

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Vitaal Vogelenzang

datum
6 juli 2022

opdrachtgever
Gemeente Bloemendaal

projectnummer
P05488

opgesteld door
DBo, TOI

i.a.a.
LvK, RFe

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

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Bloemendaal is voornemens de sportvelden gelegen in de zuidwestelijke hoek van de bebouwde kom van Vogelenzang te herontwikkelen ten behoeve van een dorpspark, woningen en een nieuw sportpaviljoen. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan "Vogelenzang 2010 (vastgesteld 20-03-2012)" niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel verschillende bestemmingen namelijk: Sport, Maatschappelijk, Bedrijf en Groen. Hierbinnen is de gewenste functie wonen niet mogelijk. 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."

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemmingen 'Sport', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf' en 'Groen'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk. Het beoogde dorpspark en nieuw sportpaviljoen passen wel binnen de huidige bestemming.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief om maximaal 72 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van sportvelden naar een woningbouwlocatie.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 72 woningen mogelijk worden gemaakt.

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.

1.3 Planinitiatief

Het plangebied ligt aan de Henk Lensenlaan in de gemeente Bloemendaal in het dorp Vogelenzang. Het gebied bestaat uit voetbalvelden en tennisbanen. Het gebied wordt getransformeerd naar een gemengd woongebied met sportvoorzieningen in het groen. Vitaal Vogelenzang kent drie uitgangspunten:

1. Een nieuw dorpspark dat een nieuw ankerpunt voor het dorp vormt. Het dorpspark brengt bestaande en nieuwe voorzieningen bijeen rondom een groene ontmoetingsruimte.
2. Ten tweede kent het woonprogramma een grote verscheidenheid aan type woningen (tabel 1). Hiermee trekt het initiatief ook een verscheiden doelgroep aan. Het initiatief zet in op een vitaal Vogelenzang. De nieuwe inwoners zullen bijdragen aan de beleving en de instandhouding van verschillende voorzieningen in het dorp waaronder de basisschool.
3. Ten derde wordt er voldoende ruimte gecreëerd voor het sporten, spelen en ontmoeten.

Tabel 1 Woningbouwprogramma Vitaal Vogelenzang

Funcie	Aantal	Oppervlakte
Eéng gezins-, starterswoning (goedkoop)	18	2.322
Eéng gezinswoning, doorstroom (middelduur)	18	2.916
Appartementen, levensloop (middelduur)	18	2.304
Parkwoningen, herenhuizen (vrije sector)	12	3.108
Parkwoningen, 2^1 kap (vrije sector)	6	1.620
Totaal	72	12.270

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 72 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?



Figuur 1: Plangebied Vitaal Vogelenzang

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling 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)
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (2020)
- Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)
- Provincie Noord-Holland Bevolkingsprognoses 2021-2050 (2021)
- Monitor plancapaciteit provincie Noord-Holland (2021)
- Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025
- Woondeal MRA (2019)
- Woonvisie Bloemendaal 2018 – 2022 (2019)
- Structuurvisie Kroon op de Regio (2010)

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

2.1 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 gaat het om de gemeenten Bloemendaal en Haarlem als primair verzorgingsgebied en de gemeente Amsterdam als secundair 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.

Passend binnen beleidskaders

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

- De provincie zet in op kernen met een eigen identiteit. Zij horen bij het regionale netwerk. Ze versterken dit netwerk en zijn aanvullend op wat de centrumstad te bieden heeft en andersom. Zij bieden een woon- en werkmilieu passend bij dit type kern. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk.
- Er zullen meer woningen gerealiseerd moeten worden voor de middeninkomens. Dit is een doelgroep die het lastig heeft op de woningmarkt. Het initiatief realiseert met name eengezinswoningen in het middeldure segment. Hiermee wordt ingespeeld op de regionale vraag naar woningen in het middeldure segment.

- In het woonakkoord van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond wordt er veel waarde gehecht aan de grote variatie aan aantrekkelijke woonmilieus waarover de regio beschikt (stedelijk/landelijk, betaalbaar/topsegment). De regio wil dit verder versterken. Het initiatief speelt hierop in door een uitgebreid woningprogramma te realiseren waarin een groot scala aan doelgroepen hun thuis kunnen vinden.
- In de gemeente Bloemendaal is er sprake van een sterke vergrijzing. De gemeente wilt hierop inspelen door betaalbare en aantrekkelijke alternatieven voor ouderen te realiseren zodat de doorstroming binnen de gemeente op gang komt. Hierdoor komen er woningen vrij voor jonge gezinnen of starters. Hierdoor wordt het draagvlak vergroot voor een aantal voorzieningen in het dorp met name de basisschool. Het initiatief realiseert 18 levensloopbestendige appartementen. Op deze manier bevordert het initiatief de doorstroming en daarmee de leefbaarheid in het dorp Vogelenzang.
- Het woningbouwprogramma van Vitaal Vogelenzang voorziet in afwijking op de Woonvisie niet in sociale huur/koop. Op dat punt heeft de gemeenteraad in haar besluit d.d. 28 september 2018 afgeweken van de Woonvisie.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 72 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners stijgt volgens de actuele prognoses in de gemeente Bloemendaal met 4,4% in de periode 2021-2030. Een vergelijkbare trend is te zien in de regio Zuid-Kennemerland, Amsterdam en Haarlem. Het inwonertal stijgt respectievelijk met 5,8%, 10,9% en 13,5%. Ook het aantal huishoudens stijgt in de gemeente Bloemendaal en omliggende gemeenten. Door het stijgende

aantal huishoudens is er behoefte aan het toevoegen van woningen.

- In Bloemendaal stijgt het aantal huishoudens minder snel dan het aantal inwoners. Dit resulteert in grotere huishoudens. Dit gaat tegen de landelijke trend van kleinere huishoudens in.
- Als er gekeken wordt naar de plancapaciteit in beide regio's blijkt dat er onvoldoende harde plancapaciteit aanwezig is om in de behoefte te voorzien. In de gemeente Bloemendaal is er een harde plancapaciteit van 12 woningen. In combinatie met het stijgende aantal huishoudens wordt het tekort aan woningen in de gemeente Bloemendaal alleen maar versterkt. Er ligt een opgave om woningen toe te voegen, het initiatief voorziet hierin.
- Nog los van de toekomstige behoefte is de woondruk in de gemeente Haarlem en de gemeente Bloemendaal op dit moment al zeer hoog. Per 100 woningen staan er in beide gemeente meer dan 120 potentiële huishoudens te wachten op een woning. Hiermee komt het woningtekort op ca. 20%. Om deze woningtekorten aan te pakken zullen er woningen bij gebouwd moeten worden. Het initiatief voorziet hierin.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 18 goedkope eengezinswoningen (starters), 36 middeldure woningen (doorstroom eengezinswoningen en levensloopgeschikte appartementen) en 18 vrije sector parkwoningen te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Vogelenzang is aan het vergrijzen, het aandeel ouderen van 65+ neemt de komende jaren toe. Op het moment dat ouderen verhuizen naar een woning die beter past bij de levensstijl (gelijkvloers, lift, dicht bij voorzieningen, appartement) doen zij dit liever in de eigen leefomgeving. Op het moment is er in Vogelenzang zeer beperkt

aanbod van meergezinswoningen, slechts 16% betreft een meergezinswoning. Dit resulteert erin dat ouderen in Vogelenzang langer thuis blijven wonen door het ontbreken van een geschikt alternatief. Het initiatief zet in op levensloopbestendige appartementen geschikt voor ouderen.

