

project
Ladder Duurzame Verstedelijking permanente woningen Blekersveld, Bloemendaal

datum
14 april 2021

opdrachtgever
Gemeente Bloemendaal

projectnummer
P03765

opgesteld door
GW, MOt

i.a.a.
RF

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

Ladder Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

Op locatie Blekersveld in de kern Overveen heeft de gemeente Bloemendaal plannen om tijdelijke woningen te realiseren voor een periode van maximaal 10 jaar. Wanneer deze termijn is verstreken is de gemeente Bloemendaal voornemens op de tijdelijke woningen te vervangen voor maximaal 80 permanente woningen. De Ladder in deze notitie dient ter onderbouwing van de beoogde permanente woningen.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van 80 woningen niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'groen' gewijzigd naar 'wonen'. Door de omvang van de uitbreiding (meer dan 11 woningen) en de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een

'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 80 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

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

Planinitiatief

Op locatie Blekersveld in de kern Overveen heeft de gemeente Bloemendaal op termijn (>10 jaar) plannen om 80 appartementen te realiseren. Ingegeven door de verwachte ontwikkelingstermijn is het programma flexibel. Op die manier kan er worden ingespeeld op de aanwezige behoeften ten tijde van ontwikkeling.

De planlocatie is ten noorden van de kern Overveen gelegen aan Blekersveld. Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de Westelijke Randweg (N208). De ligging aan de N208 biedt de locatie uitvalmogelijkheden naar omliggende kernen, waaronder Haarlem. Daarnaast is de locatie fietsafstand (<10 minuten) gelegen van het centraal station van Haarlem, waarmee het zich in de nabijheid van een OV-knooppunt bevindt (zie figuur 1, 2 en 3).

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging 80 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

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

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

- Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018);
- Woonagenda Noord-Holland 2020-2025 (2020);
- Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 (2019)
- Woondeal MRA (2019);
- Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025 (2021);
- Structuurvisie gemeente Bloemendaal (2011);
- Omgevingsvisie fase 1 (notitie analyse en gewenste ontwikkelrichting, 2019);
- Woonvisie Bloemendaal 2018-2022 (2019).

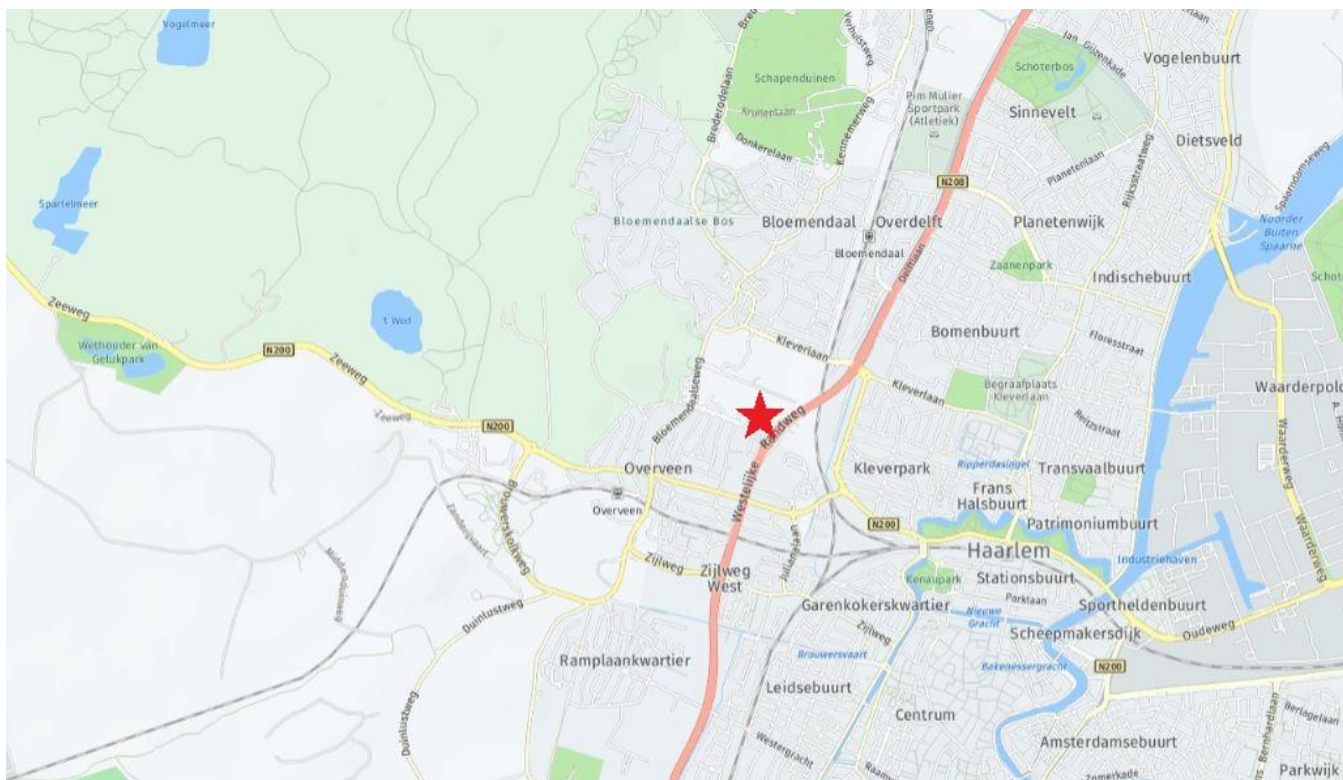
De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder. In de bijlage is het volledige behoefteonderzoek opgenomen.



