

De Nieuwe Tuinderij - oost

Onderbouwing van behoefte en inpassing in stedelijk gebied ten behoeve van de Ladder voor duurzame verstedelijking

Definitief

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 31 juli 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vraagstelling en deelvragen	3
1.2.1	Centrale onderzoeksvraag:	3
1.2.2	Deelvragen:	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Afbakening regionale woningmarkt en onderzoeksperiode	4
3	Locatie en projectbeschrijving	6
3.1	Locatiegegevens	6
3.2	Projectgegevens	7
3.3	Woonmilieu	8
4	Vraag	9
4.1	Demografische ontwikkelingen	9
4.2	Regionale afspraken	10
4.2.1	Roltrapregio	10
4.2.2	Prioriteitsprojecten Stadsregio Amsterdam	10
4.2.3	Regionaal Actie Programma	11
4.2.4	Stand van zaken RAP Stadsregio Amsterdam	11
4.2.5	Woningbouwmonitor 2015	11
4.3	Kwalitatieve vraag: woonmilieus en woningtypen	12
5	Aanbod	13
5.1	Bestaande woningvoorraad	13
5.2	Huidig aanbod	14
5.3	Toekomstig aanbod	15
6	Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte	18
6.1	Kwantitatieve behoefte	18
6.2	Kwalitatieve behoefte	18
6.3	Conclusie behoefte	19
7	Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied	20
7.1	Afbakenen van zoekgebied en alternatieve locaties	20
7.2	Conclusie beoordeling locaties	22
8	Samenvatting en conclusie	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het woningprogramma van het project is getoetst aan de voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). De woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij te Zuidoostbeemster is in 2003 opgenomen in het Streekplan Noord-Holland Zuid. Vervolgens is de ontwikkeling in diverse provinciale en gemeentelijke beleidsstukken vastgelegd. In dit rapport wordt op basis van beschikbare woningbehoefteonderzoeken en marktprognoses nagegaan of De Nieuwe Tuinderij voorziet in een behoefte en of de ontwikkeling is in te passen in het bestaand stedelijk gebied.

1.2 Vraagstelling en deelvragen

1.2.1 Centrale onderzoeksvraag:

Om de toets aan de Ladder zorgvuldig uit te voeren is een centrale onderzoeksvraag geformuleerd en zijn deelvragen geformuleerd die dienen om het antwoord te verkrijgen. De centrale vraag is:

Is er sprake van een (kwantitatieve en kwalitatieve) regionale behoefte aan de woningen in het bestemmingsplan De Nieuwe Tuinderij – oost in Zuidoostbeemster?

1.2.2 Deelvragen:

Om de centrale vraag te beantwoorden, gaat het onderzoek in op de volgende deelvragen:

1. Wat is de afbakening van de regio voor het project?
2. Welke kenmerken en kwaliteiten heeft de locatie en het project?
3. Wat is de regionale ontwikkeling van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Past het project binnen de regionale behoefte?
6. Is het project in te passen in alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied?

1.3 Leeswijzer

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. In de bijlagen zijn de literatuurlijst en verklaring van de gebruikte begrippen en definities opgenomen.

2 Afbakening regionale woningmarkt en onderzoeksperiode

De onderbouwing van de Ladder vraagt om aan te geven of de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Hiervoor is allereerst de woningmarktregio afgebakend. De begrenzing van de regio en daarmee het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van de verhuisbewegingen tussen gemeenten over de periode 2005-2014 (CBS, 2015).

Het primaire onderzoeksgebied betreft de gemeente Beemster (zie Tabel 1 en afbeelding 1).

Tabel 1: Verhuisde personen in Beemster (bron: CBS Statline, periode 2005-2014)

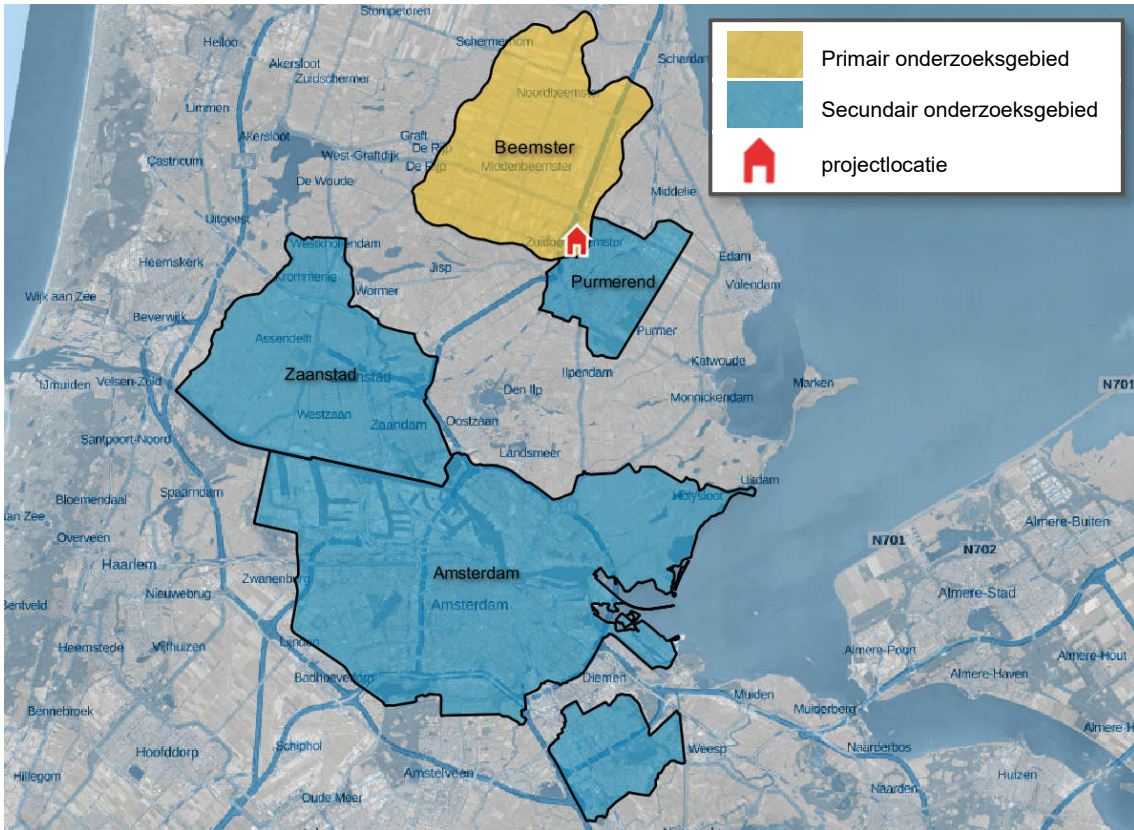
	Aantal verhuisde personen	Aandeel in totaal
Verhuisde personen uit andere gemeenten naar Beemster (2010-2014)	1589	61%
Verhuisde personen binnen Beemster (2014)	999	39%
Totaal verhuisde personen in Beemster	2.588	100%

De gemeente Beemster heeft vooral met de buurgemeente Purmerend een zeer sterke verhuisrelatie. Van de vestigers in Beemster is circa 39% afkomstig uit Purmerend (612 personen). Op de tweede plaats staat Amsterdam (238 personen). Ook komen er vestigers uit Zaanstad (70 personen). Circa 58% van de vestigers in Beemster was in de afgelopen 10 jaar afkomstig uit dit gebied. Deze gemeenten vormen het secundaire onderzoeksgebied (zie Tabel 2 en afbeelding 1).

De totale woningmarktregio wordt gevormd door het primaire en het secundaire onderzoeksgebied. Voor De Nieuwe Tuinderij - oost wordt hierbinnen de woningbehoefte onderzocht op basis van een confrontatie van vraag en aanbod.

