Ladder voor duurzame verstedelijking

Woningbouwontwikkeling Landsmeerderdijk Amsterdam-Noord

projectnummer 0462617.100
definitief
22 juli 2020

Understanding today.
Improving tomorrow.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Woningbouwontwikkeling Landsmeerderdijk Amsterdam-Noord

projectnummer 0462617.100

definitief
22 juli 2020

Auteurs
W.A.W. Berkers
W. Koers

Opdrachtgever
RO Landsdijk BV
Wilhelminasingel 58
6221 BK Maastricht

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
22-7-2020	definitief	M. Stabel	A. Hatzman

Inhoudsopgave

		Blz.
1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Planbeschrijving	1
1.3	Leeswijzer	2
2	**Randvoorwaarden**	**3**
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	3
2.2	Demografische ontwikkelingen	4
2.3	Beleidskader	5
3	**Behoefte**	**11**
3.1	Kwantitatieve behoefte	11
3.2	Kwalitatieve behoefte	12
3.3	Deelconclusie	14
4	**Bestaand stedelijk gebied**	**15**
5	**Conclusie**	**16**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

RO Landsdijk BV is voornemens om in samenwerking met Verheij Architecten ter plaatste van de kade bij Landsmeerderdijk 138 in Amsterdam-Noord 13 grondgebonden woningen, 9 appartementen en een maatschappelijke functie te realiseren. Het plangebied is gelegen aan het Zijkanaal I op de kruising tussen de Kadoelenweg en de Landsmeerderdijk en is op dit moment onbebouwd. Voorheen was er een opslagplaats, steigerverhuur en –montage voor aan vaarwater gerelateerde activiteiten gevestigd. Deze zijn reeds gesloopt om de herontwikkeling naar woningen mogelijk te maken.

In figuur 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven. In het vigerend bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf-2'. Om de geplande woningbouw mogelijk te maken op deze locatie dient een nieuw bestemmingsplan c.q. stedenbouwkundige onderbouwing te worden opgesteld. Ingevolge artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening moet in de onderbouwing waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, ingegaan worden op de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de Ladder). Met de toepassing van de Ladder tracht het Rijk vraaggerichte ruimtelijke ontwikkelingen te bevorderen. Hierbij dient een onderbouwing van de behoefte en de noodzakelijke ruimtevraag te zijn opgenomen in de toelichting van een ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 1: Begrenzing plangebied

1.2 Planbeschrijving

Bij de ontwikkeling wordt de bestaande opslagplaats, steigerverhuur en –montage voor aan vaarwater gerelateerde activiteiten herontwikkeld tot een aantrekkelijke woonbuurt aan het water. In totaal worden hierbij 13 grondgebonden woningen, 9 appartementen en een

maatschappelijke functie gerealiseerd. De invulling van de maatschappelijke functie wordt nog in nader overleg met de gemeente bepaald. Gedacht wordt aan een beheerderswoning/ bedrijfswoning op de bovenste verdieping van de maatschappelijke functie. Het initiatief moet getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. RO Landsdijk BV heeft Antea Group gevraagd deze onderbouwing te verzorgen in voorliggende notitie. In figuur 2 is het stedenbouwkundig plan weergegeven. Het stedenbouwkundige plan voorziet in 13 grondgebonden woningen in het prijssegment dure koop (>250.000), 9 appartementen in het segment middeldure huur (ca. €737-€1000) en 1 maatschappelijke functie met beheerderswoning.



Figuur 2. Stedenbouwkundig plan, Verheij Architecten 25-6-2020

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de relevante randvoorwaarden toegelicht. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de behoefte waarin de voorliggende ontwikkeling voorziet en hoofdstuk 4 op de analyse of de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 5 wordt ten slotte beoordeeld of de ontwikkeling in lijn is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2 Randvoorwaarden

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de Ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de Ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de Ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