Figuur 1: Plangebied, Overveen



Figuur 2: Ligging planlocatie, Overveen



Figuur 3: Ligging planlocatie, Overveen

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van 80 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'groen'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 80 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van groen naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 80 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De Metropoolregio Amsterdam (MRA) kent een grote economische dynamiek, welke zich bovendien in een rap tempo (door)ontwikkelt. De vraag naar woningen en andere functies in de MRA is mede daardoor enorm. Om het welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden richt de provincie zich op een goede balans tussen economie en leefbaarheid. In dat kader is het onder andere van be-

lang om **vraag en aanbod van woningen in overeenstemming te brengen** (kwantitatief en kwalitatief). Ook regionaal en gemeentelijk is de ambitie om voldoende woningen te realiseren voor de (toekomstige) vraag. In de regionale Woondeal is daarom onder andere de doelstelling opgenomen om voldoende plancapaciteit op te nemen om 240.000 woningen te realiseren tot 2040. Uit het meest recente planoverzicht blijkt dat er nog onvoldoende plannen aanwezig zijn om de beoogde bouwproductie te ontwikkelen.

- Op ieder bestuurlijk niveau bestaat daarnaast het beleidsvoornemen om een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling **binnenstedelijk** te realiseren, nabij OV-knooppunten. De planlocatie is in het stedelijk gebied gelegen in de nabijheid van o.a. station Haarlem centraal. Bovendien is de locatie in de gemeentelijke structuurvisie aangeduid als zoekgebied voor de realisatie van nieuwe woningbouw.
- Om **doorstroming** te bevorderen en daarnaast de woningvoorraad flexibeler te maken, is het van belang om **variëteit** aan te brengen op de woningmarkt. Geconstateerd wordt dat er in de huidige situatie vooral eengezinswoningen in de gemeente gelegen zijn, waardoor de toevoeging van appartementen bijdraagt aan de diversiteit op de woningmarkt.
- Mede door de aanzienlijke vraag in de regio staat de **betaalbaarheid** en de **toegankelijkheid** van de woningmarkt onder druk. Zowel op regionaal als gemeentelijk niveau zijn daarom doelstellingen geformuleerd om de betaalbare voorraad (sociaal en middensegment) uit te breiden. In het gemeentelijk nieuwbouwprogramma wordt in dat kader een verdeling toegepast van 1/3 sociale woningbouw, 1/3 middelduur en 1/3 vrij te bepalen. Het planinitiatief heeft een flexibel programma. Hierdoor kan er in de ontwikkeling worden ingespeeld op de toekomstige behoefte aan betaalbare woningen.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de regio Zuid-Kennemerland het verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief, waarin maximaal 80 appartementen worden gerealiseerd aan de hand van een flexibel programma, voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Door de verwachte demografische ontwikkelingen neemt de woningbehoefte in de toekomst toe. Om de groeiende vraag op te vangen dienen er tussen 2030 en 2040 in totaal 5.300 woningen te worden toegevoegd aan de woningvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland, waarvan 480 in de gemeente Bloemendaal (uitgaande van een evenredige ontwikkeling ten opzichte van de regio).
- De regio Zuid-Kennemerland heeft momenteel een woningaanbod van 109.886 woningen, waardoor er per saldo nog een (bruto) behoefte bestaat aan 9.914 (2030) en 15.214 woningen (2040). Rekening houdend met het verwachte aantal onttrekkingen is er sprake van een (netto) behoefte aan **12.695 (2030) en 21.085 woningen (2040)** in de regio Zuid-Kennemerland. De netto behoefte in de gemeente Bloemendaal ligt indicatief op **735 (2030) en 1.335 woningen (2040)**, uitgaand van een evenredige ontwikkeling ten opzichte van de regio.