Tabel 2: Verhuisde personen naar Beemster (bron: CBS Statline, periode 2005-2014)

	Aantal verhuisde personen	Verhouding tot totaal
Amsterdam	238	15%
Purmerend	612	39%
Zaanstad	70	4%
Overig	669	42%
Totaal verhuisde personen naar Beemster	1.589	100%



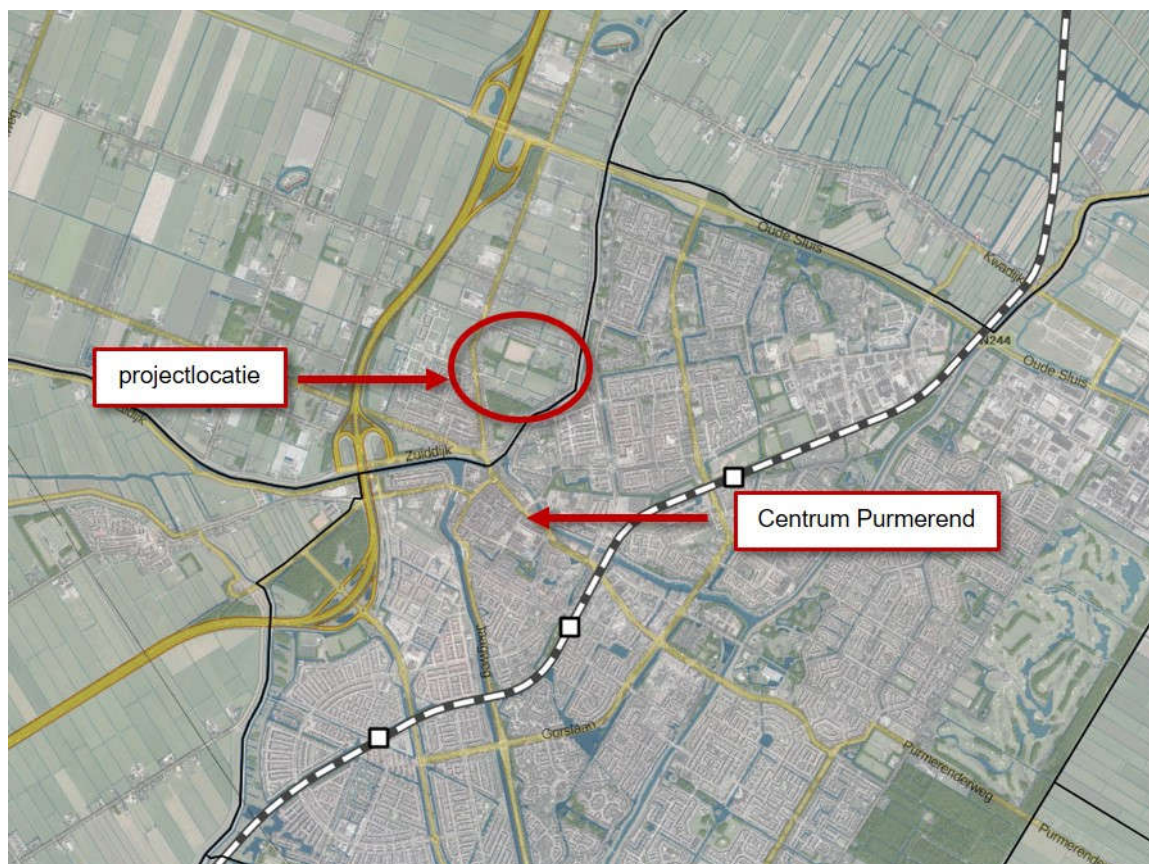
afbeelding 1: Afbakening marktregio (bron: Nationaal Georegister, bewerking Sweco)

3 Locatie en projectbeschrijving

3.1 Locatiegegevens

Vanaf de drooglegging van de Beemster vestigden zich er kooplieden uit Amsterdam die er lusthoven en buitenplaatsen aanlegden. De meeste buitenplaatsen lagen in de 'Tuinhoek', zoals Zuidoostbeemster ook wel werd genoemd. Vooral tussen 1918-1940 verstedelijkte de Tuinhoek en werd Zuidoostbeemster steeds meer een dorps uitloper van Purmerend. De kern Zuidoostbeemster is inmiddels redelijk dicht tegen de kern van Purmerend aangegroeid en profiteert van de daar aanwezige voorzieningen.

Het plangebied De Nieuwe Tuinderij – oost ligt ten noordoosten van de kern Zuidoostbeemster in de gemeente Beemster en ligt op minder dan 500m afstand van het centrum van Purmerend. De locatie ligt vlak bij de aansluiting op de rijksweg A7. Over de Purmerenderweg rijdt buslijn 416 die zorgt voor een directe verbinding met het NS-station Purmerend. Met zowel de auto als het OV is Amsterdam dichtbij. In de regio Waterland kost een hoek- of tussenwoning gemiddeld € 1.800 per m². In vergelijking, in Amsterdam liggen de prijzen voor dit woningtype boven de € 2.800 per m² (NVM, 2016). De nabijheid van voorzieningencentra en de landelijke omgeving vormen aantrekkelijke vestigingscriteria voor de projectlocatie.



afbeelding 2: Ligging projectlocatie De Nieuwe Tuinderij – oost (bron: Nationaal Georegister, bewerking Sweco)



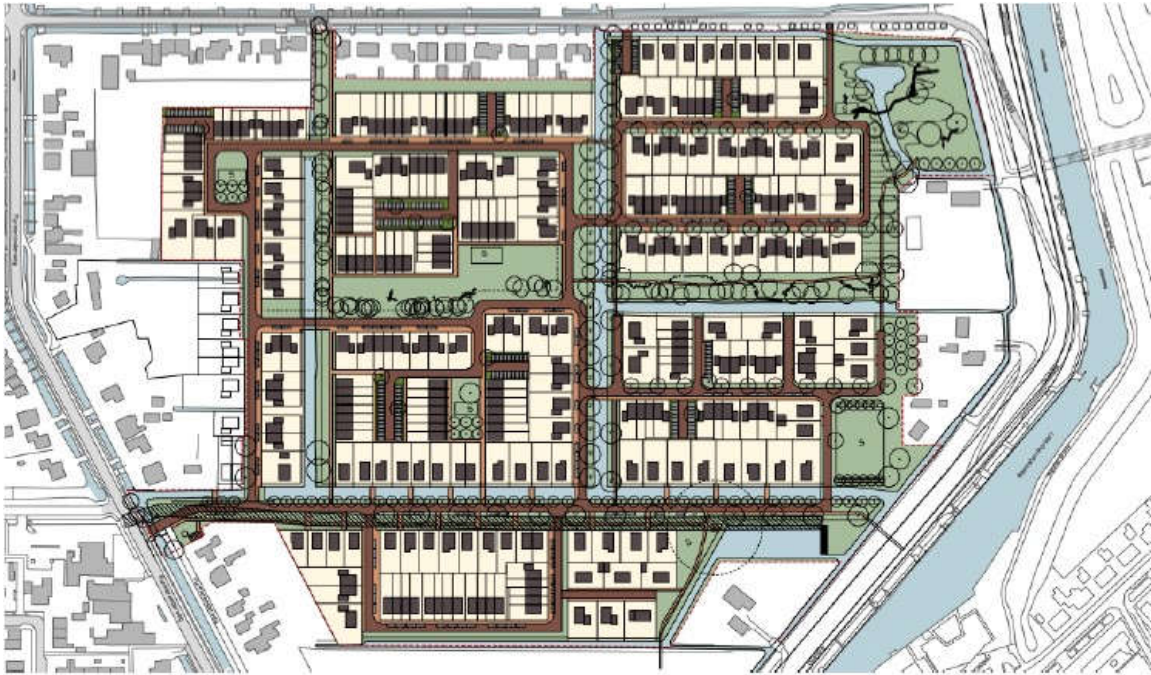
afbeelding 3: begrenzing plangebied (bron: Bestemmingsplan De Nieuwe Tuinderij – oost)

3.2 Projectgegevens

De Nieuwe Tuinderij bestaat uit een oostelijk en westelijk deel. Het westelijk deel is grotendeels gerealiseerd en in aanbouw. Het gehele gebied zal voornamelijk een woonfunctie krijgen, waarbij veel samenhang bestaat tussen de stedenbouwkundige invulling van het gebied De Nieuwe Tuinderij - oost en De Nieuwe Tuinderij - west.

Het project De Nieuwe Tuinderij – oost omvat 300 eengezinswoningen met een (centrum)dorps milieu, bestaande uit rijenwoningen, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. De prijsklassen van de woningen liggen tussen de € 200.000 en € 550.000.

In afbeelding 4 is de schets van het stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Tuinderij - oost getoond.



afbeelding 4: schets stedenbouwkundig plan, versie 12 juli 2016 (bron: SVP)

3.3 Woonmilieu

Op basis van de Handreiking woonmilieus van de provincie Noord-Holland is de projectlocatie aan te duiden als een (centrum)dorps woonmilieu. Dit woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in een woonkern met maximaal 10.000 huishoudens, de nabijheid van basisvoorzieningen en een redelijke bereikbaarheid. Het woonmilieu kent overwegend grondgebonden woningen. 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 Beemster telt 3.635 huishoudens met een gemiddelde grootte van 2,5 gezinsleden (bron: Oozoo.nl, 2015). In de kern Zuidoostbeemster zijn 1.140 huishoudens.