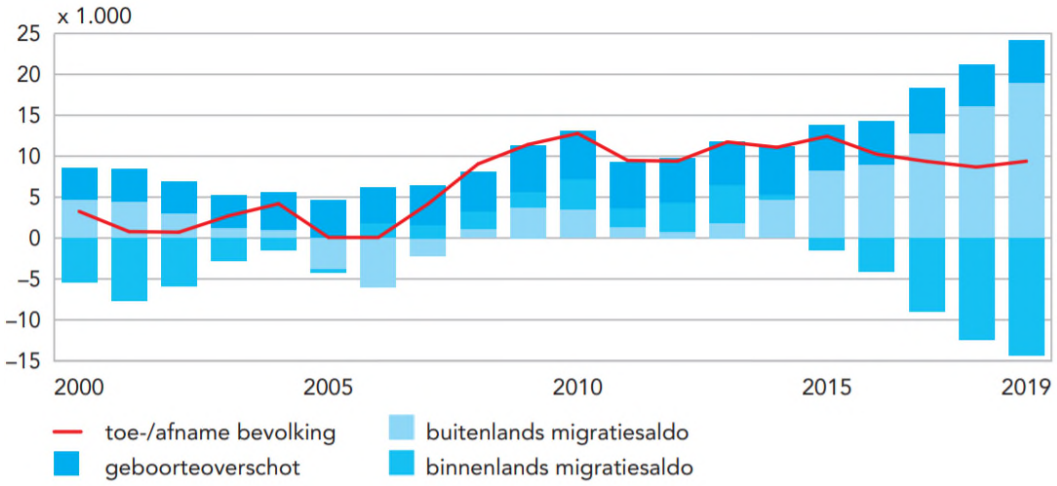
Relevantie voor initiatief
In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge

jurisprudentie bepaald dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Voorliggend initiatief betreft de bouw van 22 woningen inclusief een maatschappelijke functie, waardoor toetsing aan de Ladder aan de orde is.

2.2 Demografische ontwikkelingen

Amsterdam is een van de snelst groeiende steden van Nederland. De afgelopen jaren is er een forse toename van het aantal inwoners te zien (zie figuur 3). Deze groei zet door, zo blijkt uit de prognoses voor Amsterdam. In tabel 1 is de prognose van het aantal huishoudens en inwoners weergegeven. Tot 2040 (en daarna) is er een sterke groei van het aantal inwoners en huishoudens te zien. De gemiddelde groei betreft sinds 2009 ca. 11.000 inwoners per jaar en wordt veroorzaakt door een groot binnenlands- en buitenlands migratieoverschot en een stijgend geboortecijfer.

In 2020 bedraagt het aantal inwoners in de gemeente Amsterdam 872.380 en het aantal huishoudens 473.518. In 2040 is naar verwachting het aantal huishoudens gegroeid tot 582.765 en is Amsterdam de grens van 1 miljoen inwoners ruim gepasseerd. Deze sterkte bevolkingsgroei heeft tot gevolg dat de vraag naar woningen in de stad en omliggende regio sterk zal toenemen. De gemeente heeft derhalve de ambitie om gemiddeld 7.500 woningen per jaar te bouwen.



Figuur 3. Ontwikkeling van het aantal inwoners in Amsterdam, 2000-2019

Tabel 1. Prognose huishoudens en bevolking in gemeente Amsterdam 2020-2050

Prognose	2020	2030	2040	2050	% 20-30	% 20-50
Woningen	441.467	481.967	509.467	557.967	15,4%	33,3%
Huishoudens	473.518	534.275	582.765	612.789	12,8%	26,1%
Bevolking	872.380	973.702	1.060.012	1.112.104	11,6%	24,6%

Amsterdam-Noord

De mogelijkheden voor woningbouw en de vraag naar nieuwe woningen in Amsterdam verschillen per wijk en deelgebied. Het plangebied is gelegen in Amsterdam-Noord. In dit deelgebied neemt het aantal inwoners tot 2030 toe van ca. 97.200 inwoners tot 132.316, een groei van 35.116 inwoners (+36,1%). Om in de hiermee gepaard gaande woningbehoefte te voorzien dient naar

verwachting de woningvoorraad in Amsterdam-Noord tot 2030 met 17.561 woningen (+40,1%) toe te nemen. De groei is dus in dit stadsdeel groter dan in andere delen van Amsterdam.

2.3 Beleidskader

Woonagenda 2025
De Woonagenda heeft als uitgangspunt om voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025 in Amsterdam te hebben.

Uit de prognose van de woningbehoefte en de woningvoorraad blijkt dat in 2025 het grootste tekort zit in de gereguleerde huurvoorraad (sociale- en middenhuur). Ook in het dure deel van de koopsector wordt een tekort voorzien. Anders dan de huishoudens die een voorkeur hebben voor de goedkope huur en middeldure huur, kunnen huishoudens die duur willen kopen uitwijken naar het middensegment koop of goedkope koop. Dure huurwoningen zijn niet gewenst, de voorraad overschrijdt de behoefte (4% behoefte ten opzichte van 14% voorraad).