- Om het dorp levendig en vitaal te houden is er nieuwe (jongere) aanwas nodig. Door appartementen te realiseren worden ouderen verleid te verhuizen binnen de eigen leefomgeving, waardoor er ruimte vrij komt voor nieuwe bewoners. Hierdoor komt een lokaal doorstroom proces op gang dat kansen biedt voor starters en jonge gezinnen. De jonge gezinnen met kinderen geven nieuw leven aan het dorp en het draagvlak voor voorzieningen (zoals de basisschool) groeit. De basisschool zit op het moment net boven de instandhoudingsgrens. Mocht de basisschool komen te sluiten wordt het dorp minder aantrekkelijk voor jonge gezinnen met kinderen.
- Er worden woningen gerealiseerd voor starters én doorstromers in het plangebied. Hierdoor wordt er naast een lokale doorstroom ook nieuw aanbod gerealiseerd. Dit resulteert erin dat een starters en doorstromers een woning kunnen vinden in de gemeente Bloemendaal en in de wijk Vogelenzang.
- In Noord-Holland Zuid is er met name behoefte aan eengezinswoningen en appartementen voor de groepen paren met kinderen en (alleenstaande) ouderen. In de regio Zuid-Kennemerland is met name behoefte aan koopwoningen in het dure en middeldure segment. Het woningbouwprogramma sluit aan op deze behoefte. Het initiatief speelt in op de vraag naar koopwoningen in elke prijsklasse. Er worden 18 woningen gerealiseerd in het goedkope segment (<279 dznd). De overige woningen worden gerealiseerd in het middeldure en dure segment.

- De grondprijs in Bloemendaal ligt hoger, de inwoners verdienen vaak twee keer modaal en de woningwaarde ligt aanzienlijk hoger dan in de rest van Nederland. Dit houdt in dat in de (huidige en toekomstige) inwoner inwoners van de gemeente Bloemendaal behoefte heeft aan een zekere kwaliteit van de woning. Het initiatief voorziet in een luxe uitstraling met voldoende hoogwaardige faciliteiten binnen het plangebied. Bovendien realiseert het initiatief vrije sector parkwoningen (herenhuisen en twee onder een kapwoningen). Daarnaast is er sprake van een directe verbinding met de achterliggende weilanden en bossen. Dit verhoogt de kwalitatieve waarde van de woningen en daarmee Vogelenzang.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van Vitaal Vogelenzang onaanvaardbare leegstandseffecten 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. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Bloemendaal had in 2021 een woningleegstand van 2%.

2.3 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aange-

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

merkt: *‘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’.*

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Sport, Maatschappelijk, Bedrijf en Groen.
- In de directe omgeving zijn (deels) stedelijke functies gelegen. Ten oosten gelden de bestemmingen Wonen, Groen en Verkeer. Ten westen en noorden geldt de bestemming Agrarische met waarden – Natuur en landschapswaarden. Ten zuiden geldt de bestemming ‘Duurzame bloementuin’ (Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij, vastgesteld 15-07-2021).

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.

Als er gekeken wordt naar de verhuisbewegingen in de gemeente Bloemendaal blijkt dat 28% van de verhuisbewegingen in Bloemendaal binnen de eigen gemeente plaatsvindt.² Dit is relatief weinig vergeleken met andere gemeenten. Bloemendaal is onderdeel van de regio Zuid-Kennemerland. 63% van de verhuisbewegingen naar de gemeente Bloemendaal komt uit de regio Zuid-Kennemerland (incl. Bloemendaal), waarvan 27% uit Haarlem.

Gezien de aard, de ligging en de omvang van dit initiatief zullen de nieuwe woningen naar verwachting vooral inwoners

vanuit gemeente Haarlem en gemeente Bloemendaal aantrekken, en daarnaast (in mindere mate) vanuit andere gemeenten. Voor de analyse van de behoefte zal daarom de gemeente Haarlem en de gemeente Bloemendaal samen als primair verzorgingsgebied worden beschouwd.

De gemeente Amsterdam is goed voor 15% van de verhuisbewegingen naar de gemeente Bloemendaal. Amsterdam wordt hierdoor gezien als secundaire verzorgingsgebied.

Op hoofdlijnen wordt gekeken naar de regio Zuid-Kennemerland, omdat op dit niveau woningbouwafspraken worden gemaakt.

B1.2 Kaderstellend beleid

In deze paragraaf is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Provincie Noord-Holland

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (Vastgesteld op 19 november 2018)

In de provinciale Omgevingsvisie is de ambitie geformuleerd dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief

en kwalitatief) beter met elkaar overeenstemmen. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

Voor groen-binnenstedelijke kernen en dorpskernen zoals Vogelenzang geldt dat ze bij het regionale netwerk horen. Ze versterken dit netwerk en zijn aanvullend op wat de centrumstad te bieden heeft en andersom. Zij bieden een woon- en werkmilieu passend bij dit type kern. Het beleid is erop gericht om kernen hun eigen identiteit te laten behouden. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers.

Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. Bij bestaande bouw en nieuwbouw wordt ingezet op energiebesparing en klimaatadaptatie. Nieuwbouw is bovendien zoveel mogelijk circulair. Dit alles gaat samen met verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, aangezien wordt onderkend dat verdichting in kernen leidt tot druk op het landschap.

Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (Vastgesteld 16 november 2020)

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De provincie zoekt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Ook in de

Tabel 2: Verhuisbewegingen naar gemeente Bloemendaal (CBS 2021)

Verhuisstromen	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Bloemendaal	Bloemendaal	28%
Vanuit Haarlem	Haarlem	27%
Vanuit Amsterdam	Amsterdam	15%
Vanuit regio Zuid-Kennemerland	Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Zandvoort	63%

² CBS (2020), Verhuisbewegingen gemeente Bloemendaal.

Omgevingsverordening benadrukt de provincie het belang van binnenstedelijk bouwen. Daarom wordt in de omgevingsverordening het belang van de Ladder benadrukt en daar naar verwezen. Voor onder andere woningbouw moet het nut en de noodzaak worden onderbouwd voor het realiseren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

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 gelden de richtinggevendende 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 in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekende nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid maakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.

8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. We maken afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.