Bij de zoektocht naar een woning speelt woonmilieu bij woonconsumenten een belangrijke rol. Zo blijkt uit onderzoek dat ca. 30% van de woningprijs verklaard 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

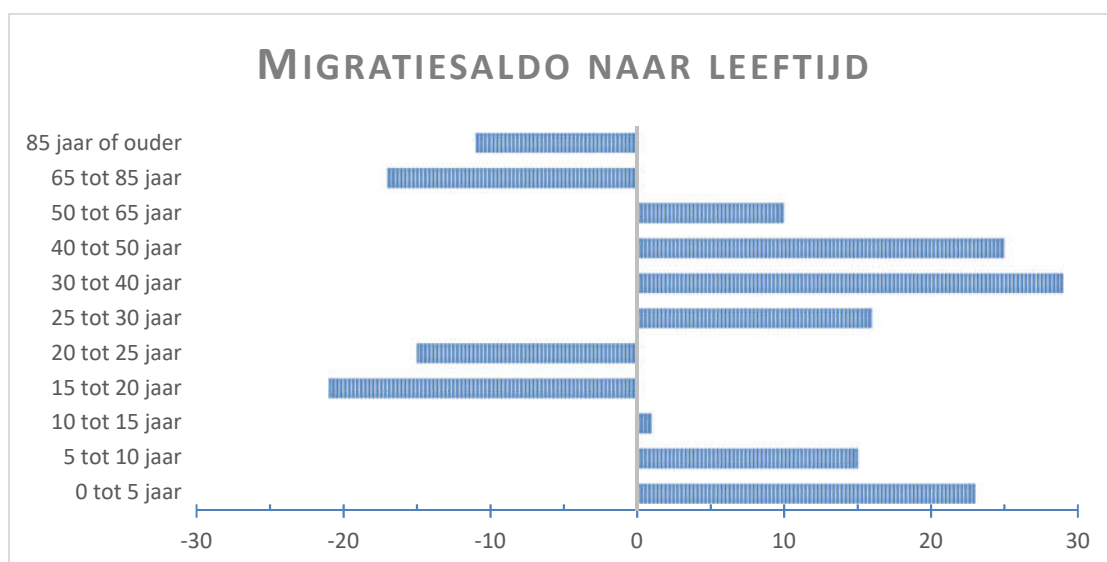
In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking en migratie. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van woonwensenonderzoek.

4.1 Demografische ontwikkelingen

De provinciale prognose (PNH, 2015) geeft aan dat het aantal huishoudens in de gemeente Beemster in de periode 2015 - 2025 groeit met ca. 700, dit is een groei van 18%. De provinciale prognose wordt toegelicht in het rapport 'Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden'. Het aantal huishoudens in het secundair onderzoeksgebied (dus zonder Beemster) neemt in diezelfde periode toe met ca. 61.300. Het grootste deel van deze groei vindt plaats in Amsterdam (85%). Dit betekent dat in de totale woningmarktregio (primair en secundair onderzoeksgebied samen) het aantal huishoudens toeneemt met 62.000 (zie ook Tabel 3). Procentueel is sprake van een huishoudensgroei van 11% in deze woningmarktregio, ten opzichte van een groei in Nederland als geheel van 7% (Primos-prognose).

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling in de woningmarktregio 2015-2025 (bron: PNH 2015, bewerking Sweco)

Gemeente	Aantal huishoudens (2015)	Aantal huishoudens (2025)	Ontwikkeling huishoudens (2015-2025)
Amsterdam	449.600	502.800	+ 53.200
Purmerend	35.300	36.800	+ 1.500
Beemster	3.800	4.500	+ 700
Zaanstad	67.800	74.400	+ 6.600
Woningmarktregio	556.500	618.500	+ 62.000



afbeelding 5: Saldo van vestiging en vertrek (migratiesaldo) in de gemeente Beemster in 2015, verdeeld over leeftijdscategorieën (bron: CBS Statline, bewerking Sweco)

Met betrekking tot vestiging en vertrek van inwoners wordt geconcludeerd dat het met name jongeren zijn van 15 tot 25 jaar die vertrekken om elders te studeren of werken. De cijfers laten zien dat de Beemster een aantrekkelijke vestigingsgemeente is voor gezinnen. Vanaf 25 jaar tot 65 jaar en van 0 tot 15 jaar is sprake van een vestigingsoverschot (zie afbeelding 5).

De populariteit van Beemster onder gezinnen blijkt ook uit de huishoudenssamenstelling. Circa een derde van de huishoudens is een gezin met kinderen (CBS, 2015). De verwachting is wel dat het aantal huishoudens met kinderen in de periode tot 2025 zal afnemen, dit percentage zal dichterbij het Nederlands gemiddelde komen te liggen. Het aantal alleenstaanden en samenwonnende huishoudens zonder kinderen neemt toe in dezelfde periode.

Doordat de regio Waterland één van de meest vergrijzende regio's in Noord-Holland is, is de prognose dat de natuurlijke aanwas op korte termijn negatief wordt. De groei van de regio wordt hierdoor bepaald door vestiging van buiten de regio. Absoluut en relatief gezien is de vergrijzing vooral hoog in Purmerend. In deze gemeente groeit daardoor nog wel het aantal huishoudens, terwijl het aantal inwoners nauwelijks stijgt. Door nieuwbouw vindt de grote groei in de toekomst plaats in de gemeenten Beemster en Edam-Volendam (bron: PNH Prognose 2015-2040).

4.2 Regionale afspraken

4.2.1 Roltrapregio

Over waar de vraag aan woningen in de regio kan landen zijn regionale afspraken gemaakt. De gemeente Beemster maakt onderdeel uit van de Stadsregio Amsterdam. In de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd naar woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam, is aangegeven dat de huidige woningmarkt in deze regio zich het beste laat typeren als een 'roltrap'.

Vanuit heel Nederland en daarbuiten stromen jonge huishoudens, meestal studenten, maar ook jonge afgestudeerden, de regio in, voor het overgrote deel in Amsterdam, maar ook in Haarlem, Diemen en Amstelveen. Eenmaal in Amsterdam of Haarlem gevestigd, maken zij een inkomensontwikkeling door, nadat ze zijn afgestudeerd en een baan hebben gevonden. Dat is ook het moment dat een deel van de huishoudens, vaak in de gezinsfase, weer vertrekt naar de regio of daarbuiten. Amsterdam en Haarlem vormen zo als centrumgemeenten de verbindende schakels tussen de gemeenten in de Metropoolregio. Op een kleiner schaalniveau vervullen ook gemeenten als Zaanstad en Purmerend deze functie.

Voor het goed functioneren van de woningmarkt is het belangrijk dat de roltrap in beweging blijft. De doorstroom van de huishoudens uit Amsterdam, maar ook uit de andere centrumgemeenten, is verder belangrijk voor een evenwichtige demografische opbouw van veel regiogemeenten. Zonder die doorstroom neemt op lokaal niveau de vergroening af en komt de vergrijzing sneller in beeld, is er lokaal minder draagvlak voor voorzieningen en neemt daarmee de leefbaarheid op lokaal niveau af. Binnen de regio heeft elke gemeente een eigen functie en profiel. Dit bepaalt ook de plaats van deze gemeenten binnen de roltrap en heeft gevolgen voor de mate waarin de impact van de veranderingen op de woningmarkt voelbaar zijn.

Het zogenaamde roltrapmechanisme is een leidend principe geworden voor de samenwerking op het gebied van woningmarktopgaven in de regio. Deze opgaven manifesteren zich in de kwalitatieve en kwantitatieve balans tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en in de kansen en bedreigingen die er liggen.

4.2.2 Prioriteitsprojecten Stadsregio Amsterdam

In november 2012 hebben de bestuurders van de Stadsregio Amsterdam samen met de woningbouwcorporaties en de marktpartijen een lijst van projecten gemaakt die met voorrang moeten worden gerealiseerd. De lijst moet bijdragen aan het voorkomen dat het bouwvolume nog verder terugloopt en woningbehoefte en -productie steeds verder uit de pas gaan lopen. Afgesproken is gezamenlijk een keuze te maken voor projecten binnen de regio die van regionaal belang zijn voor de woonaantrekkelijkheid van de Amsterdamse regio, maar die momenteel stagneren. Deze zouden met een gezamenlijke inspanning van markt en overheid wellicht wel

kunnen worden gerealiseerd. De Nieuwe Tuinderij maakt onderdeel uit van de prioriteitsprojecten (bron: Stadsregio Amsterdam).

