex-wijk Saendelft.	Niet geschikt: qua woonmilieu onvergelijkbaar. Onderdeel van een grootschalige nieuwbouwwijk, dus er kan geen (centrum)dorpse woonmilieu met landelijke kwaliteiten zoals in Neck-Zuid worden gerealiseerd. Daarnaast ligt de locatie aanzienlijk verder van een stedelijke kern verwijderd (het centrum van Zaandam ligt op ca. 15 minuten rijden).
Provily en Slibkuil (Krommenie)	Sportvelden	Niet geschikt: kan geen woonmilieu vergelijkbaar met Neck-Zuid worden gerealiseerd vanwege ligging direct grenzend aan jaren '70-woonwijk met rijwoningen. Daarnaast ligt de locatie verder van een stedelijke kern (centra van Purmerend en Zaandam op ca. 20 minuten rijden).
Cromme Reef 2e fase (Westzaan)	Bedrijfspannd papierwarenfabriek Jan Bakker	Niet geschikt: door ligging relatief ver van centrumstedelijke kern (ca. 15 minuten rijden naar centrum Zaandam) kan hier geen woonmilieu vergelijkbaar met Neck-Zuid worden gerealiseerd
De Middel (Westzaan)	Voormalig kantoor Germieco	Niet geschikt: door ligging grenzend aan lintbebouwing kan hier geen woonmilieu vergelijkbaar met Neck-Zuid worden gerealiseerd. Ook relatief ver

		van centrum stedelijke kern (ca. 15 minuten rijden naar centrum Zaandam).
Diverse plannen J.J. Allanstraat (Westzaan)	Bedrijfspannen Eydenberg en leegstaand pand aan de J.J. Allanstraat 178-180	Niet geschikt: door ligging in lintdorp niet vergelijkbaar met de locatie van Neck-Zuid aan de rand van een dorps kern. Daarnaast relatief ver van centrum stedelijke kern (ca. 15 minuten rijden van centrum Zaandam) kan hier geen woonmilieu vergelijkbaar met Neck-Zuid worden gerealiseerd
Zuideinde 94-100 "Hakvoort-Mooij" (Westzaan)	Bedrijfspannen Hakvoort V.O.F. en Slopersbedrijf Mooij	Niet geschikt: door ligging aan lintbebouwing en in de directe nabijheid van Amsterdamse haven kan hier geen woonmilieu vergelijkbaar met Neck-Zuid worden gerealiseerd
Westzonerwerf (Westzaan)	Braakliggend, voormalige houtopslag van groothandel Pontmeyer)	Niet geschikt: door ligging in de directe nabijheid van Amsterdamse haven kan hier geen woonmilieu vergelijkbaar met Neck-Zuid worden gerealiseerd.
Wormerveer-West 2 (fase 3) Indische buurt (Wormerveer)	Vooroorlogse rijwoningen	Niet geschikt: door ligging in dichtbebouwde wijk met kleine rijwoningen (zowel vooroorlogs als nieuwbouw) en direct aan het spoor, kan hier geen (centrum)dorps woonmilieu met landelijke kwaliteiten (zoals op locatie Neck-Zuid) gerealiseerd worden

Bron: Bureau Stedelijke Planning, PNH (2016a), Ministerie van IenM (2016), websites gemeenten Zaandam en Wormerland

Beoordeling locaties

De geïnventariseerde locaties zijn beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid voor de realisatie van de geplande woningen op locatie Neck-Zuid. Van alle mogelijke locaties is de omgeving en het woonmilieu geanalyseerd. Op geen van de locaties kan het woonmilieu van Neck-Zuid gerealiseerd worden. Dit betreft een (centrum)dorps woonmilieu aan de rand van een kern, met ruime grondgebonden woningen en landelijke kwaliteiten. Daarnaast is de directe nabijheid van een grote stedelijke kern (Purmerend) een belangrijke kwaliteit van Neck-Zuid. Geen van de zachte planlocaties in de woningmarktregio kan al deze aspecten bieden.