Als alleen de markt de prijzen zou bepalen, zouden mensen met een laag inkomen alleen een kleine woning aan de rand van de stad kunnen kopen of huren. Amsterdam wil echter een gemende stad zijn: het centrum is niet exclusief voor de rijken, en de gebieden buiten de ring zijn niet alleen voor degenen die het financieel niet breed hebben. De meest in het oog springende actie uit de Woonagenda 2025 is het nieuwe stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering: 40% gereguleerde huur (tot €710), 40% middeldure huur (€710 - €971) en koop (€152.000-€249.000) en 20% dure huur (vanaf €971) en koop (vanaf €249.000. Deze moet als doel hebben om voldoende betaalbare woningen in alle delen van Amsterdam te garanderen. Er zijn verschillende spelregels opgesteld om de programmering van 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten.

Spelregel 1
De 40-40-20 spelregel betreft aantallen woningen en geldt uitsluitend voor deze nieuwe ruimtelijke plannen.

Spelregel 2
Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing op ruimtelijke projecten waarvoor reeds investeringsbesluiten zijn genomen. Dit vanwege de contractuele relaties met ontwikkelende partijen, het financiële effect op de grondexploitatiebegroting en het voorkomen van vertraging in de woningbouwproductie bij herziening van de plannen.

Spelregel 3
Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing op locaties waarvoor de gemeente al contractuele verplichtingen is aangegaan met een marktpartij. Op het moment dat gemaakte overeenkomsten moeten worden herzien, is er een groot risico op vertraging, zal er sprake zijn van financiële claims en een verslechtering van het financiële resultaat van de grondexploitatie.

Spelregel 4
Zuidas: hiervoor ligt een globaal investeringsbesluit.

Spelregel 5

Middelduur. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen grote (> 800 woningen) en kleine locaties (< 800 woningen). Voor de grote locaties gaat de gemeente uit van zowel koop- als huurwoningen. Bij kleine locaties zet de gemeente in op uitsluitend middeldure huurwoningen.

Spelregel 6
Definitie sociale huurwoningen. Dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 710,68 (prijspeil 2017). Het gaat om reguliere sociale huurwoningen maar ook om woningen die exclusief worden aangeboden aan doelgroepen als ouderen, jongeren en studenten. Het zijn permanente, (zelfstandige) woningen.

Spelregel 7
Betaalbare, sociale huurwoningen worden gebouwd en beheerd door zowel corporaties als marktpartijen. Corporaties hebben bij uitgifte van gemeentelijke kavels een voorrangspositie.

Spelregel 8
Per ruimtelijk project wordt bestuurlijk bepaald welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Afwijken van het stedelijke uitgangspunt is mogelijk op grond van specifieke omstandigheden. De mate van menging van de woningvoorraad in de directe omgeving, de aard en intensiteit van de verdichtingsopgave en de omvang van het financiële effect op de grondexploitatie geven nadere richting aan het formuleren en afwegen van het te realiseren programma.

Spelregel 9
Binnen het ruimtelijke project is de menging nader te bepalen. Met het oog op voortvarende planontwikkeling worden sociale huurwoningen, middensegment woningen en dure woningen zoveel mogelijk op aparte bouwkavels geprogrammeerd.

Spelregel 10
Het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 geldt ook voor transformatieprojecten en ontwikkelingen op particuliere grond als inzet bij de onderhandelingen. Herontwikkeling en leegstandsbestrijding staan voorop. Nadere regels voor particuliere transformaties worden uitgewerkt in een stedelijk kader Particuliere transformaties, dat apart aan de Raad wordt voorgelegd ter vaststelling.

Spelregel 11
De gemeente streeft bij gebiedsontwikkeling naar een situatie waarbij zo veel mogelijk van de in het plan opgenomen marktsegmenten parallel worden ontwikkeld en uitgevoerd.

Relevantie voor initiatief
Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 13 grondgebonden woningen in het dure koop segment en 9 appartementen in het segment middenhuur. Daarmee speelt de ontwikkeling in op de actuele behoefte naar dure koopwoningen en middenhuur woningen.

De plannen voor de voorgenomen ontwikkeling zijn al lange tijd geleden, voor de komst van de 40-40-20 regeling, opgestart. In samenspraak met de gemeente is in deze periode overeenstemming bereikt over het stedenbouwkundig plan. Op basis van dit plan, met de stedenbouwkundige voorwaarden kan niet worden voldaan aan de 40-40-20 regeling.

Een extern bedrijf heeft in opdracht van de gemeente Amsterdam een onderzoek naar deze situatie gedaan en geconcludeerd dat in deze (locatie specifieke) situatie niet voldoen kan worden aan de 40-40-20 regeling. De locatie schikt zich namelijk niet voor deze woningverdeling, omdat het een relatief kleine ontwikkeling betreft waar het exploitatie technisch niet haalbaar is om 80% voor het goedkope tot middeldure segment te ontwikkelen. De locatie betreft immers een brownfield ontwikkeling aan het water, waardoor de kosten voor herontwikkeling erg hoog zijn.