Regio

Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond wil een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio blijven waar voor alle doelgroepen plek is en die toekomstbestendig is. Aan de missie ligt de volgende visie ten grondslag:

1. Er zijn voldoende woningen in de regio in relatie tot de huidige en toekomstige vraag. De regio levert een bijdrage aan de woningbouwopgave binnen de MRA.
2. De regio hecht aan de grote variatie aan aantrekkelijke woonmilieus waarover de regio beschikt (stedelijk/landelijk, betaalbaar/topsegment) en wil dit verder versterken.
3. De regio staat voor een duurzame regio. Dit houdt in dat de regio in lijn staat met de (inter)landelijke doelen. De CO2 uitstoot terugdringen en opwarming tegengaan. Ook betekent dit zorgvuldig omgaan met het landschap en de natuur. De woningvoorraad wordt verduurzaamd. Er wordt in principe binnenstedelijk gebouwd, bij OV-knooppunten en klimaat adaptief.
4. We willen toegankelijk blijven voor alle inkomensgroepen. De regio heeft de beschikking over een aanzienlijk aandeel sociale huurwoningen (met name in Haarlem en IJmond) en over betaalbare koopwoningen (met name in IJmond). De regio wil een betaalbare voorraad behouden, uitbreiden op basis van de behoefte, en streeft naar een betere spreiding.
5. De regio is een diverse regio waarin allerlei doelgroepen goed wonen, waaronder senioren en kwetsbare groepen.

6. Woningbouw, bereikbaarheid en economie dienen, voor zover dit mogelijk is, in samenhang ontwikkeld te worden, zodanig dat ze elkaar versterken.

De missie van de regio is om zich maximaal in te spannen om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, met bijzondere aandacht voor groepen die in de verdrinking dreigen te komen. Voor een goed functionerende regionale woningmarkt is diversiteit aan woonmilieus, woningtypen en doelgroepen van groot belang. Jong en oud, arm en rijk, hoog en laag opgeleid; voor iedereen wil de regio Zuid-Kennemerland / IJmond een thuis kunnen bieden.

Woondeal MRA (2019)

In de Woondeal MRA zetten de betrokken partijen (De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Metropoolregio Amsterdam) de handen ineen om zo'n inclusief en duurzame regio mogelijk te zijn, die voorbereid is op de toekomst. Gesteld wordt dat een betaalbare en toegankelijke woningmarkt, een evenwichtige spreiding van divers en betaalbaar woningaanbod voor verschillende inkomensgroepen, een toekomstbestendige woningvoorraad en een aantrekkelijke woonomgeving vereist. Daarbij is het overkoepelende doel om in regiokernen meer aan de vraag naar stedelijk wonen te kunnen voorzien.

De behoefte aan het middeldure segment, evenals het lagere segment wordt benadrukt in de Woondeal MRA. Een van de drie kernafspraken betreft "voldoende woningen in alle segmenten, met in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, verspreid over de regio". De andere twee kernafspraken betreffen "voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040" en "de productie van ruim 100.000 woningen in de periode 2018 tot 2025, met gemiddeld 15.000 woningen per jaar".

Gemeente Bloemendaal
Woonvisie 2018 – 2022 (2019)

De gemeente Bloemendaal zet in op goed wonen in alle kernen op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid. Uit de ambitie komen de volgende beleidsdoelstellingen naar voren.

1. Ruimtelijke kwaliteit

Het groene, open en monumentale karakter van de gemeente Bloemendaal is uniek voor deze regio. Mede hierdoor is Bloemendaal een gewenste woonomgeving. Om de kwaliteiten van de gemeente voldoende te bewaren moet er bij elk project een goede afweging gemaakt worden tussen de woningbehoefte enerzijds en de leefbaarheid op de directe omgeving van het project anderzijds. Elke toevoeging van woningen die waar ook in de gemeente wordt gedaan moet een positieve bijdrage leveren. Elke ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige inpassing binnen de bestaande omgeving en structuur.

2. Betaalbaarheid

De woningvoorraad is atypisch te noemen ten opzichte van de regionale voorraad (Zuid-Kennemerland en IJmond). Gemiddeld genomen bevindt de woningvoorraad zich in de top van het woonsegment. Het bieden van voldoende passende woningen voor de meer kwetsbare doelgroepen vraagt daarom zorgvuldig handelen en heldere prioriteiten. Om de gewenste doorstroming op de woningmarkt te bereiken, is bouwen voor het middeldure segment noodzakelijk.

3. Doorstroming bevorderen

Omdat het aanpassen van de bestaande (particuliere) woningvoorraad aan de woonwensen van de vergrijzende bevolking niet eenvoudig is, dient bij de keuze voor een woningbouwprogramma nagedacht te worden voor welke doelgroep deze ontwikkeling bestemd is. Het idee is dat de gewenste doorstroming mede op gang gebracht kan worden door heel gericht te ontwikkelen en

zo mogelijk mensen te verleiden door te stromen; bijvoorbeeld van een eengezinswoning naar een appartement.

4. Levensloopbestendig

Uitgaande van de langere levensverwachting en het rijksbeleid dat bewoners langer zelfstandig thuis wonen, zullen steeds meer mensen hun zorgbehoefte in hun eigen woning moeten opvangen. Vaak worden bestaande woningen aangepast op de wensen van nieuwe bewoners; niet alle woningen zijn hiervoor echter geschikt. Uitbreiding van het aanbod zorggeschikte woningen blijft om deze reden een aandachtspunt.

5. Leefbaarheid

In een leefbare kern bevinden zich voldoende voorzieningen die een bijdrage leveren aan een aangenaam woonklimaat. Per specifieke doelgroep verschilt de behoefte aan type en nabijheid van voorzieningen. Een 'leefbare' kern heeft niet per definitie alle voorzieningen omdat voorzieningen in meer of mindere mate in de directe (bereikbare) omgeving aanwezig zijn.

6. Duurzaamheid

De komende decennia staan onder andere in het teken van de energietransitie, waarbij de uitfasering van aardgas binnen de bebouwde omgeving wordt bedoeld. Tevens wordt vanuit het rijk de EPC-eisen voor nieuwbouw aangescherpt naar BENG. Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is niet alleen nodig om de klimaatdoelstelling te halen. Het verduurzamen van de woning levert een comfortverbetering en een besparing van de woonlasten op voor de particuliere woningbezitter.

De opgave is jaarlijks 85 woningen op te leveren (het aantal van 85 woningen komt voort uit de regionaal gemaakte afspraken). Dit betekent dat er jaarlijks voor ongeveer 600 wo-

ningen voorbereidende plannen moeten zijn. Volgens de afspraken die regionaal gemaakt zijn dienen er totaal 572 woningen te worden opgeleverd in de periode 2018-2022.