- De planvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland bestaat in totaal uit 19.440 woningbouwplannen, waarvan 3.895 met de status hard. Regionaal is daardoor sprake van een restbehoefte aan **8.800 woningen in 2030 en 17.190 woningen in 2040**. Ook inclusief de zachte planvoorraad zijn er richting 2040 onvoldoende plannen aanwezig om in de verwachte behoefte te voorzien.
- In de gemeente Bloemendaal zijn 770 woningbouwplannen voorradig, waarvan 62 met de status hard. De restbehoefte in de gemeente bestaat daarmee uit **673 woningen tot 2030 en 1.273 woningen tot 2040**. Ook inclusief de zachte planvoorraad zijn er tot 2040 onvoldoende plannen aanwezig om in verwachte behoefte te voorzien.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief, waarin maximaal 80 appartementen worden gerealiseerd aan de hand van een flexibel programma, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Door de bestaande druk op de woningmarkt en de verwachte groei van het aantal huishoudens is de omvang van de (kwantitatieve) woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland dermate groot dat er in beginsel behoefte is aan ieder woningtype. Specifiek voor appartementen geldt een vraag van 8.300 – 8.850 appartementen tot 2040. De bestaande (indicatieve) planvoorraad bestaat uit circa 2.530 appartementen met de status hard, waardoor er sprake is van een **restbehoefte aan 5.770 - 6.320 appartementen** in de regio. Ook in de gemeente Bloemendaal bestaat er een behoefte aan het realiseren van appartementen. Behalve voor het faciliteren van de vraag bestaat de behoefte ook uit het flexibeler maken van de woningvoorraad.
- De behoefte aan appartementen bevindt zich in algemene zin voornamelijk in de **koopsector**. De vraag naar

huurappartementen is vooral gericht op de stad Haarlem. Door de omvang van de vraag en de ligging van het planinitiatief (op fietsafstand van station Haarlem Centraal) is het echter ook aannemelijk dat een deel van de huurvraag gefaciliteerd kan worden in de ontwikkeling.

- Door de beperkte harde planvoorraad in de regio (3.895) is er behoefte aan toevoeging van woningen in de koopsector in **ieder prijssegment**. In de huursector ligt hier de nadruk op het **sociale segment** en tevens een deel **dure huur**. Gezien de behoefte van de gemeente Bloemendaal aan woningen in het sociale- en middensegment kan het planinitiatief hier in voorzien.
- Tot slot heeft het planinitiatief een adaptief programma. Wanneer er zich veranderingen voordoen in de kwalitatieve vraag kan de ontwikkeling hier flexibel mee omgaan.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Bloemendaal onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Bloemendaal.

Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'groen'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.

- Bovendien wordt het plangebied aan de oost-, west- en zuidzijde omringd door woningen en maatschappelijke voorzieningen.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

In de gemeente Bloemendaal betreft 27% van de verhuisstromen bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarnaast komt circa 34% van de verhuisbewegingen voort uit de overige gemeenten van de regio Zuid-Kennemerland. Door de sterke regionale samenhang wordt de regio Zuid-Kennemerland daarom afgebakend als het verzorgingsgebied. De regio betreft tevens het niveau waarop de woningbouwafspraken worden gemaakt.

B1.2 Kaderstellend beleid

Rijk

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

Provincie Noord-Holland

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)

De hoofdbambitie van de provinciale omgevingsvisie is het welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden door te richten op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Ten aanzien van het gebruik van de leefomgeving geldt onder andere de ambitie om vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwalitatief en kwantitatief) met elkaar in overeenstemming te brengen. Verder wordt aangegeven:

- Door de grote economische dynamiek zijn woon- en werklocaties vooral nodig in de Metropoolregio Amsterdam.
- De Metropoolregio ontwikkelt zich in een rap tempo, met als gevolg onder meer een enorme vraag naar woningen

en ander functies. Tegelijkertijd is het van belang om de het landschap binnen de metropool zo veel mogelijk te sparen.

- Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten. De bebouwingsopgave van wonen en werken dient tevens zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd te worden (inbreiding).

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. In de Woonagenda 2020-2025 gelden onder andere de volgende richtinggevende principes:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet daarom in op het versnellen van de woningbouwproductie.
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid.
4. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekende nodig.
5. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.