In overleg met gemeente is hierna opzoek gegaan naar een oplossing. Deze oplossing is gevonden door een maatschappelijke functie aan het programma toe te voegen en op deze manier invulling te geven aan een acute maatschappelijke behoefte. De gemeente Amsterdam heeft in een brief op 12 maart 2020 toestemming gegeven om af te wijken van de 40-40-20 regeling.

Woningbouwplan 2018-2025

Amsterdam kent een groot tekort aan betaalbare huizen. De wachtlijsten zijn te lang, de huizenprijzen te hoog, woningen die vrij komen schieten omhoog in huurprijs of koopsom en te veel Amsterdammers zien zich genoodzaakt de stad te verlaten omdat ze geen geschikt huis kunnen vinden. De bouw van tienduizenden nieuwe en duurzame huizen is nodig om te voldoen aan de behoefte aan woonruimte. Het gaat niet alleen om heel veel meer huizen bouwen maar ook om de betaalbaarheid van de Amsterdamse woningmarkt. Daarvoor is verandering op de woningmarkt vereist.

De woningbouwambitie tot 2025:

- 52.500 woningen bouwen tot 2025, gemiddeld 7.500 per jaar, waarvan:
- 17.500 sociale huurwoningen door corporaties, gemiddeld 2.500 per jaar;
- 11.690 middeldure huurwoningen, gemiddeld 1.670 per jaar;
- 10.500 betaalbare woningen en kamers voor studenten en jongeren.

Structuurvisie 2040 Economisch sterk en duurzaam

Voor Amsterdam is het van levensbelang dat het een vooraanstaande positie blijft innemen in de wereldeconomie. Aan deze voorwaarde moet in ieder geval worden voldaan om het welzijn en de welvaart van haar burgers in de toekomst zo goed mogelijk te kunnen waarborgen.

Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte, efficiënter omgaan met energie en vervoer en er hoeft minder landschap te worden aangetast. Het betekent ook 70.000 woningen en bijbehorende voorzieningen erbij tot 2040, intensiever gebruik van de haven en huidige bedrijventerreinen en ruimte voor waterberging. Met de toevoeging van 70.000 woningen wordt ingespeeld op de genoemde trek naar de stad. Om netto’ 70.000 woningen over te houden zullen zeker zo’n 100.000 woningen gebouwd moeten worden, aangezien tegelijkertijd veel eenheden aan de voorraad worden onttrokken, door sloop en door samenvoeging. Planinventarisatie geeft een ruimtecapaciteit aan voor 115.000 woningen. Hierbij moet worden aangetekend dat tijdens de rit nogal wat plannen uitvallen.

De kwaliteit van leven in de stad wordt steeds belangrijker, en daarmee de inrichting en het gebruik van het schaarse publieke domein, met name binnen de ringweg a10 omdat hier de druk op de openbare ruimte het grootst is. In straten, aan oevers en op pleinen waar dat gewenst is, wordt de openbare ruimte kwalitatief hoogwaardig ingericht