4.2.3 *Regionaal Actie Programma*

De gemeente Beemster is in het Regionale Actie Programma (RAP) Amsterdam opgenomen. Het RAP is vastgesteld op 23 januari 2012. Voor de verschillende regio's in Noord-Holland is een RAP opgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over het woningbouwprogramma binnen de regio. Doel is een verbetering van de afstemming tussen vraag en aanbod.

In het RAP is afgesproken dat de gemeenten zich inzetten om 32.517 nieuwbouwwoningen in de periode 2010 – 2014 te realiseren. De ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is met de regiogemeenten afgestemd en als vaste plancapaciteit in het RAP opgenomen.

4.2.4 *Stand van zaken RAP Stadsregio Amsterdam*

In 2013 is door de Stadsregio Amsterdam de notitie 'Stand van zaken RAP Stadsregio Amsterdam' opgesteld waarin de stand van zaken met betrekking tot gemaakte afspraken in het RAP is benoemd. In de notitie is aangegeven dat het nog niet zeker is of het afgesproken aantal nieuwbouwwoningen gehaald wordt. Uit onderzoeken van de afgelopen jaren is gebleken dat de woningbehoefte in de regio Amsterdam veel hoger ligt dan toentertijd (2009) werd aangenomen. Om hier aan te voldoen, zouden er eigenlijk nog meer woningen gebouwd moeten worden. Daarom is het van groot belang om de woningbouw in de Stadsregio Amsterdam te stimuleren.

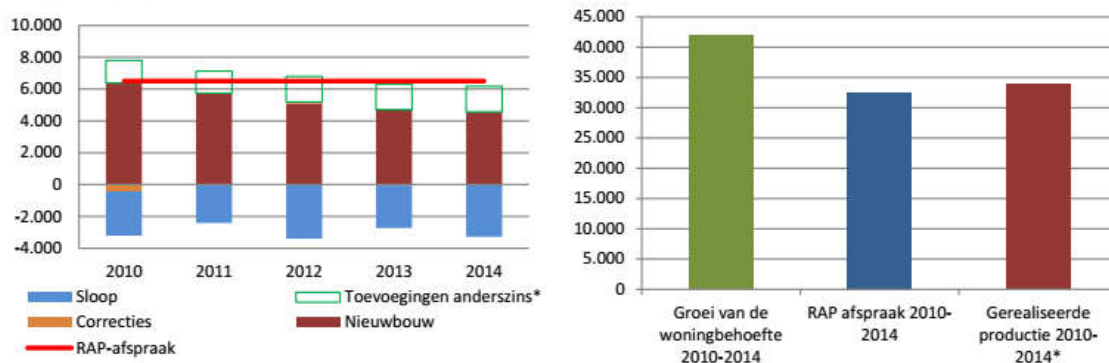
In de notitie wordt gesproken van een paradoxale situatie waarin bij een groeiende woningbehoefte in de regio, de verhuisdynamiek en afzetbaarheid van woningen enorm is teruggelopen. Deze situatie vormt een reële bedreiging voor de woontoegankelijkheid en aantrekkelijkheid van de hele regio en daarmee voor economische vitaliteit van een van de belangrijkste woon-/werkgebieden van Nederland.

Uitgangspunt is het in werking houden van de zogenaamde roltrap op de woningmarkt: de instroom en doorstroom van jonge professionals in met name een centrum-stedelijk woonmilieu en de doorstroom van jonge gezinnen naar milieus met meer ruimte in en om de woning. De doorstromende gezinnen maken dan weer plaats voor nieuwe instroom. Achterliggende gedachte daarbij is dat deze roltrapbeweging het meeste bijdraagt aan de economische en demografische groei en bloei van de hele regio. Tevens zijn de genoemde bevolkingsgroepen het meest actief op de woningmarkt.

4.2.5 *Woningbouwmonitor 2015*

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de Monitor Woningbouw uit. In de Monitor Woningbouw 2015 is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afpraak in de Stadsregio Amsterdam op 6.500 woningen per jaar ligt. De stadsregio loopt voor op de afspraak maar op basis van de woningbehoefte is de afspraak te laag (bijna 10.000 woningen). In deze regio wordt te weinig gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Ook het aantal verleende bouwvergunningen is in 2013 opnieuw gedaald. Positief is dat het aantal verleende bouwvergunningen in 2014 bijna is verdubbeld ten opzichte van 2013. Dit betekent dat de productie vanaf 2016 zal stijgen maar dit is onvoldoende om aan de woningbehoefte te voldoen.

RAP-afpraak, woningbehoefte en ontwikkeling woningvoorraad (*inschatting toevoegingen anderszins 2012/2014 op basis van voorgaande jaren)



afbeelding 6: Woningbehoefte en ontwikkeling woningvoorraad (bron: Monitor Woningbouw 2015 Provincie Noord-Holland)

4.3 Kwalitatieve vraag: woonmilieus en woningtypen

Op 7 april j.l. is het Woon Onderzoek Nederland 2015 (WoON 2015) beschikbaar gesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dit driejaarlijkse onderzoek is een belangrijke graadmeter voor de Nederlandse Woningmarkt. Het WoON biedt inzicht in ontwikkelingen in de voorraad, woonsituatie en – beleving van huishoudens en de verhuisbewegingen en –plannen. Het nieuwe WoON is ook gebruikt voor de update van de ABF prognosemodellen Primos en Socrates. Samen met de verwerking van de laatste demografische trends (waaronder de recente vluchtelingenstromen) en het geldende woonbeleid (zoals toewijzingsregels sociale huur, nieuw WWS, passendheidstoets), geven de prognoses een actueel beeld van de uitdagingen waarvoor de Nederlandse Woningmarkt de komende jaren staat (bron: ABF Research, www.abfresearch.nl/nieuws/woon-2015-beschikbaar).

De projectlocatie De Nieuwe Tuinderij - oost betreft een (centrum)dorps woonmilieu. De vraag in de woningmarktregio (primaire en secundaire onderzoeksgebied samen) is voor 6% gericht op dit type woonmilieu. Rekening houdend met een huishoudensgroei van 62.000 in de woningmarktregio bedraagt de totale vraag naar woningen in een (centrum)dorps woonmilieu ca. 3.720 in de periode 2015 - 2025.

In De Nieuwe Tuinderij – oost zijn eengezinskooptoningen gepland met prijzen tussen de 200.000 euro en 550.000 euro. Voor de woonwensenanalyse is uitgegaan van de volgende prijs categorieën, goedkoop: tot € 240.000, middelduur: € 240.000 tot € 360.000 en duur: meer dan € 360.000.

Binnen het (centrum) dorpse woonmilieu is ca. 45% van de vraag gericht op eengezinswoningen. Bij vraag van 3.720 woningen in (centrum)dorpse woonmilieus betekent dit een vraag naar 1.675 eengezinswoningen.

De huishoudens die een eengezinswoning wensen in een (centrum)dorps woonmilieu zijn in meerderheid (63%) op zoek naar een koopwoning (in totaal 1.060 huishoudens). 40% van de huishoudens met een voorkeur voor eengezinskooptoningen in (centrum)dorpse woonmilieus geeft 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. 320 huishoudens).

Tabel 4: kwalitatieve vraag eengezinskooptoningen in (centrum)dorps woonmilieu (bron: WoON 2015)

Vraag huishoudensgroei		(centrum) dorps woonmilieu		Eg-woning		Eg-koopwoning	
100%	→	6%	→	45%	→	63%	
62.000	→	3.720	→	1.675	→	1.060	