Metropoolregio Amsterdam

Woondeal MRA (2019)

In de Woondeal van de MRA zijn de volgende kernafspraken gemaakt:

Tabel 1 Verhuisbewegingen naar gemeente Bloemendaal (CBS, 2018)

Verhuisstromen	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Bloemendaal	Bloemendaal	27%
Vanuit regio Zuid-Kennemerland (excl. gemeente Venlo)	Haarlem, Heemstede en Zandvoort	34%
Totaal		61%

- Voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040 (momenteel 89.100 met de status 'hard'¹).
- Productie van ruim 100.000 woningen in de periode 2018-2025, met gemiddeld 15.000 woningen per jaar.
- Voldoende woningen in alle segmenten, in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor lagere en midden-inkomens, verspreid over de regio.

Regio Zuid-Kennemerland

Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025 (2021)

In het woonakkoord stelt de regio een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio te willen blijven, waar voor alle doelgroepen plek is en die toekomstbestendig is. Daar ligt de volgende visie aan ten grondslag:

- Er dienen **voldoende woningen** in de regio te zijn in relatie tot de huidige en toekomstige vraag. Ook wordt er een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave binnen de MRA. Hieruit vloeien de volgende doelstellingen:
 - Voldoende woningen toevoegen om in de verwachte groei van de woningbehoefte te voorzien én het huidige woningtekort te verminderen (overprogrammering van 20 á 30% is nodig om uitval en vertraging op te kunnen vangen);
 - Vraaggericht bouwen en inspelen op veranderingen in de vraag (woningbouwprogramma);
 - Versnellen woningbouw en zoeken nieuwe locaties voor toekomstige woningbouw.
- De grote variatie aan **aantrekkelijke woonmilieus** dient te worden versterkt.
- Realisatie van de woningbouw wordt in principe **binnenstedelijk** gerealiseerd, nabij OV-knooppunten.

- De regio wil **toegankelijk** blijven voor alle inkomensgroepen en allerlei doelgroepen (waaronder senioren en kwetsbare groepen). De betaalbare voorraad dient daarom te worden behouden en te worden uitgebreid op basis van behoefte. Hieruit vloeien de volgende doelstellingen:
 - Uitbreiden van de sociale huurvoorraad in elke regio en gemeente;
 - Op gemeenteniveau dient 30% van de woningbouwproductie te bestaan uit sociale huur;
 - Elke gemeente voegt middensegment woningen toe (huur €720 - €1.007 en/of koop tot €279.000, prijspeil 2019);
 - Bevorderen van doorstroming op de woningmarkt.

Gemeente Bloemendaal

Structuurvisie (2011)

In de structuurvisie staat aangegeven dat de gemeente door middel van strategische nieuwbouw de doorstroming wil bevorderen. Daarnaast zijn de volgende speerpunten opgenomen:

- De bouw van meer seniorenwoningen, zodat de doorstroming wordt bevorderd;
- De bouw van meer sociale huurwoningen, die beter aansluiten bij de demografische kenmerken van lage inkomens (kleinere huishoudens en senioren);
- Het overhevelen van kwalitatieve sociale huurwoningen naar het middeldure huur- of koopsegment.

Op basis van de structuurvisie maakt het plangebied daarnaast deel uit van de Dorpenzone en valt het tevens binnen het zoekgebied van de gemeente voor nieuwe woningbouwlocaties.

Omgevingsvisie Fase 1: notitie analyse en gewenste ontwikkelrichting (2019)

De gemeente Bloemendaal werkt in drie fases toe naar een nieuwe omgevingsvisie. De rapportage van fase 1 is in 2019 opgeleverd. Het geeft zicht op waar de gemeente staat en wat het vertrekpunt is. Voor wonen wordt aangegeven dat:

- Inpassen van woonruimte draagt bij aan de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving.
- Bloemendaal zet in op jonge gezinnen, maar starterswoningen zijn moeilijk te vinden.
- Sociale woningvoorraad behouden en waar mogelijk uitbreiden.
- Een verdeling van 1/3 sociale woningbouw, 1/3 middeldure woningen en 1/3 vrij te bepalen.

Woonvisie Bloemendaal 2018-2022 (2019)

De gemeente Bloemendaal zet in op goed wonen in leefbare kernen. Ten aanzien van deze ambitie komen meerdere beleidsdoelstellingen voort, waaronder:

- **Ruimtelijke kwaliteit.** Ontwikkelingen dienen in beginsel in de dorpenzone dienen plaats te vinden en bij te dragen aan de kwaliteiten van de dorpskern en de gemeente.
- **Betaalbaarheid.** Bij ontwikkeling dient te allen tijde voor het sociale segment te worden gebouwd. Met het oog op de gewenste doorstroming is ook bouwen voor het middeldure segment noodzakelijk.
- **Doorstroming bevorderen.** Door de grote mate van homogeniteit op de woningmarkt (er zijn veel eengezinswoningen) dienen bij nieuwbouwontwikkelingen de variëteit van de woningen en omgeving in acht te worden genomen. Ook zodat de woningvoorraad flexibeler wordt om veranderende woonwensen op te vangen. Door gericht te ontwikkelen kan daarmee de gewenste doorstroming op gang worden gebracht.