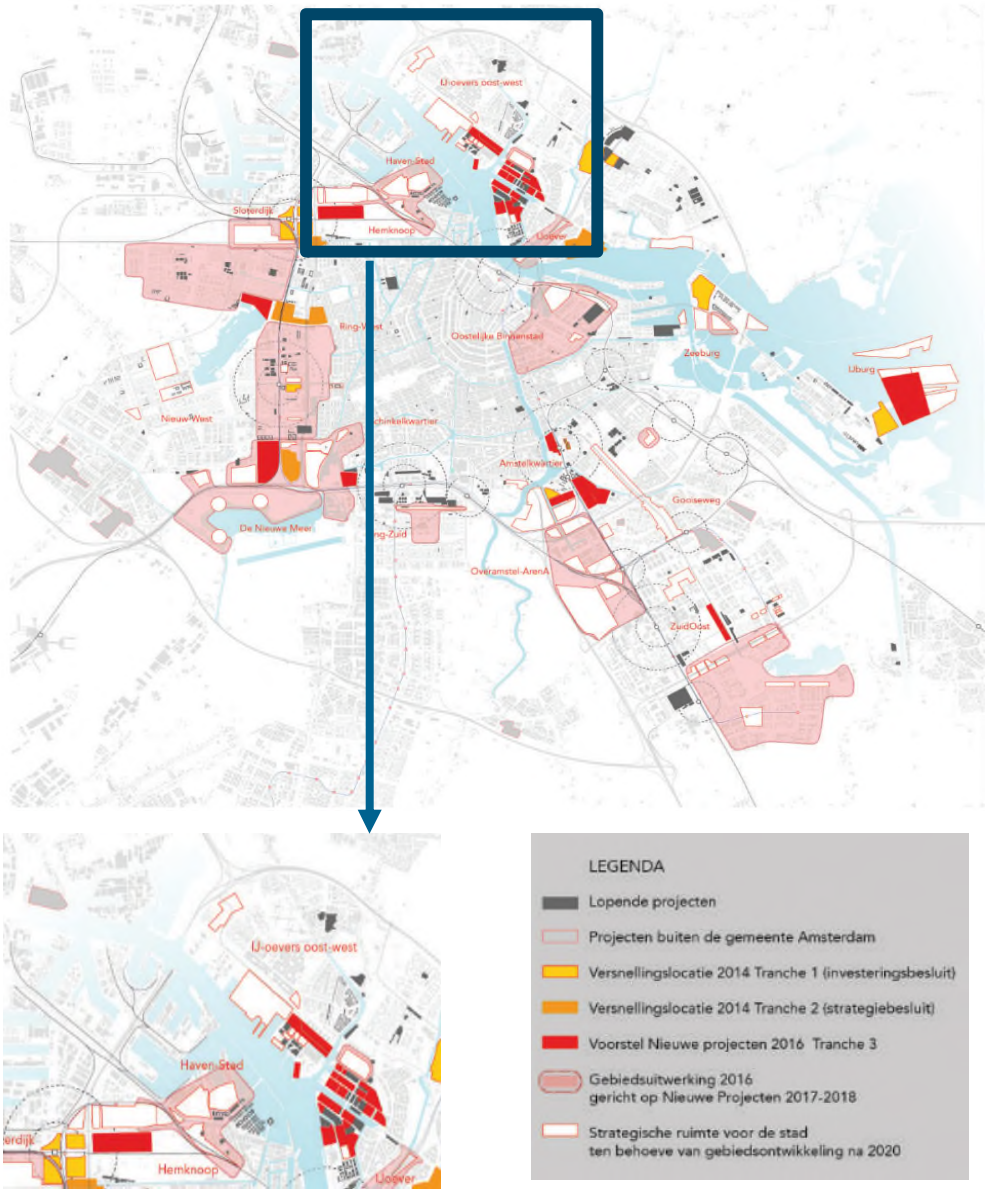
Gemeente Amsterdam: Koers 2025

In april 2016 is het visiedocument 'Koers 2025: Ruimte voor de stad' vastgesteld. In dit koersdocument wordt het aspect wonen nader toegelicht op basis van de hoofdlijnen die zijn vastgelegd in de 'Structuurvisie Amsterdam 2040' (2011). Deze structuurvisie schetst in grote lijnen hoe de vraag naar woningbouw opgevangen kan worden. Hierin staat de ambitie woningen toe te willen voegen door 'verdichting' en 'transformatie' centraal. Verdichting is het beter benutten of intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Een andere manier om de woningvoorraad uit te breiden is transformatie, het omvormen van bestaande gebouwen (bijvoorbeeld leegstaande kantoren) tot wooncomplexen. De algehele ambitie is om tot 2025 zo'n 50.000 nieuwe woningen ter realiseren in Amsterdam.

De voorheen klassieke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid is in Amsterdam steeds minder makkelijk te maken. Hierdoor geldt dat gemengde stedelijke milieus, functioneel en qua bevolkingssamenstelling, het best in staat zijn aan deze ontwikkelingen ruimte te bieden. De marktdruk in Amsterdam werkt van binnen naar buiten, hetgeen betekent ruimere dat er en 'groenblauwe' stedelijke woonmilieus verder van het centrum moeten worden ontwikkeld.

De planvoorraad is niet toereikend om in de grote vraag naar woningen te voorzien. Om flexibel te kunnen inspelen op een veranderende marktvraag streeft de gemeente ernaar over een divers aanbod van ontwikkellocaties beschikken. Dat betekent dat de locaties variëren in omvang, type en spreiding over de stad. De Amsterdamse ontwikkelstrategie richt zich primair op het realiseren van voldoende woningen in kwalitatief hoogwaardige, gemengde stedelijke milieus. Daarin worden drie typen onderscheiden: grootstedelijke centra, gemengde stadsbuurten en groenblauwe woonbuurten. Deze drie milieus worden gekenmerkt door een zeer uiteenlopende dichtheid en functiemenging.