Structuurvisie Kroon op de Regio (2010)
Dorpenzone (Dorpen aan de westelijke stadsrand)

Het authentieke en eigen karakter van elk dorp moet behouden en versterken worden. Historische structuren kunnen daarbij meer geaccentueerd worden. De bomenlanen worden aangevuld, waarbij gekozen wordt voor karakteristieke boomsoorten, passend bij de kern. Recreatie binnen de kernen is gericht op kwaliteit en lokaal gebruik. Er komt wel meer ruimte voor lichte horeca binnen de dorpscentra. Binnen deze gebieden wordt extra aandacht besteed aan de bereikbaarheid en economische vitaliteit van de dorpen in de vorm van winkelgebieden/horeca. Onder voorwaarden wordt kleinschalige verblijfsrecreatie in bestaande bebouwing toegevoegd.

Bloemendaal van A tot Z, Omgevingsvisie fase 1 (2019)

In dit document is een analyse gemaakt van de identiteit, het relevante bestaande beleid en de ontwikkelingen en trends van de gemeente Bloemendaal. De belangrijkste uitgangspunten voor het onderdeel wonen zijn:

- Bloemendaal zet in op jonge gezinnen, maar starterswoningen zijn moeilijk te vinden.
- Sociale woningvoorraad behouden en uitbreiden waar mogelijk.
- Een verdeling van 1/3 sociale woningbouw, 1/3 middeldure woningen en 1/3 vrij te bepalen.
- De gemeente Bloemendaal heeft de ambitie geuit in te zetten op goed wonen in leefbare kernen.

Conclusie beleidskaders

Het initiatief sluit aan op het vigerende beleid:

- De provincie zet in op kernen met een eigen identiteit. Zij horen bij het regionale netwerk. Ze versterken dit netwerk en zijn aanvullend op wat de centrumstad te bieden heeft en andersom. Zij bieden een woon- en werkmilieu passend bij dit type kern. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk.
- Er zullen meer woningen gerealiseerd moeten worden voor de middeninkomens. Dit is een doelgroep die het lastig heeft op de woningmarkt. Het initiatief realiseert met name eengezinswoningen in het middeldure segment. Hiermee wordt ingespeeld op de regionale vraag naar woningen in het middeldure segment.
- In het woonakkoord van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond wordt er veel waarde gehecht aan de grote variatie aan aantrekkelijke woonmilieus waarover de regio beschikt (stedelijk/landelijk, betaalbaar/topsegment). De regio wil dit verder versterken. Het initiatief speelt hierop in door een uitgebreid woningprogramma te realiseren waarin een groot scala aan doelgroepen hun thuis kunnen vinden.
- In de gemeente Bloemendaal is er sprake van een sterke vergrijzing. De gemeente wilt hierop inspelen door betaalbare en aantrekkelijke alternatieven voor ouderen te realiseren zodat de doorstroming binnen de gemeente op gang komt. Hierdoor komen er woningen vrij voor jonge gezinnen of starters. Hierdoor wordt het draagvlak vergroot voor een aantal voorzieningen in het dorp met

name de basisschool. Het initiatief realiseert 18 levensloopbestendige appartementen. Op deze manier bevordert het initiatief de doorstroming en daarmee de leefbaarheid in het dorp Vogelenzang.

- Het woningbouwprogramma van Vitaal Vogelenzang voorziet in afwijking op de Woonvisie niet in sociale huur/koop. Op dat punt heeft de gemeenteraad in haar besluit d.d. 28 september 2018 afgeweken van de Woonvisie.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de recente bevolkingsprognoses van de provincie Noord-Holland (2021) en cijfers van het CBS. 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

Het aantal inwoners in de gemeente Bloemendaal bedroeg ca. 23.500 inwoners in 2021. Volgens de actuele prognoses van de provincie Noord-Holland stijgt het inwonertal de komende jaren tot ca. 24.500 in 2030. Dit is een toename van ca. 4%. De regio Zuid-Kennemerland kende in 2021 een inwonertal van ca. 230.700 inwoners. Ook in de regio Zuid-Kennemerland groeit het aantal inwoners. Volgens de actuele prognoses van de provincie Noord-Holland stijgt het aantal inwoners tot ca. 244.100 in 2030, een stijging van 5,8%. In Amsterdam stijgt het aantal inwoners het sterkst. In 2021

had Amsterdam een inwonertal van ca. 873.300. Het inwonertal groeit in 2030 tot ca. 968.300, een stijging van 10,9%.

De gemeente Bloemendaal telde ca. 9.800 huishoudens in 2021. Het aantal huishoudens in de gemeente groeit naar ca. 10.100 huishoudens in 2030. Dit is een stijging van 2,9%. Ook in de gemeente Haarlem, regio Zuid-Kennemerland en gemeente Amsterdam stijgt het aantal huishoudens met respectievelijk 12,6%, 8,1% en 11,6%.

Een relatief minder harde stijging van het aantal huishoudens ten opzichte van het inwonertal duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit resulteert in een toename van een- en tweepersoonshuishoudens. Dit is in lijn met diverse landelijke trends en ontwikkelingen, zoals een toenemende individualisering en vergrijzing binnen de samenleving. In de gemeente Bloemendaal stijgt het inwonertal harder dan het aantal huishoudens. Dit duidt erop de huishoudgrootte in de gemeente Bloemendaal toeneemt in plaats van afneemt.

Tabel 3: Bevolkingsprognoses³

Inwoners	2021	2030	Vershil
Bloemendaal	23.478	24.500	+4,4%
Haarlem	162.526	184.474	+13,5%
Amsterdam	873.338	968.300	+10,9%
Zuid-Kennemerland	230.734	244.100	+5,8%

³ Provincie Noord-Holland (2021), Bevolkingsprognoses 2021-2050450-

Tabel 4: Huishoudensprognoses⁴

Huishoudens	2021	2030	Vershil
Bloemendaal	9.818	10.100	+2,9%
Haarlem	77.763	87.608	+12,6%
Amsterdam	474.875	529.700	+11,6%
Zuid-Kennemerland	108.762	117.600	+8,1%

Tabel 5: Woningbehoefte

Behoeft	Voor-raad 2021	Behoeft 2030 t.o.v. 2021	Wonin-gen 2030	Behoeft 2050 t.o.v. 2021
Bloemen-daal	9.700	+450	10.150	+600
Haarlem	77.100	+8.400	85.500	+13.850
Amsterdam	458.650	+56.650	515.300	+137.150
Zuid-Ken-nemerland	107.500	+9.400	116.900	+15.600

Tabel 6: Plan capaciteit gemeente Bloemendaal, Amsterdam en de regio Zuid-Kennemerland⁵

Plan capaciteit	Gemeente Bloemendaal	Gemeente Haarlem	Gemeente Amsterdam	Regio Zuid-Kennemerland
Netto plan capaciteit hard	12	2.358	59.450	3.424
Netto plan capaciteit zacht	726	15.169	166.185	16.566
Netto plan capaciteit totaal	738	17.527	225.635	19.990
Ruimte totale plan capaciteit (Behoeft 2030 minus plan capaciteit)	Overschot 288 woningen	Overschot 9.127 woningen	Overschot 168.985 woningen	Overschot 10.590 woningen
Ruimte harde plan capaciteit (behoeft 2030 minus harde plan capaciteit)	Tekort 438 woningen	Tekort 6.042 woningen	Overschot 2.800 woningen	Tekort 5.976 woningen

Woningbehoefte

De nieuwe provinciale prognose noemt voor Bloemendaal een behoefte van 450 woningen in de periode 2021-2030. Voor de regio Zuid-Kennemerland is er een behoefte van 9.400 woningen in de periode 2021-2030. De behoefte in de regio is het grootst in Haarlem met een behoefte van 8.400 woningen. In Amsterdam is er een behoefte van 56.650 woningen tot 2030.