¹ ABF Research (2020). *Inventarisatie Plancapaciteit November 2020*.

- **Levensloopbestendig.** Bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten moet rekening worden gehouden met de (zorg)behoefte van de toekomstige bewoner.

Conclusie

- De Metropoolregio Amsterdam (MRA) kent een grote economische dynamiek, welke zich bovendien in een rap tempo (door)ontwikkelt. De vraag naar woningen en andere functies in de MRA is mede daardoor enorm. Om het welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden richt de provincie zich op een goede balans tussen economie en leefbaarheid. In dat kader is het onder andere van belang om **vraag en aanbod van woningen in overeenstemming te brengen** (kwantitatief en kwalitatief). Ook regionaal en gemeentelijk is de ambitie om voldoende woningen te realiseren voor de (toekomstige) vraag. In de regionale Woondeal is daarom onder andere de doelstelling opgenomen om voldoende plancapaciteit op te nemen om 240.000 woningen te realiseren tot 2040. Uit het meest recente planoverzicht blijkt dat er nog onvoldoende plannen aanwezig zijn om de beoogde bouwproductie te ontwikkelen.
- Op ieder bestuurlijk niveau bestaat daarnaast het beleidsvoornemen om een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling **binnenstedelijk** te realiseren, nabij OV-knooppunten. De planlocatie is in het stedelijk gebied gelegen in de nabijheid van o.a. station Haarlem centraal. Bovendien is de locatie in de gemeentelijke structuurvisie aangeduid als zoekgebied voor de realisatie van nieuwe woningbouw.
- Om **doorstroming** te bevorderen en daarnaast de woningvoorraad flexibeler te maken, is het van belang om

variëteit aan te brengen op de woningmarkt. Geconstateerd wordt dat er in de huidige situatie vooral eengezinswoningen in de gemeente gelegen zijn, waardoor de toevoeging van appartementen bijdraagt aan de diversiteit op de woningmarkt.

- Mede door de aanzienlijke vraag in de regio staat de **betaalbaarheid** en de **toegankelijkheid** van de woningmarkt onder druk. Zowel op regionaal als gemeentelijk niveau zijn daarom doelstellingen geformuleerd om de betaalbare voorraad (sociaal en middensegment) uit te breiden. In het gemeentelijk nieuwbouwprogramma wordt in dat kader een verdeling toegepast van 1/3 sociale woningbouw, 1/3 middelduur en 1/3 vrij te bepalen. Het planinitiatief heeft een flexibel programma. Hierdoor kan er in de ontwikkeling worden ingespeeld op de toekomstige behoefte aan betaalbare woningen.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

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

Bevolkings- en huishoudensprognose

In tabel 2 en 3 zijn de verwachte bevolkings- en huishoudensprognose weergegeven. Hieruit blijkt dat:

- Zowel gemeentelijk als regionaal wordt de komende jaren een **aanzienlijke stijging van het aantal inwoners**

verwacht. Ook op de lange termijn (2040) stijgt het bevolkingsaantal door. De totale relatieve stijging tot 2040 betreft voor de gemeente en de regio afgerond 11%.

- Naar verwachting zal ook het **aantal huishoudens de komende jaren stijgen** in de gemeente Bloemendaal en in de regio Zuid-Kennemerland. Op de lange termijn zet deze ontwikkeling zich eveneens voort, waardoor de totale stijging ten opzichte van het huidig aantal respectievelijk 7% en 12% betreft.

Tabel 2: Bevolkingsontwikkeling²

	2021 ³	2030	2040	Vershil
Gemeente Bloemendaal	23.700	25.100	26.400	+11%
Regio Zuid-Kennemerland	237.800	252.400	263.900	+11%

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling⁴

	2021 ⁵	2030	2040	Vershil
Gemeente Bloemendaal	9.900	10.300	10.600	+7%
Regio Zuid-Kennemerland	113.000	121.100	126.800	+12%

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn
De Nederlandse bevolking is in 2020 met 63.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Met de verdere

² Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040
³ Uitgaand van de gemiddelde jaarlijkse toevoeging 2019-2040
⁴ Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040