De komende jaren zal de nadruk liggen op het ontwikkelen van nieuwe stadsbuurten. Hier is naast wonen ook ruimte voor goede maatschappelijke voorzieningen, bedrijvigheid en groen. Een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte en een fijnmazige ontsluiting maken de nieuwe buurten onderdeel van de stad. Voor het bepalen waar in de nabije toekomst de mogelijkheden voor woningbouw liggen zijn de lopende projecten en de mogelijke gebiedsontwikkelingen in kaart gebracht, dit is de 'Strategische Ruimte'. De grootschalige projecten vormen gezamenlijk de 19 'bouwstenen' waarmee de grote woningbehoefte in Amsterdam kan worden opgevangen. Deze projecten kunnen jaarlijks worden aangevuld met ongeveer 500 woningen in kleinschalige (lopende) projecten. In figuur 4 is het kaartbeeld 'Strategische Ruimte' weergegeven.



Figuur 4. Kaartbeeld 'Strategische Ruimte'

Relevantie voor initiatief

Een van de bouwstenen is de IJ-oever en de flanken c.q. zijkanalen hiervan. Het plangebied is gelegen binnen deze zone (zone IJ-oever Oost West) en het initiatief is aangeduid als lopend project in deze zone. Rondom het IJ liggen uitgelezen kansen voor uitbouw van het grootstedelijk kerngebied en voor nieuwe gebiedsontwikkeling. Op de flanken liggen mogelijkheden voor integratie van bestaande en nieuwe bedrijvigheid in gemengde stadsbuurten, waarbij aansluiting wordt gevonden bij het bestaande arbeidsaanbod in Amsterdam-Noord. Op de Noordelijke IJ-

oever is ruimte voor circa 8.000-10.000 woningen: 2.500-3.500 in het centrale deel en minimaal 6.000 op de flanken. Aanvullende capaciteit voor woningbouw zal vooral zitten in transformatie van leegkomend vastgoed en kleine projecten. Hierbij wordt in Amsterdam rekening gehouden met 500 woningen per jaar.

3 Behoefte

Op basis van de hiervoor beschreven randvoorwaarden kan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de bouw van de 13 grondgebonden woningen, 9 appartementen en een maatschappelijke functie worden bepaald. Het gaat hierbij dus zowel om absolute aantallen, als type woningen en woonmilieu.

3.1 Kwantitatieve behoefte

Amsterdam wil tot 2025 in totaal 52.500 woningen bouwen. Dat betekent gemiddeld 7.500 woningen per jaar, waarvan 2500 sociale- en 1670 middeldure huurwoningen. Uit het Woningbouwplan 2018-2025 blijkt dat er voldoende plannen en bouwgrond zijn om deze aantallen te halen. De doelstelling van het college is ongekend hoog vanuit historisch perspectief. Een productie van 7.500 woningen is in de afgelopen 24 jaar slechts een keer gehaald, in 2015. Het gemiddelde aantal was de afgelopen 24 jaar ca. 4.000 woningen per jaar. De stad kan meer in balans komen door de programmering van woningbouw en voorzieningen meer te richten op de stadsdelen Nieuw-West, Noord en Zuidoost.

De kwantitatieve behoefte kan in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden bepaald door de werkelijke vraag te verminderen met het bestaande aanbod, inclusief harde planvoorraad in bestemmingsplannen. Op basis van de demografische gegevens en woningbouwvisie is reeds geconstateerd dat het streven is tot 2025 in totaal 52.500 nieuwe woningen te bouwen in Amsterdam. Hiervan is er in Amsterdam Noord behoefte aan ca. 17.500 woningen tot 2030, waarvan er ongeveer 6.000 zijn voorzien op de flanken van IJ-oever. Deze ‘planvoorraad’ (voor een groot deel nog niet vastgelegd in bestemmingsplannen) c.q. projecten die zijn aangeduid als bouwstenen bestaan voornamelijk uit grootschalige projecten, waarbij overwegend grootschalige bedrijfslocaties worden herontwikkeld tot gemengde stedelijke woonmilieus met appartementen. De besluitvorming c.q. realisatie van dergelijk projecten is een langdurig proces en gaan bovendien gepaard met financiële risico’s.

Mede daarom is aanvullend op deze initiatieven in Amsterdam jaarlijks ruimte voor ca. 500 woningen in kleine projecten. Deze projecten kunnen sneller en flexibeler inspelen op de actuele marktvraag. In het koersdocument voor woningbouw is het plangebied bovendien aangeduid als lopend project.