5 Aanbod

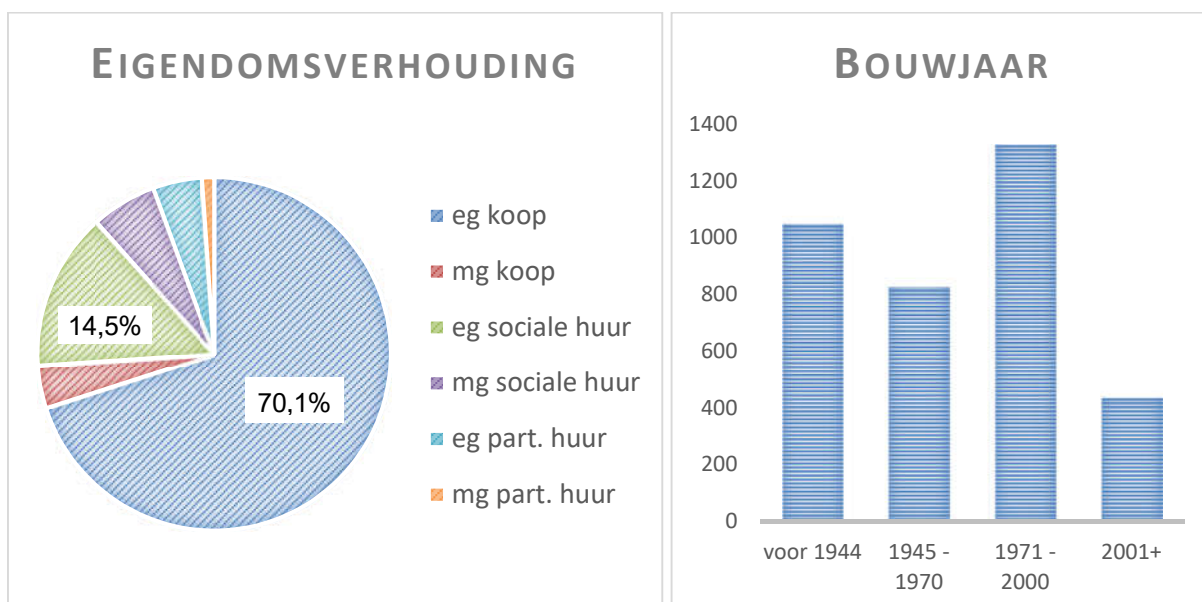
In deze paragraaf is de aanbodzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

5.1 Bestaande woningvoorraad

De gemeente Beemster telt in totaal ca. 3.640 woningen, waarvan 3.240 (89%) een eengezinswoning is. Zo'n zeventig procent van de totale voorraad betreft een woning in het koopsegment (zie Tabel 5). Beemster beschikt over veel oude woningen, zelfs een groot deel van voor 1944. Maar een klein deel is van na 2001.

Tabel 5: Voorraad woningen en eengezinswoningen in marktregio (bron: Syswov, 2014)

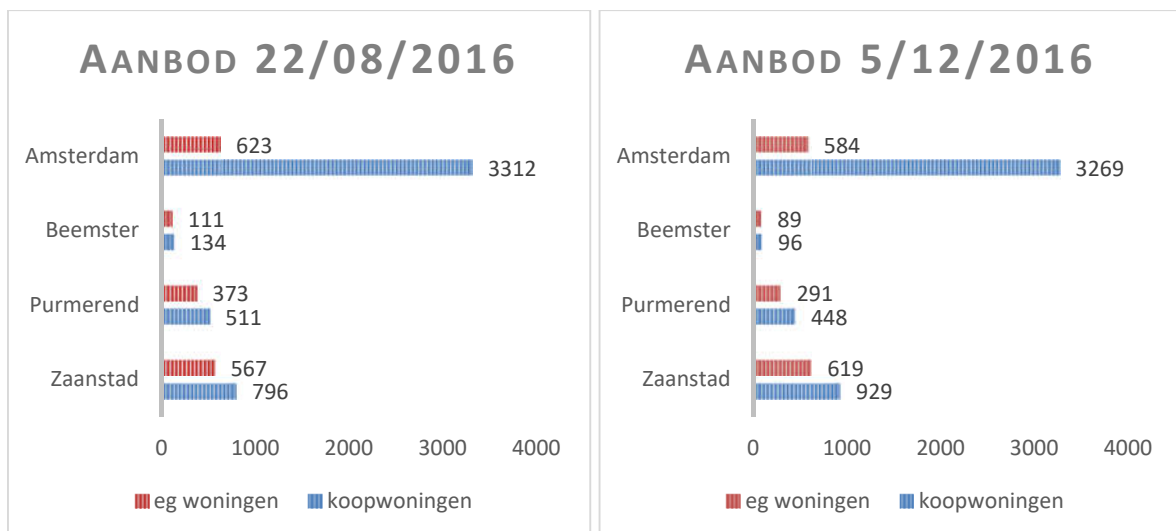
Stand 2015 - Gemeenten	Beemster	Amsterdam	Purmerend	Zaanstad
Voorraad totaal [woningen]	3.641	416.967	35.353	66.549
Perc. voorraad ééngesinswoningen [%]	89	12,2	68	63,6
Voorraad ééngesinswoningen [woningen]	3.240	50.884	24.036	42.307
Voorraad koopsector [woningen]	2.670	111.164	20.082	32.823
Voorraad koopsector ééngesinswoningen [woningen]	2.528	25.991	17.366	27.024
Speciale waarden	Prognose/voorlopige cijfers			



afbeelding 7: Woningvoorraad in de gemeente Beemster (bron: Syswov 2014)

5.2 Huidig aanbod

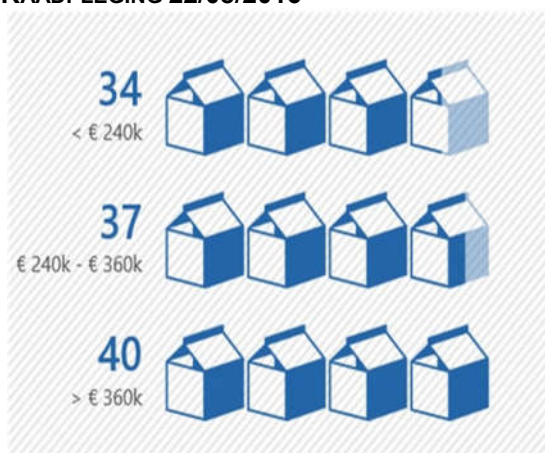
In paragraaf 5.1 is het aanbod beschreven. Om een actueel beeld te verkrijgen van het huidige aanbod is tweemaal de website Funda geraadpleegd. Gebleken is dat bij beide raadplegingen het actuele aanbod grotendeels gelijk is. Op 22 augustus 2016 stonden in de gemeente Beemster 134 koopwoningen te koop, waarvan 113 eengezinswoningen. Op 5 december 2016 stonden er 96 koopwoningen te koop, waarvan 89 eengezinswoningen (kleine afname). In het secundair onderzoeksgebied (gevormd door Purmerend, Amsterdam en Zaanstad) werden in augustus in totaal ca. 4.619 koopwoningen aangeboden, waarvan 1.563 eengezinskoopwoningen. Dit waren er in december 4.646 koopwoningen, waarvan 1.494 eengezinskoopwoningen. In afbeelding 8 zijn beide raadplegingen naast elkaar getoond. In de primaire en secundaire marktregio samen is gemiddeld over de twee raadplegingen sprake van een aanbod van 1.629 eengezinskoopwoningen). Dit is 2,2% van de totale voorraad eengezinskoopwoningen in de marktregio (woningvoorraad via Syswov, 2015 en analyse huidig aanbod op Funda). In vergelijking met het percentage eengezinskoopwoningen dat in heel Nederland te koop staat (4,7%) is dit laag. Dit duidt op een relatief krappe woningmarkt voor eengezinskoopwoningen.



afbeelding 8: Aanbod koopwoningen in de marktregio (bron: Funda 22/08/2016 en 5/12/2016)

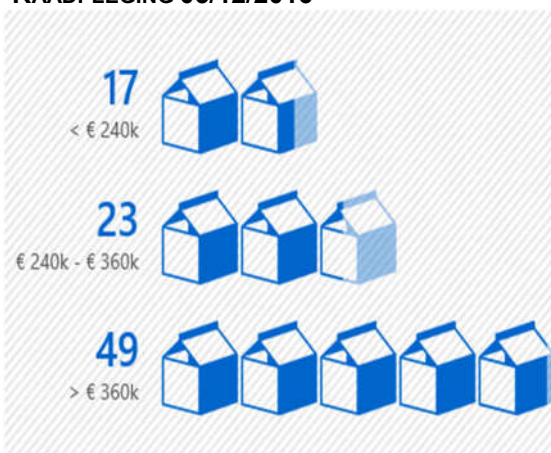
In De Beemster staan iets meer eengezinskoopwoningen te koop in de hogere prijsklasse (zie afbeeldingen 9 en 10). Het aanbod in de Beemster betreft met name woningen groter dan 125 m². Ca. 60-65% van de eengezinswoningen in het aanbod heeft een oppervlakte groter dan 125 m² (zie afbeeldingen 11 en 12).