⁵ Uitgaand van de gemiddelde jaarlijkse toevoeging 2019-2040

uitrol van vaccinaties is de verwachting dat deze beperkende maatregelen zullen worden versoepeld en op termijn komen te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de 100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt zal zijn door de (verdere) stijging van de werkloosheid.⁶

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen namelijk nog altijd groter dan het aanbod. Deze woningschaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar⁷. Van een coronadip op de woningmarkt lijkt dus absoluut geen sprake. De pandemie heeft mogelijk zelfs voor een extra stijging van de huizenprijzen gezorgd. Doordat mensen in 2020 bijvoorbeeld niet op vakantie konden, hebben zij meer geld gespaard.⁸

Woningbehoefte

Als afgeleide van de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling is door de provincie een raming gemaakt van de benodigde woningvoorraad om in de (toekomstige) vraag te kunnen voorzien.

- De omvang van de woningvoorraad in de **regio Zuid-Kennemerland** dient in dat kader te bestaan uit: 119.800 woningen in 2030 en 125.100 woningen in 2040, oftewel een toename van de voorraad met 5.300 woningen in de periode 2030-2040.
- Uitgaand van een evenredige ontwikkeling dient de woningvoorraad in de **gemeente Bloemendaal** te bestaan uit respectievelijk ca. 10.780 woningen (2030) en 11.260

woningen (2040), oftewel een toename van de voorraad met 480 woningen in de periode 2030-2040.

Aanbod

Woningvoorraad

In maart 2021 bestond de woningvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland in totaal uit **109.886 woningen**⁹. Hiervan zijn er **10.153 woningen** in de gemeente Bloemendaal gelegen, wat uitkomt op een aandeel van ongeveer 9%. Het zwaartepunt van de woningvoorraad in de regio bevindt zich in de gemeente Haarlem, waar circa 70% van de woningen gelegen zijn.

Toevoegingen

De woningvoorraad in de regio is de afgelopen jaren onafgebroken gegroeid. Sinds 2012 zijn er ruim 7.500 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, wat neerkomt op een jaarlijks gemiddelde van ongeveer **935 woningen**. Ook in de gemeente Bloemendaal is sprake van een stijging van de woningvoorraad. De netto toevoeging betreft jaarlijks **ca. 80 woningen**.

Onttrekkingen

Naast dat er woningen worden toegevoegd, worden er ook woningen aan de voorraad onttrokken door middel van sloop of bijvoorbeeld transformatie. Sinds 2012 worden er in de regio jaarlijks **309 woningen** uit de voorraad onttrokken, gemeentelijk ligt dit cijfer op ongeveer **12 woningen**.

Plancapaciteit

Op basis van de provinciale plancapaciteitsmonitor¹⁰ zijn er in totaal 19.440 woningbouwplannen aanwezig in de regio Zuid-Kennemerland. Hiervan hebben er **3.895 de status**

‘hard’. Het aandeel planologisch onherroepelijke plan ten opzichte van het totaal betreft daarmee ongeveer **20%**.

In de gemeente Bloemendaal bestaat de planvoorraad uit 707 woningen, waarvan **62 hard**. Het planinitiatief is aangegevoerd als potentiële locatie, maar er zijn geen aantallen opgenomen in de reeds aanwezige plancapaciteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planinitiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Door de verwachte demografische ontwikkelingen neemt de woningbehoefte in de toekomst toe. Om de groeiende vraag op te vangen dienen er tussen 2030 en 2040 in totaal 5.300 woningen te worden toegevoegd aan de woningvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland, waarvan 480 in de gemeente Bloemendaal (uitgaande van een evenredige ontwikkeling ten opzichte van de regio).
- De regio Zuid-Kennemerland heeft momenteel een woningaanbod van 109.886 woningen, waardoor er per saldo nog een (bruto) behoefte bestaat aan 9.914 (2030) en 15.214 woningen (2040). Rekening houdend met het verwachte aantal onttrekkingen is er sprake van een (netto) behoefte aan **12.695 (2030) en 21.085 woningen (2040)** in de regio Zuid-Kennemerland. De netto behoefte in de gemeente Bloemendaal ligt indicatief op **735 (2030) en 1.335 woningen (2040)**, uitgaand van een evenredige ontwikkeling ten opzichte van de regio.
- De planvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland bestaat in totaal uit 19.440 woningbouwplannen, waarvan 3.895 met de status hard. Regionaal is daardoor sprake van een restbehoefte aan **8.800 woningen in 2030 en**

⁶ CBS (2020). *Bevolkingsprognose 2020-2070*.

⁷ Rabobank (2020). *Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020)*.