Plan capaciteit

Tabel 6 toont een overzicht van de huidige plan capaciteit binnen de gemeente Bloemendaal, gemeente Haarlem, gemeente Amsterdam en de regio Zuid-Kennemerland. De gegevens zijn op basis van het document Monitor Woningbouw Noord-Holland (2021) en de plan capaciteitskaart van de provincie Noord-Holland.

De totale plan capaciteit in de gemeente Bloemendaal (hard en zacht) bedraagt per saldo (toevoegingen en onttrekkingen) 738 woningen. Het is echter van belang om te kijken

naar de harde plan capaciteit. Ervaring leert namelijk dat diverse plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht. De harde plan capaciteit in de gemeente Bloemendaal bedraagt 12 woningen. Dit betekent dat er weliswaar voldoende woningbouwplannen zijn om in de behoefte te voorzien, maar onvoldoende van deze plannen hebben een harde status. Dit betekent dat er in kwantitatieve zin behoefte is aan het toevoegen van woningbouw.

Als de geprognostiseerde behoefte van de gemeente Bloemendaal tot 2030 wordt meegenomen (450 woningen) en wordt afgezet tegen de huidige harde plan capaciteit blijkt dat er in 2030 een tekort van 438 woningen zal ontstaan. Oftewel: er zijn te weinig woningbouwplannen dan waar in kwantitatieve zin behoefte aan is. Het is wenselijk om woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van gemeente Bloemendaal.

Een groot gedeelte van de plan capaciteit bevindt zich nog in de idee- of ontwerp fase en wordt hierdoor niet geclassificeerd als harde plan capaciteit. Voorliggend initiatief is reeds onderdeel van de zachte plan capaciteit.

⁴ Haarlem in cijfers (2022) & bevolkingsprognoses Noord-Holland 2021-2050 (2021)

⁵ Monitor plan capaciteit provincie Noord-Holland (2021), geraadpleegd juli 2022

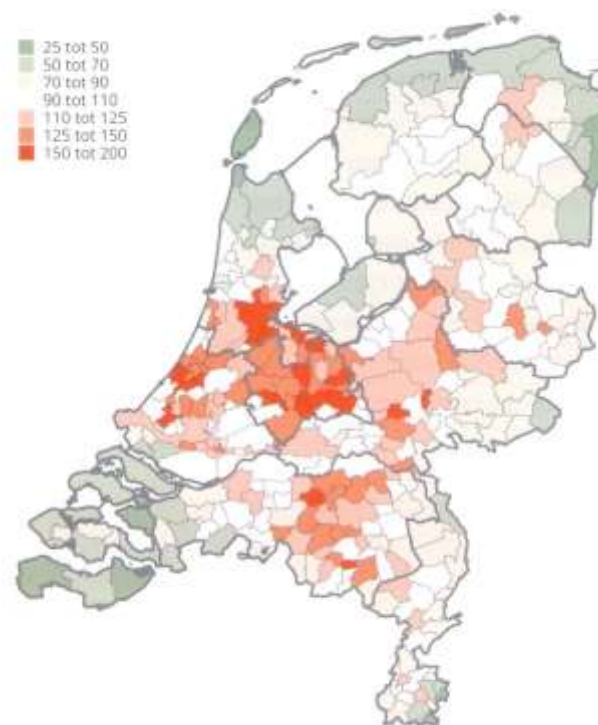
In de gemeente Amsterdam ligt er een grotere opgave. De totale plancapaciteit van de gemeente is 225.635 woningen. Hiervan vallen er 59.450 woningen onder de harde plancapaciteit en 166.185 woningen onder de zachte plancapaciteit. Er is in de gemeente een behoefte van 56.650 woningen tot 2030. Hiermee voldoen de harde plannen aan de behoefte in de gemeente Amsterdam tot 2030. Echter loopt de vraag naar woningen door. Tot 2050 kan de harde plancapaciteit niet voldoen aan de behoefte en zal er een tekort ontstaan.

Voor de regio Zuid-Kennemerland is de plancapaciteit ook bepaald. In de regio ligt er een totale plancapaciteit van 19.990 woningen. De harde plancapaciteit komt neer op 3.424 woningen. De netto zachte plancapaciteit komt neer op 16.566 woningen. Ook voor de regio wordt geconcludeerd dat er in kwantitatieve zin meer behoefte is dan woningen dan dat er harde plannen zijn tot 20300.

Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 inwoners zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. Uitschieters zoals Amsterdam en Amstelveel kennen een woondruk van ca. 150 potentiële huishoudens per 100 woningen. De gemeente Haarlem kent een woondruk van ca. 120 potentiële huishoudens per 100 woningen. Gezien de verhuisbewegingen vanuit de gemeente Haarlem naar de gemeente Bloemendaal heeft dit grote invloed op de woningmarkt van Bloemendaal, aangezien huishoudens eerder zullen moeten uitwijken.

Mede hierdoor ligt de woondruk in de gemeente Bloemendaal lichtelijk hoger dan in de gemeente Haarlem. De gemeente Bloemendaal kent een woondruk van 125 – 150 potentiële huishoudens per 100 woningen (zie figuur 3).



Figuur 2: Woondruk Nederland⁶ (Bloemendaal kleurt oranje)

Conclusie kwantitatieve behoefte

- Het aantal inwoners stijgt volgens de actuele prognoses in de gemeente Bloemendaal met 4,4% in de periode 2021-2030. Een vergelijkbare trend is te zien in de regio Zuid-Kennemerland, Amsterdam en Haarlem. Het inwonertal stijgt respectievelijk met 5,8%, 10,9% en 13,5%. Ook het aantal huishoudens stijgt in de gemeente Bloemendaal en omliggende gemeenten. Door het stijgende aantal huishoudens is er behoefte aan het toevoegen van woningen.
- In Bloemendaal stijgt het aantal huishoudens minder snel dan het aantal inwoners. Dit resulteert in grotere huishoudens. Dit gaat tegen de landelijke trend van kleinere huishoudens in.
- Als er gekeken wordt naar de plancapaciteit in beide regio's blijkt dat er onvoldoende harde plancapaciteit aanwezig is om in de behoefte te voorzien. In de gemeente Bloemendaal is er een harde plancapaciteit van 12 woningen. In combinatie met het stijgende aantal huishoudens wordt het tekort aan woningen in de gemeente Bloemendaal alleen maar versterkt. Er ligt een opgave om woningen toe te voegen, het initiatief voorziet hierin.
- Nog los van de toekomstige behoefte is de woondruk in de gemeente Haarlem en de gemeente Bloemendaal op dit moment al zeer hoog. Per 100 woningen staan er in beide gemeente meer dan 120 potentiële huishoudens te wachten op een woning. Hiermee komt het woningtekort op ca. 20%. Om deze woningtekorten aan te pakken zullen er woningen bij gebouwd moeten worden. Het initiatief voorziet hierin.