RAADPLEGING 22/08/2016



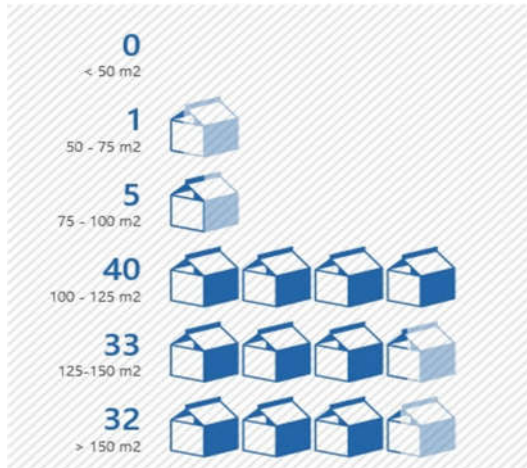
afbeelding 9: huizenprijzen in de Beemster (bron: Funda, 22-08-2016)

RAADPLEGING 05/12/2016



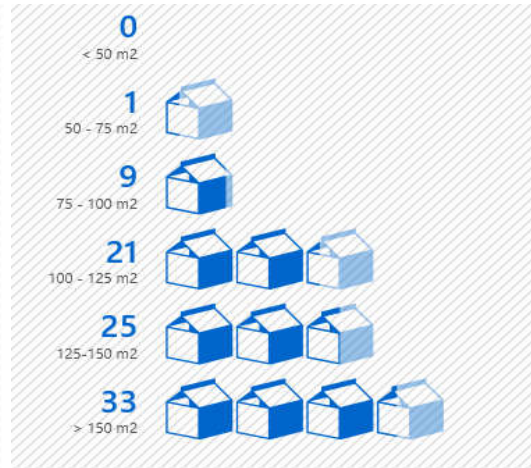
afbeelding 10: huizenprijzen in de Beemster (bron: Funda, 5-12-2016)

RAADPLEGING 22/08/2016



afbeelding 11: woonoppervlakte in de Beemster (bron: Funda, 22-08-2016)

RAADPLEGING 05/12/2016



afbeelding 12: woonoppervlakte in de Beemster (bron: Funda, 5-12-2016)

5.3 Toekomstig aanbod

De Provincie Noord-Holland monitort de plancapaciteit van woningbouw (www.plancapaciteit.nl). 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 Ladderonderbouw is alleen de harde plancapaciteit vereist. In de verdere analyse van de plancapaciteit is daarom alleen naar harde plannen gekeken.

Het totale aantal woningen dat is opgenomen in plannen binnen de woningmarktregio (primaire en secundaire onderzoeksgebied samen) bedraagt ca. 49.460 woningen voor de periode tot 2025 (PNH, 2015). Hiervan is 27.560 harde plancapaciteit.

Het totale aantal woningen dat is opgenomen in plannen in Beemster bedraagt ca. 1.294 woningen. Zo'n 412 woningen daarvan behoren tot de harde plancapaciteit. Dit betreft de projecten Spelemei (14 woningen), 4^e kwadrant/De Keyser (240 woningen¹) en De Nieuwe Tuinderij – west (158 woningen).

Het plan De Nieuwe Tuinderij – oost betreft woningen in een (centrum) dorpse woonmilieu. De harde plancapaciteit in dit type woonmilieu is nader geïnventariseerd binnen de totale woningmarktregio (het primaire en het secundaire onderzoeksgebied zoals bepaald in hoofdstuk 2, bestaande uit de gemeenten Beemster, Purmerend, Amsterdam en Zaanstad).

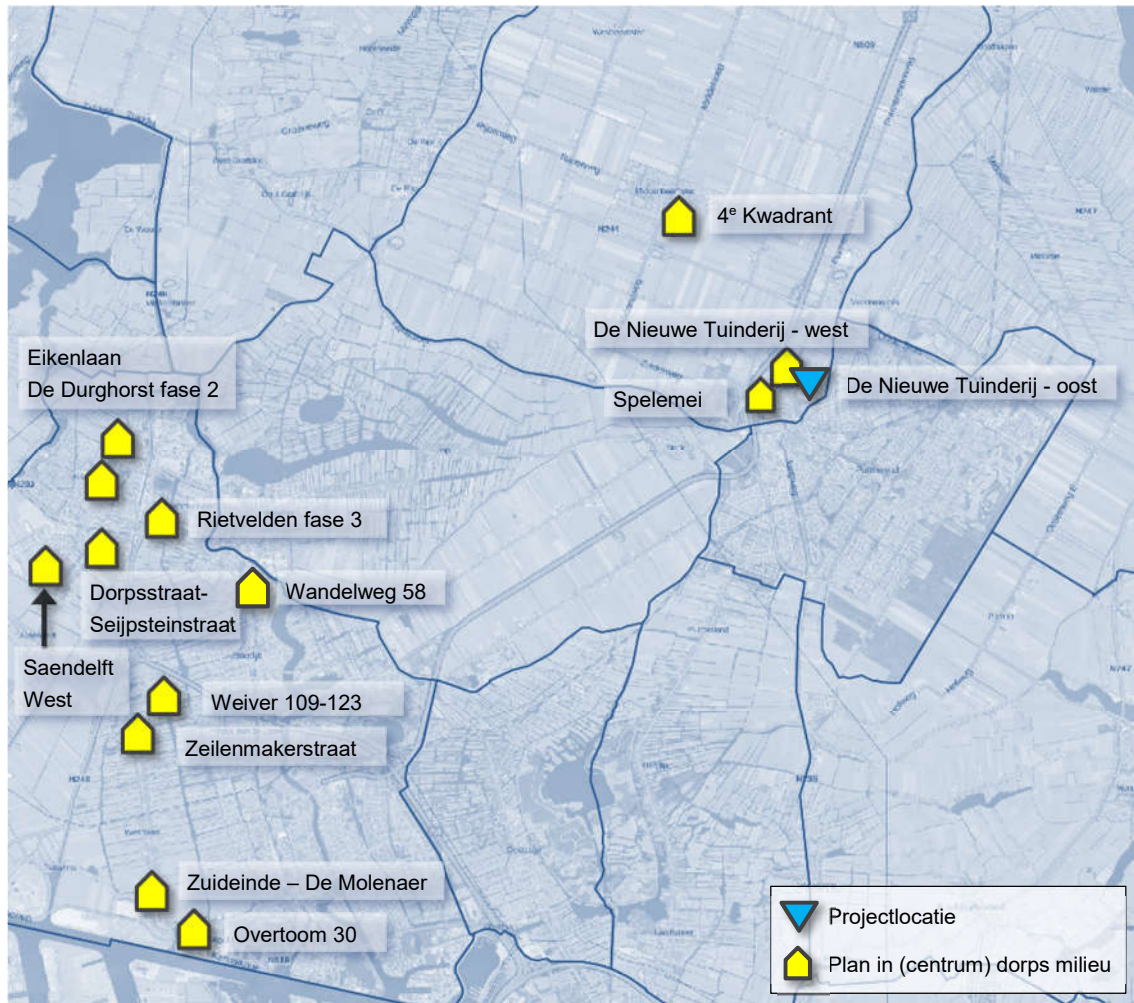
Binnen de in hoofdstuk 2 bepaalde woningmarktregio worden alleen woningen in (centrum)dorpse woonmilieus gerealiseerd in de gemeente Beemster en de kleinere kernen in de gemeente Zaanstad. In de gemeenten Amsterdam en Purmerend komen dit soort woonmilieus niet tot stand (zie afbeelding 13).

¹ Voor 4^e Kwadrant is in het bestemmingsplan een uit te werken woonbestemming opgenomen die voor een deel nog niet is uitgewerkt. Nog niet alle 240 woningen zijn daarmee al rechtstreeks mogelijk. Voor een deel zal een uitwerkingsplan nodig zijn. In het behoefteonderzoek is echter wel rekening gehouden met het volledige aantal als harde plancapaciteit.

In totaal zijn tot 2025 in de woningmarktregio 750 woningen in (centrum)dorpse woonmilieus opgenomen in de harde plancapaciteit. Er worden ca. 50 woningen gesloopt in (centrum)dorpse woonmilieus. De netto harde plancapaciteit bedraagt hierdoor 700 woningen.

De harde plancapaciteit (van 750 woningen) bestaat uit 730 eengezinswoningen en 20 meergezinswoningen. Van de harde plancapaciteit van 750 woningen bedraagt 700 koopwoningen en 50 huurwoningen. Alle koopwoningen zijn eengezinswoningen.

Van de eengezinskoopwoningen uit de monitor plancapaciteit wordt ongeveer een derde in het goedkope segment gerealiseerd (ca. 235 eengezinskoopwoningen), ongeveer 54% in het middeldure segment (ca. 380 eengezinskoopwoningen), en 12% in het dure segment (ca. 85 eengezinskoopwoningen).



afbeelding 13: Overzicht met projecten in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio (bron: plancapaciteit.nl)

De grootste projecten in (centrum)dorpse woonmilieus zijn:

- 4^e kwadrant/ De Keyser in Middenbeemster (240 eengezinskoopwoningen), uitbreiding van de kern Middenbeemster;
- De Nieuwe Tuinderij – west in Zuidoostbeemster (158 eengezinskoopwoningen);
- Saendelft West in Zaanstad (80 eengezinskoopwoningen);
- Rietvelden - fase 3 in Zaanstad (81 eengezinskoopwoningen): onderdeel van de nieuwbouwwijk Rietvelden in Wormerveer.