⁸ NOS (2021). Vorige maand hoogste prijsstijging koophuizen in bijna 20 jaar (22-03-2021).

⁹ CBS Statlin (2021). *Voorraad woningen en niet-woningen*

¹⁰ Provincie Noord-Holland. Monitor Plancapaciteit, geraadpleegd op 16-4-2021, via: <https://www.plancapaciteit.nl/map.do>

17.190 woningen in 2040. Ook inclusief de zachte planvoorraad zijn er richting 2040 onvoldoende plannen aanwezig om in de verwachte behoefte te voorzien.

- In de gemeente Bloemendaal zijn 770 woningbouwplannen voorradig, waarvan 62 met de status hard. De restbehoefte in de gemeente bestaat daarmee uit **673 woningen tot 2030 en 1.273 woningen tot 2040**. Ook inclusief de zachte planvoorraad zijn er tot 2040 onvoldoende plannen aanwezig om in verwachte behoefte te voorzien.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. De kwalitatieve behoefte hangt sterk samen met variabelen zoals de demografische- en macro-economische ontwikkelingen. Deze kunnen op voorhand nooit exact voorspeld worden; het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen. Rekening houdend met de ontwikkeltermijn van het planinitiatief is daarom gekozen om het kwalitatieve programma flexibel in te steken. Op die manier kan ten tijde van de ontwikkeling worden aangesloten bij de dan aanwezige behoefte. Tegen die achtergrond is in deze paragraaf daarom alleen op hoofdlijnen ingegaan op de (potentiële) kwalitatieve behoefte op de lange termijn.

Kwalitatieve behoefte

Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond (2020)

In 2020 is er een onderzoek verricht naar de woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond. Dit onderzoek heeft tevens gefungeerd als onderlegger voor het regionale woonakkoord, inclusief het bijhorende woonprogramma. In tabel 4 zijn hiervan de uitkomsten weergegeven. Deze zijn opgebouwd aan de hand van twee type behoeften:

Tabel 4 Kwalitatieve woningbehoefte regio Zuid-Kennemerland¹¹

	Actuele behoefte	Behoefte op termijn (2040)		
		Trendscenario	Tegenspoedscenario	Voorspoedscenario
Huur				
Appartement	-100	1.900	2.800	1.250
Grondgebonden	800	1.450	1.700	750
< € 720	500	2.150	3.700	600
€ 720 - € 1.009	150	100	300	0
> € 1.009	-50	1.100	500	1.400
Koop				
Appartement	2.600	4.250	3.550	4.550
Grondgebonden	9.300	7.050	6.550	8.050
< € 279.000	3.650	4.250	3.250	4.100
€ 279.000 - € 409.000	4.400	2.750	3.100	3.350
> € 409.000	3.800	4.250	3.700	5.150

- Actuele behoefte.** Deze behoefte komt voort uit de bestaande fricties op de woningmarkt.
- Behoefte op termijn.** Deze behoefte ontstaat als gevolg van de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei in de komende jaren. De kwalitatieve behoefte hangt daarnaast sterk samen met de macro-economische ontwikkeling. Doordat deze door toedoen van de corona-uitbraak lastig te voorspellen is, is er gerekend met drie scenario's (trend, tegenspoed en voorspoed).

Uit de raming van de woningbehoefte in Zuid-Kennemerland blijkt dat:

- Regionaal is er een aanzienlijke vraag naar appartementen. Door het bestaande tekort en de verder oplopende

behoefte bestaat de totale vraag uit **8.300 – 8.850 appartementen tot 2040**.

- Van de gevraagde appartementen betreft circa 6.150 – 7.150 een koopappartement. Daarmee bevindt de behoefte zich vooral in het **koopsector**.
- De vraag naar **huurappartementen** richt zich vooral op de gemeente Haarlem (2.100-3.350). Door de omvang van de behoefte is het echter ook denkbaar dat de vraag deels uitwijkt naar omliggende locaties, zoals die van het planinitiatief.
- Er bestaat een **aanzienlijke behoefte aan alle prijssegmenten in de koopsector** (minimaal circa 7.000 woningen per segment). Afhankelijk van de macro-economische ontwikkeling verschuift het accent naar betaalbaar, middelduur of duur.

¹¹ RIGO (2020). Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond

- In het geval van huurprijsniveaus ligt de nadruk vooral op **sociale huur**. Met name in het geval van het tegen-spoedscenario (4.200 sociale huurwoningen). In het trend- en voorspoedscenario is daarnaast ook behoefte aan dure huur. De behoefte aan middeldure huur is in mindere mate aanwezig.