⁶ Atlas voor gemeenten (2022), Woondruk (potentiële huishoudens per 100 woningen)

B1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van o.a. bevolkingsprognoses van de provincie Noord-Holland, raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond en CBS statistieken. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Landelijke trends en ontwikkelingen

De woningbehoefte in Nederland neemt op veel plekken toe en blijkt bovendien veel groter dan voorheen aangenomen. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken verspreid de behoefte zich over grotere delen van het land. Landelijk gezien is nadrukkelijk sprake van een aantal trends, zo ook in de gemeente Bloemendaal en de regio Zuid-Kennemerland.

- De woningmarkt zit voor veel doelgroepen op slot. Zeker voor starters op de woningmarkt is het lastig om een geschikte én betaalbare woning te vinden. De huizenprijzen zijn de afgelopen jaren explosief gestegen, maar tegelijkertijd beschikken starters doorgaans over beperkte financiële middelen. Een groot deel van de woningmarkt is daardoor onbereikbaar. Het aanbod is bovendien beperkt, huizen staan vaak kort in de verkoop en (stevig) overbieden is meer regel dan uitzondering.
- Ook de zogenaamde 'middeninkomens' hebben het lastig. Deze groep komt doorgaans niet in aanmerking voor sociale huur, maar heeft onvoldoende financiële middelen voor de meeste koopwoningen. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop.

- Veel gemeenten kampen met vergrijzing waardoor het aantal ouderen (fors) toeneemt. Op veel plekken wordt al gesproken van 'dubbele vergrijzing'. Inwoners worden niet alleen ouder, maar ouderen blijven ook langer zelfstandig thuis wonen. Dit is enerzijds ingegeven vanuit persoonlijke voorkeuren, anderzijds heeft het ook te maken met veranderende wet- en regelgeving. Hierdoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen stevig toe, dan wel woningen die op termijn levensloopbestendig te maken zijn.
- Vergrijzing zorgt tevens voor een toename van kleinschalige huishoudens (één- en tweepersoons). Kleinschalige huishoudens nemen bovendien toe door individualisering in de samenleving. De toename van kleinschalige huishoudens resulteert in een grotere behoefte aan kleinere woonproducten zoals appartementen.

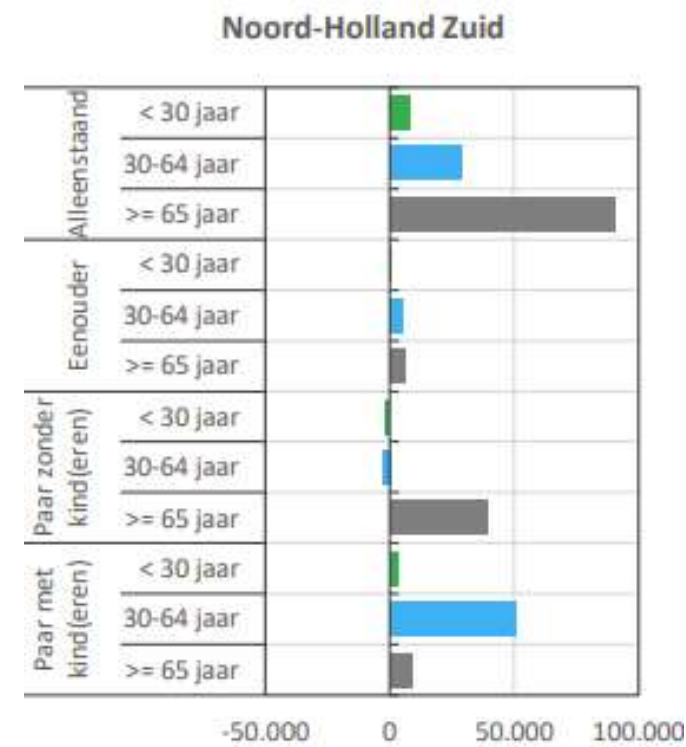
Kwalitatief aanbod

Provinciale behoefte

De provincie Noord-Holland geeft aan dat er in de gehele provincie vooral grote groei zit bij alleenstaanden en paren zonder kinderen ouder dan 65 jaar. Dit is in lijn met landelijke trends. Er zijn echter regionale verschillen. De provincie Noord-Holland heeft het grondgebied opgesplitst in Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid. De gemeente Bloemendaal en daarmee de regio Zuid-Kennemerland vallen in Noord-Holland Zuid.

In deze regio zit er een grote groei in de twee eerder genoemde groepen en Paar met kind(eren)⁷. In Noord-Holland Zuid is er over het algemeen een groei te zien van alle leeftijdsgroepen. De vergrijzende groep is verreweg het grootst, echter is er ook bij de jongeren (<24) een stijging te zien. In

tegenstelling tot Noord-Holland Noord is er bij elke groep, behalve de groep 75+, een daling te zien. De vergrijzende groep en de groep 30+ kennen een andere vraag naar type woningen dan de andere groepen. Hierop zal moeten worden ingespeeld. Ook de groei van het aantal huishoudens is groter in de regio Noord-Holland Zuid dan in Noord-Holland Noord.



Figuur 3: Huishoudontwikkeling 2021 – 2050 naar type en leeftijd ⁶

⁷ Prognose Noord-Holland 2021-2050 (2021), Bevolking, huishoudens en woningbehoefte

Op dit moment geldt dat ouderen noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen bovengenoemde woningen eerder vrij en wordt de doorstroom op de woningmarkt bevorderd.

De huizenprijzen zijn sinds 2013 weer gaan stijgen. Noord-Holland Zuid heeft het hoogste actuele prijsniveau van heel Nederland en de hoogste prijsstijging sinds 2013. Afhankelijk van welke woningen ieder kwartaal worden verkocht zijn de Gooi & Vechtstreek en de Agglomeratie Haarlem de duurste regio's van Nederland. De vraag naar eengezinswoningen en starters op de woningmarkt gaat veel al gepaard met een betaalbare woning. Echter is de betekenis van een betaalbare woning in Noord-Holland Zuid en daarmee de gemeente Bloemendaal anders dan in andere delen van Nederland.