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

- Beemster:

- Spelemei (14 eengezinskoopwoningen)
- Zaanstad (in de kleinere kernen):
 - Zuideinde – de Molenaer (49 eengezinskoopwoningen)
 - Weiver 109-123 (6 eengezinskoopwoningen, particulier opdrachtgeverschap),
 - Overtoom 30 (12 eengezinskoopwoningen)
 - Dorpsstraat - Seijpsteinstraat (23 woningen, waarvan 8 eengezinskoopwoningen)
 - Wandelweg 58 (34 eengezinskoopwoningen)
 - De Durghorst fase 2 (20 huurappartementen, 18 sloop)
 - Eikenlaan (32 woningen, waarvan 16 eengezinskoopwoningen).

6 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

In dit hoofdstuk komt de woningbehoefte aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte en de kwalitatieve woningbehoefte.

6.1 Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve vraag naar woningen in het primaire onderzoeksgebied (Beemster) in de periode 2015 - 2025 bedraagt op basis van de huishoudensprognose ca. 700 woningen. De harde plancapaciteit bedraagt ca. 412 woningen. De kwantitatieve behoefte in Beemster bedraagt daarmee ca. 288 (700-412) 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. 62.200 woningen. De harde plancapaciteit bedraagt ca. 27.560 woningen. Daarmee is sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan ca. 34.440 woningen (Tabel 5). Op de projectlocatie zijn 300 woningen opgenomen. Dit aantal past ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve behoefte in de onderzochte marktregio (primair en secundair).

Tabel 6: confrontatie vraag en aanbod in Beemster en totale woningmarktregio (bron: CBS en PNH)

	Huishoudensgroei (2015-2025)	Harde plancapaciteit (2015-2025)	Kwantitatieve behoefte
Beemster	700	412	+288
Woningmarktregio	62.000	27.560	+34.440

6.2 Kwalitatieve behoefte

Eengezinswoningen in (centrum)dorpse woonmilieus

De vraag naar woningen in (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio bedraagt op basis van WoON 2015, 3.720 woningen tot 2025 (zie Tabel 4). Er is sprake van een netto harde plancapaciteit van 700 woningen. Dit betekent dat er een regionale behoefte is van ca. 3.020 woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

De vraag in dit type woonmilieu is voor 45% (paragraaf 4.3 en Tabel 4) gericht op eengezinswoningen. Dit betreft ca. 1.670 eengezinswoningen in (centrum)dorpse woonmilieus. De harde plancapaciteit in deze woonmilieus bedraagt 730 eengezinskoopwoningen. Daarmee is sprake van een regionale behoefte aan ca. 920 (1.670-730) eengezinswoningen in (centrum)dorpse woonmilieus. Het programma van De Nieuwe Tuinderij - oost van maximaal 300 eengezinswoningen past daarmee binnen de geconstateerde kwalitatieve behoefte in de woningmarktregio.

Marktruimte naar prijsniveaus

De 300 eengezinskoopwoningen in De Nieuwe Tuinderij - oost worden gerealiseerd in het goedkope, middeldure en dure prijssegment. In al deze prijssegmenten is rekening houdend met de woonvoorkeuren van huishoudens die in de woningmarktregio een eengezinskoopwoning willen (paragraaf 4.3) marktruimte (zie rechterkolom in Tabel 7). Ook qua prijssegment passen de woningen in De Nieuwe Tuinderij - oost binnen de geconstateerde marktruimte.

Tabel 7: Marktruimte eengezinskoopwoningen in woningmarktregio per prijssegment

	Vraag (2015 – 2025)	Aanbod (2015 – 2025)	Marktruimte
Eg-koopwoningen	1.060	700	360
Goedkoop (<240k)	320	235	85
Middelduur (240k-360k)	420	380	40
Duur (>360k)	320	85	235

6.3 Conclusie behoefte

Binnen de woningmarktregio is sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan 34.440 woningen en binnen de gemeente Beemster zelf een lokale behoefte van 288 woningen. De 300 woningen die zijn opgenomen in het plan De Nieuwe Tuinderij - oost passen ruim binnen de kwantitatieve regionale woningbehoefte.

De 300 woningen in De Nieuwe Tuinderij - oost passen tevens in de geconstateerde kwalitatieve behoefte binnen de woningmarktregio. Er is sprake van een regionale behoefte aan 360 (1.060-700) eengezinskoopwoningen in (centrum)dorpse woonmilieus, waarvan 85 woningen in het goedkope segment, 40 in het middeldure segment en 235 in het dure segment. De beoogde woningtypes in De Nieuwe Tuinderij - oost sluiten daarmee aan op de kwalitatieve behoefte wat betreft type (eengezins/mg-woningen), segment (koop/huur) en prijsklasse. De locatie De Nieuwe Tuinderij - oost is geschikt voor de realisatie van woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en voorziet in de geconstateerde regionale woningbehoefte.

Woningen De Nieuwe Tuinderij - oost t.o.v. huidige woningvoorraad en aanbod

Gezien het relatief lage aantal te koop staande eengezinswoningen in Beemster 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. Ook de te koop staande eengezinswoningen voorzien in onvoldoende mate in de behoefte.

7 Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

7.1 Afbakenen van zoekgebied en alternatieve locaties

Het Bro, artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h) hanteert als definitie van bestaand stedelijk gebied: *'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'*.

De definitie uit het Bro wijkt af van de definitie van de Provincie Noord-Holland (PNH, 2016b). De provincie rekent namelijk stedelijk groen (waaronder ook 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. Dit betekent dat een motivatie waarom de behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingevuld, volgens beide definities nodig is.

Om deze voorwaarde te toetsen, zijn alternatieve locaties in de woningmarktregio binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. De alternatieve locaties bestaan uit zachte planlocaties voor woningbouw (plannen die al bekend zijn, maar nog niet in een vastgesteld bestemmingsplan zijn opgenomen). Binnen deze zachte plancapaciteit is gezocht naar locaties waar een (centrum)dorps woonmilieu kan worden gerealiseerd aan de rand van een kern binnen de afgebakende woningmarktregio. Alleen hier is een woonmilieu met landelijke kwaliteiten te realiseren, zoals is beoogd op de locatie De Nieuwe Tuinderij - oost. Deze locaties zijn binnen de in hoofdstuk 2 bepaalde woningmarktregio alleen te vinden in de gemeenten Beemster en de kleinere kernen van de gemeente Zaanstad. In de stedelijke kernen Amsterdam en Zaandam bevinden zich geen (centrum)dorpse woonmilieus.

Behalve de zachte planlocaties, is ook gezocht naar locaties waarvan de huidige functie naar verwachting gewijzigd zal worden naar wonen, waardoor deze mogelijk in aanmerking kunnen komen voor woningbouw (de transformatielocaties). Om deze transformatielocaties in beeld te brengen, is gebruik gemaakt van de structuurvisies van de gemeenten Beemster (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.

De volgende locaties zijn belicht:

- *Jonk – Zuidoostbeemster (Beemster)*: Op de website www.plancapaciteit.nl is deze locatie aangegeven als potentieel plan waarbij de bedrijfsfunctie zou kunnen wijzigen. Er is een aantal van 90 woningen opgenomen. Het plan is niet specifiek opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Beemster.
- *Kogerveld - Koog aan de Zaan (Zaandam)*: Het gebied tussen NS-station Kogerveld, de Zaan en station KoogBloemwijk is voor een deel al in transitie. De gemeente ziet hier graag een transformatie van hoofdzakelijk bedrijventerrein naar een stedelijk knooppunt met nieuwe mix van wonen en werken.
- *Zaandijk - Zaanse Schans (Zaandam)*: 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.

De alternatieve locaties en transformatielocaties zijn in onderstaande tabel opgenomen. In de tabel is een analyse gegeven van de geschiktheid en beschikbaarheid om de regionale behoefte op te vangen. Hierbij is specifiek verkend of ook een vergelijkbaar woonmilieu als in De Nieuwe Tuinderij - oost mogelijk is.