Woonvisie gemeente Bloemendaal 2018-2022 (2018)

- Op basis van de woonvisie ligt de gemeentelijke behoefte voornamelijk in het **betaalbare segment**, specifiek in de sociale huur. Naast dat de absolute vraag naar het sociale segment naar verwachting stijgt door het toenemende aantal huishoudens, heeft de gemeente ook te maken met het feit dat het een zeer gewilde woonomgeving is. Dit leidt tot hoge grondprijzen, waardoor de realisatie van betaalbare woningen onder druk staat. Realisatie van nieuwe sociale woningen is daardoor nodig om in de (toekomstige) vraag te kunnen voorzien.
- Naast dat er nieuwe woningen in het sociale segment dienen te worden toegevoegd, is ook toevoeging van woningen in het **middeldure segment** noodzakelijk. Op die manier wordt getracht om scheefwoners te verleiden om een andere woning te betrekken die meer passend is voor hun inkomensniveau. Momenteel wordt namelijk 36% van de sociale huurwoningen bewoond door een huishouden wat daar, gezien het inkomen, geen recht op heeft.
- Ook wordt aangegeven dat er behoefte is aan meer **appartementen**. Dit heeft enerzijds te maken met het realiseren van meer variëteit in de bestaande woningbouw, waardoor de voorraad flexibeler wordt. Anderzijds leidt de ruimte intensivering ook tot het kunnen vergroten van de plancapaciteit.

Kwalitatief aanbod

De woningvoorraad in de regio Zuid-Kennemerland bestaat hoofdzakelijk uit koopwoningen (56%), daarnaast is er in totaal 32% sociale huur aanwezig en 12% overige huur. De koopwoningen bevinden zich met 64% (op basis van de WOZ-waarde) voornamelijk in het middeldure en dure segment (MRA, 2019). Ook in de gemeente Bloemendaal zijn er voornamelijk koopwoningen terug te vinden (69%). Het overige deel betreft huurwoningen, waarvan 16% in het sociale segment. Daarmee ligt het aandeel sociale huur in de gemeente ongeveer de helft lager dan in de regio. Verder zijn er vooral eengezinswoningen aanwezig (77%) en ligt de gemiddelde WOZ-waarde zeer hoog (€ 651.200), ten opzichte van het landelijk gemiddelde van €254.000 (Woonvisie, 2018)

Kwalitatieve plancapaciteit

In totaal zijn er in de regio Zuid-Kennemerland plannen voor 12.652 appartementen tot 2040. Onbekend is welk deel van deze plannen de status 'hard' heeft. Wanneer ter indicatie het aandeel harde plannen ten opzichte van de totale planvoorraad (=20%) wordt doorgetrokken, zijn er ongeveer **2.530 plannen** voor appartementen met de status 'hard'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planinitiatief potentieel kan voorzien in de volgende behoefte:

- Door de bestaande druk op de woningmarkt en de verwachte groei van het aantal huishoudens is de omvang van de (kwantitatieve) woningbehoefte in de regio Zuid-Kennemerland dermate groot dat er in beginsel behoefte is aan ieder woningtype. Specifiek voor appartementen geldt een vraag van 8.300 – 8.850 appartementen tot 2040. De bestaande (indicatieve) planvoorraad bestaat

uit circa 2.530 appartementen met de status hard, waardoor er sprake is van een **restbehoefte aan 5.770 - 6.320 appartementen** in de regio. Ook in de gemeente Bloemendaal bestaat er een behoefte aan het realiseren van appartementen. Behalve voor het faciliteren van de vraag bestaat de behoefte ook uit het flexibeler maken van de woningvoorraad.

- De behoefte aan appartementen bevindt zich in algemene zin voornamelijk in de **koopsector**. De vraag naar huurappartementen is vooral gericht op de stad Haarlem. Door de omvang van de vraag en de ligging van het planinitiatief (op fietsafstand van station Haarlem Centraal) is het echter ook aannemelijk dat een deel van de huurvraag gefaciliteerd kan worden in de ontwikkeling.
- Door de beperkte harde planvoorraad in de regio (3.895) is er behoefte aan toevoeging van woningen in de koopsector in **ieder prijssegment**. In de huursector ligt hier de nadruk op het **sociale segment** en tevens een deel **dure huur**. Gezien de behoefte van de gemeente Bloemendaal aan woningen in het sociale- en middensegment kan het planinitiatief hier in voorzien.
- Tot slot heeft het planinitiatief een adaptief programma. Wanneer er zich veranderingen voordoen in de kwalitatieve vraag kan de ontwikkeling hier flexibel mee omgaan.