De geplande woningen op Neck-Zuid kunnen dus niet op andere locaties binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Hiermee is voldaan aan Trede 2 van de Ladder.

7.2 Trede 3 Multimodale ontsluiting locatie

In Trede 3 is onderzocht of buiten bestaand stedelijk gebied in de woningmarktregio locaties zijn met een betere multimodale bereikbaarheid dan Neck-Zuid. Dit is niet het geval. Neck-Zuid wordt gerealiseerd tegen een bestaande wijk aan en kan dus gebruik maken van de reeds aanwezige infrastructuur. Daarnaast wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd, waardoor de bestaande wegen in het dorp Neck niet verder belast worden. Specifiek zijn de ontsluitingsmogelijkheden geanalyseerd met de auto, het openbaar vervoer en de fiets.

- De locatie is goed ontsloten met de auto. De oprit naar de A7 ligt op ca. 2 km van de planlocatie. Via de A7 is Zaandam in minder dan 15 minuten te bereiken en Hoorn in 20 minuten. Het nabijgelegen Purmerend ligt op 5 minuten rijden met de auto.
- Op loopafstand van de locatie ligt een bushalte met verbindingen naar onder meer het centrum en het treinstation van Purmerend. De locatie is dus ook met het openbaar vervoer goed ontsloten.
- De locatie is ook met de fiets goed ontsloten. Zowel naar het omringende landschap als naar de omliggende dorpen en steden zijn diverse fietspaden beschikbaar.

De eindconclusie is dat de woningbouwplannen op locatie Neck-Zuid voldoen aan Trede 1, 2 en 3 van de Ladder. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

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.
- **Harde / zachte plancapaciteit**
Plannen worden op basis van de planstatus door de provincie Noord-Holland ingedeeld in vier categorieën:
 1. onherroepelijke plannen;
 2. door de gemeenteraad vastgestelde plannen waartegen nog beroep mogelijk is;
 3. plannen in voorbereiding die nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld;
 4. potentiële bouwlocaties: locaties die in de toekomst mogelijk voor woningbouw beschikbaar komen, maar waar nog geen plan voor bestaat.

Alleen woningen opgenomen in plannen die tot de categorieën 1 en 2 behoren, gelden als harde plancapaciteit. In Ladderonderbouwingen is alleen de harde plancapaciteit vereist.

- **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 2016 “Persbericht: Meer mensen vertrekken uit grote stad”
- CBS 2015, “Statline.nl”.
- Gemeente Amsterdam, Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) 2015, “Amsterdam in cijfers 2015”
- Gemeente Amsterdam, Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) 2014, “Wonen in de regio: Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, Zuid-Kennemerland/IJmond, een onderzoek naar woonsituatie, woonwensen en verhuisbewegingen van huishoudens”
- Gemeente Wormerland 2014, “Structuurvisie Wormerland 2025”
- Gemeente Zaanstad 2012 “Ruimtelijke structuurvisie 2020”
- Ministerie van BZK 2012, “WoON-onderzoek”.
- Ministerie van BZK 2013, “Wonen in ongewone tijden: de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012”
- Ministerie van IenM 2016, “ruimtelijkeplannen.nl”
- Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) 2006 “De prijs van de plek: woonomgeving en woningprijs”
- Provincie Noord-Holland (PNH) 2016a, “www.plancapaciteit.nl”.
- Provincie Noord-Holland (PNH) 2016b, “Provinciale Ruimtelijke Verordening”
- Provincie Noord-Holland (PNH) 2015, “Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden”
- Rijksoverheid 2015, “Primos.datawonen.nl”.
- Rijksoverheid 2015, “Syswov.datawonen.nl”
- SRA 2011, “De woningmarkt in Stadsregio Amsterdam Noord en Zuid”
- SRA 2012, “Woonwensen roltrapgroepen: Welke woonwensen hebben roltrapgroepen op de regionale woningmarkt?”

Wonen in regio Amsterdam (WIRA) 2014 “De roltrap hapert”