In tabel 2 is de woningbehoefte afgezet tegen de plancapaciteit voor Amsterdam en de MRA als geheel in de periode 2025 tot 2040. De harde plancapaciteit is voor de onderbouwing van deze ladder relevant. Daarnaast wordt een termijn van 10 jaar gehanteerd.

- De harde plancapaciteit dekt de woningbehoefte tot 2025, maar niet de behoefte tot 2030. In de MRA is hetzelfde te zien.
- Er is daarom behoefte aan extra plannen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Er is ruimte voor 10.900 woningen tot 2030.
- Als er een doorkijk wordt gemaakt naar 2040 blijkt de woningvraag door te groeien.

Tabel 2. Woningbehoefte en plancapaciteit Amsterdam en MRA 2025-2040

Gemeente / Regio	Woningbehoefte		Plancapaciteit		
	2025	2030	2040	Hard	Zacht
Amsterdam	30.600	56.200	100.900	45.300	143.624
MRA	78.900	136.600	225.000	93.400	337.400

Bron: provincie Noord-Holland, 2019 & 2020; op basis van peildatum 2019

Dit leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve behoefte.

3.2 Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte aan type woningbouwprojecten is uiteengezet in het beleid van de gemeente Amsterdam. Kwaliteit van projecten zit hem in het woningtype, de woonomgeving en de omvang van het project. Het doel is om voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025 in Amsterdam te hebben.

Woningtype en woonomgeving
Diversiteit, kwaliteit en flexibiliteit zijn de sleutelbegrippen waarmee de gemeente Amsterdam de woningmarkt benaderd. De kernwaarde van de stad is de mix van sociale, economische en functionele aspecten. Het woningaanbod voorziet daarom bij voorkeur in uiteenlopende woonvormen in alle (prijs)segmenten. Vanwege de aanzienlijke woningbouwopgave is het woningbouwbeleid er in eerste instantie op gericht voldoende woningen te realiseren in drie stedelijke milieus: grootstedelijke centra, gemengde stadsbuurten en groenblauwe woonbuurten. Qua woningtype of woonmilieu wordt vanwege de gewenste diversiteit in het woningaanbod, de omvang van de vraag en de urgentie om snel te kunnen ontwikkelen geen prioriteit uitgesproken.

Om de gewenste kwaliteit van stedelijke milieus te kunnen bereiken zijn naast woningtype aantrekkelijke openbare ruimte, voldoende groenvoorzieningen en een fijnmazige ontsluiting met verschillende modaliteiten van belang. In figuur 5 is de landschappelijke inpassing uit de stedenbouwkundige onderbouwing weergegeven. Het plan sluit aan op de bestaande lintbebouwing van de Kadoelenweg.



Figuur 5. Landschappelijke inpassing, Stedenbouwkundige onderbouwing, CroonenBuro5 juni 2018



Figuur 6. huidige aanblik plangebied, Globespotter

Voorliggend woningbouwplan voorziet in de nieuwbouw van 13 grondgebonden woningen, 9 appartementen en een maatschappelijke functie. De planlocatie is gelegen aan het water en de woonomgeving is relatief groen en rustig. Langs het Zijkanaal is in de omgeving reeds sprake van een aantrekkelijk woonklimaat. De lopende (grootschalige) nieuwbouwprojecten aan de IJ-oever bestaan voornamelijk uit appartementen in gemengde woonbuurten met een mix van wonen,

werken en horeca. Voorliggend woningbouwplan aan de Landsmeerderdijk biedt een alternatief voor de doelgroep die meer behoefte heeft aan een rustiger en groener woonmilieu. Er wordt bovendien niet alleen een aantrekkelijk woongebied toegevoegd, de kwaliteit van de leefomgeving wordt met de sanering en verwijdering van het relatief rommelige bedrijfsperceel ook verbeterd voor bewoners van omliggende woningen. Daarnaast wordt er een maatschappelijke functie toegevoegd aan het gebied, waardoor de ontwikkeling van brede maatschappelijke meerwaarde is.

Type project
In de crisistijd zijn kleinschalige projecten een uiterst waardevolle toevoeging gebleken op grote ontwikkelingslocaties. De gewenste wendbare ontwikkelstrategie van de gemeente bevat daarom locaties van uiteenlopende omvang, die zowel grootschalige als kleinschalige ontwikkeling mogelijk maken.

Het project heeft naast het voorzien van de woningnood ook een maatschappelijke meerwaarde door het realiseren van een maatschappelijke functie. Er wordt op dit moment gedacht aan een kinderdagopvang, maar ook andere maatschappelijke functies behoren tot de mogelijkheid.