Regionale behoefte

De regio Zuid-Kennemerland kent een grote groep huishoudens die meer dan 2 keer modaal verdienen. De verwachting is dat dit aantal ook gaat groeien de komende jaren. De inkomensgroepen primair en secundair⁸ stijgen licht de komende jaren in de regio Zuid-Kennemerland. Als er gekeken wordt naar de primaire en secundaire inkomensgroepen in de regio excl. de gemeente Haarlem is te zien dat deze groepen licht afnemen. Hierdoor is er een grotere vraag naar koopwoningen in de regio⁹.

Prijs

In de gemeente Haarlem is er vooral een sterke behoefte naar huurwoningen onder de 720 euro. Als er gekeken wordt naar de regio excl. de gemeente Haarlem is er te zien dat deze behoefte nagenoeg volledig is verdwenen. De behoefte naar huurwoningen is zeer beperkt in de overige gemeenten binnen de regio. Er wordt daarom gekeken naar de behoefte excl. Gemeente Haarlem. De inwoners die de vraag naar goedkope huur creëren zullen niet snel een woning kopen in Bloemendaal. Hiermee is deze groep minder relevant. De behoefte naar koopwoningen daarentegen is sterker aanwezig. Voor de koopwoningen van 409 duizend euro en meer is een sterke behoefte. Er is ook een economische tegenspoed geraamd. Mocht dit zich voordoen is er vooral vraag naar de middeldure koop (279 duizend tot 409 duizend) en goedkope koop (minder dan 279 duizend). Het initiatief speelt in op de vraag naar koopwoningen in elke prijsklasse. Er worden 18 woningen gerealiseerd in het goedkope segment (<279

Tabel 7: Additionele behoefte (2019 – 2030) in Zuid-Kennemerland (excl. Gemeente Haarlem)⁹

Segment	2019	2030	Vershil
Koop (duur)	11.150	12.050	+900
Koop (middel)	4.800	5.250	+450
Koop (goedkoop)	4.300	5.250	+950
Huur (duur)	1.200	500	-700
Huur (middel)	2.350	1.650	-700
Huur (goedkoop)	8.400	8.650	+250

duur). De overige woningen worden gerealiseerd in het middeldure en dure segment.

Type

In de regio excl. gemeente Haarlem is er met name vraag naar koopwoningen. Er is een behoefte geraamd van 1.400 eengezinswoningen. In het scenario tegenspoed is er een behoefte van 650 eengezinswoningen. Voor appartementen is er respectievelijk een behoefte van 900 appartementen geraamd, in een scenario tegenspoed is er een behoefte van 800 woningen. In de huursector is er vrijwel geen behoefte naar eengezinswoningen en appartementen. Hierin is de behoefte voorzien.

Gemeentelijk behoefte

Voorzieningen

Voor een vitaal en leefbaar dorp zijn voorzieningen van onmisbare waarde. In het dorp Vogelenzang zijn er 903 adressen bekend. 3% van de adressen kent een ander gebruiksdoel dan wonen in het dorp¹⁰, dit is relatief laag. Ook is het aantal inwoners in het dorp de afgelopen jaren constant gebleven. Dit heeft ertoe geleid dat sprake is van vergrijzing in het dorp. Het aandeel inwoners onder de 15 jaar is 12%.

Om het dorp vitaal en levend te houden is er nieuwe aanwas nodig. Ook om de huidige voorzieningen en met name de basisschool (IKC De Paradijsvogel) in stand te kunnen houden. Op het moment zitten er 124 leerlingen op de basisschool¹¹. De instandhoudingsnorm in de gemeente Bloemendaal staat op 112 leerlingen. De instandhoudingsnorm houdt in dat op

⁸ Primaire inkomensgroep: 0,5 modaal & Secundaire inkomensgroep 0,5 tot 1x modaal

⁹ RIGO (2020), Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond

¹⁰ BAG (2022) Peildatum 11-01-2022

¹¹ Scholenopdekaart (2022), IKC De Paradijsvogel peildatum: 09-06-2022)

het moment een school 3 jaar minder leerlingen heeft dan in-standhoudingsnorm de school zal moeten sluiten. Door een vergrijzende groep in het dorp zal de aanwas van nieuwe kinderen aanzienlijk kleiner zijn. Hierdoor is het niet onaanneemelijk dat de school op termijn zal moeten sluiten, mits er geen nieuwe aanwas bij komt. In het geval dat de school zou moeten sluiten zouden de leerlingen moeten uitwijken naar omliggende dorpen, echter komt hiermee de afstand tot een basisschool in Vogelenzang ver onder het landelijk gemiddelde¹². Hierdoor zal de leefbaarheid van de Vogelenzang afnemen en zullen potentiële inwoners eerder uitwijken naar andere plaatsen. De al sterk aanwezige vergrijzing zal hierdoor nog meer toenemen, wat funest is voor de vitaliteit en de leefbaarheid van Vogelenzang

Ouderen

De appartementen zullen worden opgeleverd met een lift. Hierdoor zijn de appartementen ook toegankelijk voor minder mobiele personen. Het zal in dit geval vaak gaan om oudere mensen. Het aandeel ouderen in de wijk Vogelenzang is zeer groot¹³. Ca. 27% van de inwoners van de wijk is 65 jaar of ouder. Ook de groep 45 jaar tot 65 jaar is zeer aanwezig met ca. 34%. Over het algemeen blijven ouderen langer thuis wonen. In het geval van een verhuizing doen zij dit liever in de buurt van de oude leefomgeving¹⁴. Door het realiseren van appartementen in een sterk vergrijzende gemeente worden de ouderen verleid tot het verhuizen binnen de eigen leefomgeving. Hierdoor is het aannemelijk dat andere mensen (waaronder starters en gezinnen) deze woningen kunnen gaan bewonen. De doorstroom komt hierdoor lokaal op gang. Daarnaast is het aanbod van meergezinswoningen (appartementen) zeer laag. 84% van de woningen in Vogelenzang

betreft een eengezinswoning, slechts 16% van het aanbod betreft een meergezinswoning. In een sterk vergrijzende wijk is er sprake van een mismatch in (toekomstige)vraag en aanbod.

Inwoners

De inwoners van de gemeente Bloemendaal zijn niet gemiddeld te noemen. Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger ligt aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde en de gemiddelde woningwaarde ligt ca. 500.000 euro hoger dan het gemiddelde in Nederland. Gekeken naar de inwoners van de gemeente Bloemendaal is te zien dat meer dan 3/4 van de inwoners meer dan twee keer modaal verdient. Volgens de gegevens van Whize vallen de inwoners met name in de segmenten Luxe Leven, Zorgeloos en actief en Plannen en rennen. Deze segmenten kennen huishoudens die over het algemeen hoger zijn opgeleid, meer verdienen en van een zekere luxe en gemak houden. Zoals eerder is gemeld is het grootste gedeelte van de inwoners 65 jaar of ouder. Deze mensen zullen grotendeels in een eengezinswoning verblijven (mede doordat er geen ander aanbod is). Deze mensen verhuizen liever in de eigen leefomgeving. Aangezien deze mensen een behoefte hebben naar luxe en gemak, zal dit ook moeten worden gerealiseerd in de woningen. Daarnaast trekken dit soort woningen ook een vergelijkbaar segment aan.