Tabel 8: *Beoordeling mogelijke alternatieve locaties op geschiktheid en beschikbaarheid (Bron: PNH (2016a), Ministerie van IenM (2016), websites gemeenten Beemster, Purmerend)*

Gemeente	Locatie	Huidig gebruik	Motivatie geschiktheid / beschikbaarheid
Beemster	Jonk (Zuidoost-beemster)	Bedrijventerrein (verkoop, stalling en werkplaats caravans, kantoor, tankstation). Overige gronden zijn agrarisch in gebruik.	Niet geschikt: De huidige functies zijn nog volop in bedrijf en slechts een klein deel van de locatie heeft een stedelijke functie. De locatie biedt dan ook geen reëel alternatief voor het opvangen van de woningbehoefte voor De Nieuwe Tuinderij - oost.
Zaanstad	Kogerveld - Koog aan de Zaan (Koog a.d. Zaan, Zaandam) <i>transformatie</i>	Bedrijventerrein (o.a. autobedrijven en enkele fabriekspanden waarvan een deel nu een andere functie heeft). Daarnaast woningen, vooral in het deel van het gebied dat in Koog aan de Zaan ligt	Niet geschikt: er kan geen vergelijkbaar woonmilieu als in De Nieuwe Tuinderij - oost worden gerealiseerd. Gebied ligt deels in stedelijk woonmilieu (Zaandam). Door transformatie van (een deel van) de bedrijfspanden naar woonfunctie ontstaat een heel ander woonmilieu (stedelijker en dichter bebouwd) dan De Nieuwe Tuinderij - oost. Sloop van alle panden voor realisatie woningen (o.a. financieel) niet haalbaar.
	Zaandijk - Zaanse Schans (Koog a.d. Zaan) <i>transformatie</i>	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 met een (centrum)dorps woonmilieu. Er kan hier dus geen woonmilieu vergelijkbaar met De Nieuwe Tuinderij - oost 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 zoals in De Nieuwe Tuinderij - oost 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: vanwege ligging direct grenzend aan jaren '70-woonwijk met rijwoningen en ver van een stedelijke kern (centra van Purmerend en Zaandam op ca. 20 min. rijden) kan geen centrum(dorps) woonmilieu vergelijkbaar met De Nieuwe Tuinderij - oost worden gerealiseerd.
	Cromme Reef 2 ^e fase (Westzaan)	Bedrijfspannd papierwarenfabriek Jan Bakker	Niet geschikt: door ligging relatief ver van centrumstedelijke kern (ca. 15 min. rijden naar centrum Zaandam) kan hier geen (centrum)dorps woonmilieu vergelijkbaar met De Nieuwe Tuinderij - oost worden gerealiseerd.
	De Middel (Westzaan)	Voormalig kantoor Germieco	Niet geschikt: door ligging grenzend aan lintbebouwing en relatief ver van centrum van stedelijke kern (ca. 15 min. rijden naar cen-

			trum Zaandam) kan hier geen centrum(dorps) woonmilieu vergelijkbaar met De Nieuwe Tuinderij - oost worden gerealiseerd.
	Diverse plannen J.J. Allanstraat (Westzaan)	Bedrijfspanen Eydenberg en leegstaand pand aan de J.J. Allanstraat 178-180	Niet geschikt: door ligging in lintdorp en relatief ver van centrum van stedelijke kern (ca. 15 min. rijden naar centrum Zaandam) kan hier geen centrum(dorps) woonmilieu vergelijkbaar met De Nieuwe Tuinderij - oost worden gerealiseerd.
	Zuideinde 94-100 "Hakvoort-Mooij" (Westzaan)	Bedrijfspanen Hakvoort V.O.F. en Slopersbedrijf Mooij	Niet geschikt: door ligging aan lintbebouwing en in de directe nabijheid van Amsterdamse haven kan hier geen centrum(dorps) woonmilieu vergelijkbaar met De Nieuwe Tuinderij - oost worden gerealiseerd
	Westzanagerf (Westzaan)	Braakliggend, voormalige houtopslag van groothandel Pontmeyer)	Niet geschikt: door ligging in de directe nabijheid van Amsterdamse haven kan hier geen centrum(dorps) woonmilieu vergelijkbaar met De Nieuwe Tuinderij - oost 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 vergelijkbaar met De Nieuwe Tuinderij - oost worden gerealiseerd.
Beemster	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 vergelijkbaar met De Nieuwe Tuinderij - oost worden gerealiseerd.

7.2 Conclusie beoordeling locaties

Uit de beoordeling komt naar voren dat geen van de zachte locaties of transformatielocaties in de woonmarktregio hetzelfde woonmilieu kan bieden als De Nieuwe Tuinderij - oost, namelijk het (centrum)dorps woonmilieu aan de rand van een kern, met ruimte voor ruime grondgebonden woningen en landelijke kwaliteiten met de directe nabijheid van de grote stedelijke kern Purmerend. Aangezien de geplande woningen op De Nieuwe Tuinderij - oost niet op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd, wordt voldaan aan de tweede voorwaarde van de ladder.

8 Samenvatting en conclusie

Op basis van de voorgaande hoofdstukken worden de volgende conclusies getrokken:

- De primaire marktregio is de gemeente Beemster. De secundaire marktregio bestaat uit de gemeenten Purmerend, Amsterdam en Zaanstad.
- In de gemeente Beemster wordt tot 2025 een huishoudensgroei van 700 voorspeld. De harde plancapaciteit is 412 woningen. Hiermee is er een lokale behoefte aan 288 woningen.
- Er is een oplopend woningtekort in de marktregio. Er is een huishoudensgroei van 62.000 voorspeld met een harde plancapaciteit van 27.560. Er is sprake van een kwantitatieve behoefte van 34.440 woningen in de onderzochte marktregio (primair + secundair).
- Van de totale vraag van 62.000 is 6% geïnteresseerd in een (centrum)dorps woonmilieu. Hiervan is 45% gericht op eengezinswoningen. Dit betreft ca. 1.670 eengezinswoningen in (centrum)dorpse woonmilieus. Aan harde plancapaciteit is sprake van 730 eengezinswoningen. De behoefte is 940 eengezinswoningen.
- Van de vraag aan eengezinswoningen betreft 63% vraag naar koopwoningen (1.060 woningen). De harde plancapaciteit is 700 eengezinskoopwoningen. Er is zodoende sprake van een regionale behoefte aan 360 eengezinskoopwoningen in (centrum)dorpse woonmilieus, waarvan 85 woningen in het goedkope segment, 40 in het middeldure segment en 235 in het dure segment.
- De regio, waar gemeente Beemster onderdeel van uitmaakt, wordt getypeerd als roltrapregio. Het in werking houden van de zogenaamde roltrap draagt bij aan de economische en demografische groei en bloei van de hele regio. De Stadsregio Amsterdam Noord, waar de gemeente Beemster onderdeel van uitmaakt, vervult in deze roltrap een rol voor de opvang van doorstromende jonge gezinnen vanuit de stad. De Nieuwe Tuinderij is in dit kader binnen de regio aangewezen als prioriteitsproject.
- Het uitgebreide en actuele onderzoek 'Wonen in de regio' laat zien dat het aantal huishoudens in de regio aanzienlijk is toegenomen maar de verhuisdynamiek en doorstroming in de regio sterk is afgenomen. De verhuisstromen vanuit Amsterdam naar de Stadsregio Noord-West is echter licht gestegen. Instromers vanuit de regio betreffen voor het grootste deel gezinnen met kinderen.

Vertaling naar De Nieuwe Tuinderij

Voor De Nieuwe Tuinderij – oost maakt het bestemmingsplan 300 woningen mogelijk. Dit aantal past in de kwantitatieve behoefte in de marktregio. De 300 woningen in De Nieuwe Tuinderij - oost passen tevens in de geconstateerde kwalitatieve behoefte aan eengezinskoopwoningen binnen de woningmarktregio. Er is sprake van een regionale behoefte aan 360 eengezinskoopwoningen in (centrum)dorpse woonmilieus. De beoogde woningtypes in De Nieuwe Tuinderij - oost sluiten aan op de kwalitatieve behoefte wat betreft type (eengezins-/meergezinswoningen), segment (koop/huur) en prijsklasse. De locatie De Nieuwe Tuinderij - oost is zeer geschikt voor de realisatie van woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en voorziet in de regionale woningbehoefte.

Er is een analyse van alternatieve locaties uitgevoerd. Hiervoor zijn zachte plannen en transformatielocaties geïnventariseerd en beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid. Uit de analyse is gebleken dat er voor de geplande woningen in De Nieuwe Tuinderij - oost geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn waar het centrum(dorpse) woonmilieu te realiseren is.

Het plan voldoet hiermee aan de Ladder. De geplande ontwikkeling is gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.