3.3 Deelconclusie

De kwantitatieve woningbehoefte in Amsterdam is groot, namelijk meer dan 56.000 nieuwbouwwoningen tot 2030 en gelet op de demografische prognoses nog groter in de periode daarna. Met grootschalige woningbouwprojecten wordt getracht het gat tussen de toekomstige vraag en aanbod te dichten. Voorliggend initiatief betreft een relatief klein project van 13 grondgebonden woningen, 9 appartementen en een maatschappelijke functie met beheerderswoning. Aanvullend op de grootschalige projecten is in Amsterdam jaarlijks ruimte voor én behoefte aan ca. 500 woningen in kleine projecten. Kwalitatief gezien wordt beleidsmatig geen enkel woningtype uitgesloten of uitgelicht, omdat de kwantitatieve vraag behaald dient te worden. Iedere woning in een kwalitatief goed woonmilieu is welkom. Op basis van de bovenstaande analyse blijkt dat voorliggend initiatief zowel qua woonmilieu als voor de leefomgeving een aanvulling is voor het gebied. De geplande woningbouw aan de Landsmeerderdijk voorziet dus in zowel de acute woningbehoefte als in de behoefte naar een maatschappelijke voorziening richting de hulpverlening.

4 Bestaand stedelijk gebied

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimtelijke ontwikkeling bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: "*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*".

In de huidige situatie is het plangebied in het vigerend bestemmingplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' bestemd als 'Bedrijf-2' en was in gebruik ten behoeve van de opslag, montage en verhuur van stijgermaterialen. Op dit moment is het plangebied braakliggend. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit verschillende stedelijke functies zoals bestaande woningen die het verloop van het Zijkanaal volgen, een jachthaven, een scheepswerf en horeca.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing zoals bedoeld in het Bro. De ontwikkeling vindt dus plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, wordt ingepast in de bestaande woonstructuur langs het Zijkanaal en is daarmee in overeenstemming met de doeleinden van de Ladder.

5 Conclusie

RO Landsdijk BV heeft Antea Group gevraagd een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking te verzorgen ten behoeve van de nieuwbouw van 13 grondgebonden woningen, 9 appartementen en een maatschappelijke functie op een huidige bedrijfslocatie aan de Landsmeerderdijk 138 in Amsterdam-Noord. Omdat meer dan 12 woningen mogelijk worden gemaakt op deze locatie, is een Ladderonderbouwing noodzakelijk. Hierbij zijn twee vragen relevant: voorziet het plan in een aantoonbare behoefte en vindt de ontwikkeling plaats binnen het bestaand stedelijk gebied?

Behoefte

- De kwantitatieve woningbehoefte in Amsterdam is groot, namelijk 56.200 nieuwbouwwoningen tot 2030.
- De harde plancapaciteit is niet toereikend om deze behoefte te voorzien. Er zijn daarom additionele plannen nodig.
- De demografische prognose voor de periode daarna laat eveneens een grote woningbouwopgave zien.
- Met zowel grootschalige als kleinschalige woningbouwprojecten wordt getracht het gat tussen de toekomstige vraag en aanbod te dichten.
- Voorliggend initiatief betreft een relatief kleinschalig project van 22 woningen. Jaarlijks is in Amsterdam ruimte en behoefte aan 500 woningen voor dergelijke kleinschalige initiatieven in het woningbouwprogramma.
- In het koersdocument voor woningbouw is het plangebied bovendien aangeduid als lopend project, waaruit blijkt dat voorliggend initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte.
- Kwalitatief gezien wordt beleidsmatig geen enkel woningtype uitgesloten, omdat de kwantitatieve vraag behaald dient te worden. Voorliggend initiatief is zowel qua woonmilieu als voor de kwaliteit van de leefomgeving in zijn algemeenheid een aanvulling voor het gebied.

De geplande woningbouw aan de Landsmeerderdijk voorziet dus in een actuele behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

- In de huidige situatie is het plangebied in het vigerend bestemmingplan ‘Kadoelen-Oostzanerwerf III’ bestemd als ‘Bedrijf-2’ en was in gebruik ten behoeve van de opslag, montage en verhuur van stijgermaterialen. Op dit moment is het plangebied braakliggend terrein.
- De directe omgeving van het plangebied bestaat uit verschillende stedelijke functies zoals woningen langs het Zijkanaal, een jachthaven, een scheepswerf en een voormalig horecapand.
- Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing zoals bedoeld in het artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro.
- De ontwikkeling vindt dus plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en is daarmee in overeenstemming met de doeleinden van de Ladder.

De conclusie luidt derhalve dat woningbouw ter plaatse van de Landsmeerderdijk 138 in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T. 06 12812191
E. wim.koers@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2020
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.