Ook mensen die zijn opgegroeid in Vogelenzang en hier willen blijven wonen of willen terugkeren naar het dorp zal er ook een geschikt en aantrekkelijk aanbod gerealiseerd

moeten worden. Deze mensen zullen over het algemeen terugkeren met een gezin of met een partner. Hiervoor bieden de eengezinswoningen een goede uitkomst.

Kwalitatief aanbod

Aanbod

De gemeente Bloemendaal heeft een woningvoorraad van 2.920 woningen volgens de Woonvisie Bloemendaal.¹⁵ De meeste woningen in de gemeente zijn rijwoningen (43%). De overige typologieën zijn benoemd in tabel 8. Het relatief hoge aandeel rijwoningen is ook logisch gelet op de stedelijkheidsgraad van de gemeente Bloemendaal. In Vogelenzang is dit niet anders, respectievelijk 89% van de woningen is een grondgebonden woning. 60% van alle woningen in Vogelenzang is een koopwoning, ca. 12% wordt verhuurd in de vrije sector en ca. 28% is sociale huur. Dit percentage is relatief hoog in vergelijking met de gemeente Bloemendaal.

Lettende op de plancapaciteit wordt er de komende jaren vooral bijgebouwd in de goedkope huur (<764) en in de dure koop (>399), het grote deel betreft meergezinswoningen (appartementen). Doordat de grond- en huizenprijzen hoger liggen in de gemeente Bloemendaal zijn de segmenten anders ingedeeld qua prijs. In Bloemendaal wordt er gesproken van een dure koopwoning van 399 dznd. of meer (klasse 3). Ter vergelijking: in regio Zaanstreek-Waterland wordt er gesproken over een dure woning van 350 dznd. of meer (klasse 5).

¹² CROW (2022), Nabijheid en voorzieningen Basisscholen

¹³ Kerncijfers wijken en buurten 2021 (2022), Vogelenzang

¹⁴ Stadszaken (2020), Woningtekort eigen omgeving belemmert verhuizing ouderen

¹⁵ Woonvisie Bloemendaal 2018 – 2022 (2019)

Tabel 8: Woningvoorraad gemeente Bloemendaal

Typologie	Percentage	Aantal
Vrijstaande woning	16%	468
2 ^e kap woning	14%	409
Rijwoning	34%	991
Appartement	36%	1052
Totaal	100%	2.920

Tabel 9: Woningvoorraad wijk Vogelenzang

Typologie	Percentage	Aantal
Vrijstaande woning	15%	144
2 ^e kap woning	13%	129
Rijwoning	61%	602
Appartement	11%	107
Totaal	100%	982

Leegstand

Een gezonde woningmarkt kent een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen.

- De woningleegstand in de gemeente Bloemendaal is ca. 2% en is daarmee nagenoeg gelijk aan de frictieleegstand¹⁶. De regio Zuid-Kennemerland kent ook een woningleegstand van ca. 3%. De gemeente Amsterdam kent een leegstand van ca. 4%. De beperkte leegstand is een beeld dat past bij de huidige krapte op de woningmarkt.
- Gezien de beperkte leegstand en de krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief beperkt zal zijn. Vooral

aangezien het initiatief inspeelt op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag binnen de gemeente.

- De provincie hanteert een frictie leegstand van 2%. Op het moment dat de leegstand de 2% overstijgt kan dit worden gezien als overvloedige leegstand. De frictieleegstand van 2% is een landelijk gehanteerde norm, waarbij geen rekening wordt gehouden met verschillen tussen stedelijk en landelijk gebied.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 18 goedkope eengezinswoningen (starters), 36 middeldure woningen (doorstroom eengezinswoningen en levensloopgeschikte appartementen) en 18 vrije sector parkwoningen te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Vogelenzang is aan het vergrijzen, het aandeel ouderen van 65+ neemt de komende jaren toe. Op het moment dat ouderen verhuizen naar een woning die beter past bij de levensstijl (gelijkvloers, lift, dicht bij voorzieningen, appartement) doen zij dit liever in de eigen leefomgeving. Op het moment is er in Vogelenzang zeer beperkt aanbod van meergezinswoningen, slechts 16% betreft een meergezinswoning. Dit resulteert erin dat ouderen in Vogelenzang langer thuis blijven wonen door het ontbreken van een geschikt alternatief. Het initiatief zet in op levensloopbestendige appartementen geschikt voor ouderen.
- Om het dorp levendig en vitaal te houden is er nieuwe (jongere) aanwas nodig. Door appartementen te realiseren worden ouderen verleid te verhuizen binnen de eigen leefomgeving, waardoor er ruimte vrij komt voor nieuwe bewoners. Hierdoor komt een lokaal doorstroom proces op gang dat kansen biedt voor starters en jonge gezinnen. De jonge gezinnen met kinderen geven nieuw leven aan het dorp en het draagvlak voor voorzieningen

(zoals de basisschool) groeit. De basisschool zit op het moment net boven de instandhoudingsgrens. Mocht de basisschool komen te sluiten wordt het dorp minder aantrekkelijk voor jonge gezinnen met kinderen.

- Er worden woningen gerealiseerd voor starters én doorstromers in het plangebied. Hierdoor wordt er naast een lokale doorstroom ook nieuw aanbod gerealiseerd. Dit resulteert erin dat een starters en doorstromers een woning kunnen vinden in de gemeente Bloemendaal en in de wijk Vogelenzang.
- In Noord-Holland Zuid is er met name behoefte aan eengezinswoningen en appartementen voor de groepen paren met kinderen en (alleenstaande) ouderen. In de regio Zuid-Kennemerland is met name behoefte aan koopwoningen in het dure en middeldure segment. Het woningbouwprogramma sluit aan op deze behoefte. Het initiatief speelt in op de vraag naar koopwoningen in elke prijsklasse. Er worden 18 woningen gerealiseerd in het goedkope segment (<279 dznd). De overige woningen worden gerealiseerd in het middeldure en dure segment.
- De grondprijs in Bloemendaal ligt hoger, de inwoners verdienen vaak twee keer modaal en de woningwaarde ligt aanzienlijk hoger dan in de rest van Nederland. Dit houdt in dat in de (huidige en toekomstige) inwoner inwoners van de gemeente Bloemendaal behoefte heeft aan een zekere kwaliteit van de woning. Het initiatief voorziet in een luxe uitstraling met voldoende hoogwaardige faciliteiten binnen het plangebied. Bovendien realiseert het initiatief vrije sector parkwoningen (herenhuisen en twee onder een kapwoningen). Daarnaast is er sprake van een directe verbinding met de achterliggende weilanden en bossen. Dit verhoogt de kwalitatieve waarde van de woningen en daarmee Vogelenzang.

¹⁶ CBS, Landelijke Monitor Leegstand, peildatum (09-06-2022)