



Ladderonderzoek

Stephensonstraat 36-48, Haarlem

projectnummer 0476213.100
definitief
12 juli 2022

Ladderonderzoek

Stephensonstraat 36-48, Haarlem

projectnummer 0476213.100

revisie 00

02 Mei 2022

Auteurs

D. Erdsieck

Opdrachtgever

Hoorne Vastgoed B.V.

Loet 2

1911 BR UITGEEST

Gecontroleerd:

T. Elsmann

datum

12 juli 2022

beschrijving

definitief

vrijgave

I. Duursma

Inhoudsopgave

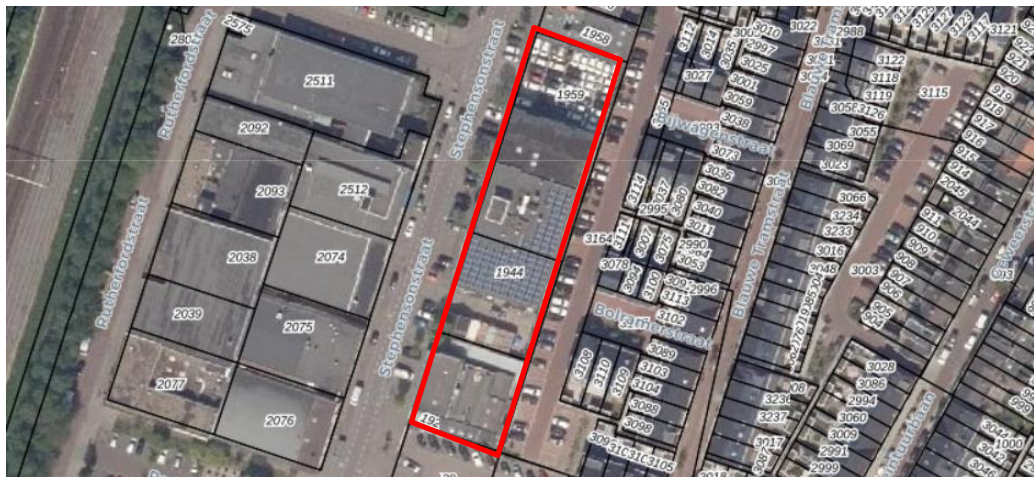
Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Bouwprogramma: 96 woningen en 1800m ² commerciële ruimte	2
1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	2
2	Woningbouwprogramma	3
2.1	Onderzoeksgebied: Haarlem	3
2.2	Kwantitatieve behoefte: behoefte aan 2.080 woningen in Haarlem tot 2032	4
2.3	Kwalitatieve behoefte: voldoende sociale en betaalbare woningen	5
3	Commercieel programma	6
4	Conclusie	7

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hoorne Vastgoed B.V. is voornemens om de bestaande bebouwing aan de Stephensonstraat 38-46 te Haarlem te gaan herontwikkelen. Het plangebied ligt ten Zuidwesten van de binnenstad van Haarlem en heeft een omvang van 2.772 m². Horne Vastgoed B.V. is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen. In figuur 1 is het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Aanduiding plangebied (bron: Kadastralekaart.nl, bewerking: Antea Group)

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Pijlslaan e.o., onherroepelijk vastgesteld door de gemeente Haarlem op 29 oktober 2015 (zie figuur 2). Binnen de kaders van dit bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk, daarom zal er een nieuw (postzegel)bestemmingsplan moeten worden opgesteld die de beoogde ontwikkeling wel mogelijk maakt.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan "Pijlslaan e.o." (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: Antea Group)

1.2 Bouwprogramma: 96 woningen en 1800m² commerciële ruimte

Het project bestaat uit een gediversifieerd bouwprogramma. Waarin de volgende bestemmingen zijn opgenomen: woningen en commerciële functies. Het nieuwe beoogde programma bestaat uit de volgende uitgangspunten:

- 68 sociale huurwoningen van gemiddeld 50 m² GBO;
- 28 vrije sectorwoningen;
- circa 1.800 m² BVO commerciële ruimte;
- een ondergrondse parkeergarage.

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

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

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

We concluderen dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat, aangezien er sprake is van ontwikkeling van stedelijke functies binnen een stedelijk gebied. De huidige en gewenste bestemmingen worden gekenmerkt als stedelijk. De beoogde locatie heeft al een stedelijke functie in het bestemmingsplan.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt

bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling intensiveert het bestaande ruimtegebruik en breidt het ruimtebeslag uit en is daarmee 'ladderplichtig'.

2 Woningbouwprogramma

2.1 Onderzoeksgebied: Haarlem

Het onderzoeksgebied van de 'ladder' wordt gebaseerd op de verhuisstromen van, naar en binnen Haarlem. In de periode 2016-2020 vonden iets minder dan 35% van alle verhuisbewegingen plaats binnen de gemeente Haarlem (zie tabel 1). Dit is onder het landelijke gemiddelde van 40%¹. De rest van de verhuisbewegingen bestaan uit gevestigde personen en vertrokken personen uit andere gemeenten. Het aantal gevestigde personen lag in de periode 2016-2020 iets lager dan het aantal vertrokken personen. Dit wijst erop dat er meer mensen uit Haarlem vertrekken dan dat zich er in de gemeente vestigen.

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen Haarlem	45.233	34,1%
Gevestigde personen	43.140	32,5%
Vertrokken personen	44.235	33,4%
Totaal	132.608	100%

Tabel 1. Verhuizingen in aantal en percentage naar type verhuizing Haarlem 2016-2020 (bron: CBS, 2022)

In tabel 2 zijn de verhuisbewegingen van en naar Haarlem in de periode 2016-2020 weergegeven. Veruit de meeste verhuisbewegingen (ongeveer de helft) vonden plaats binnen de gemeente Haarlem zelf. Daarnaast zijn er verhuisbewegingen met direct omliggende gemeenten zoals Amsterdam, Velsen en Haarlemmermeer. Het migratiesaldo tussen Velsen en Haarlemmermeer is beperkt. Ten aanzien van Amsterdam is echter sprake van een aanzienlijk positief migratiesaldo. De geringe hoeveelheid regionale verhuisbewegingen wijst er op dat de woningmarkt van Haarlem hoofdzakelijk een lokale woningmarkt betreft. Om deze reden wordt het onderzoeksgebied afgebakend tot Haarlem.

#	Herkomstgemeenten	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeenten	Aantal	%
1	Haarlem	45.233	51,19%	1	Haarlem	45.233	50,56%
2	Amsterdam	5686	6,43%	2	Amsterdam	13460	15,04%
3	Velsen	5214	5,90%	3	Haarlemmeer	3627	4,05%
4	Haarlemmermeer	4325	4,89%	4	Velsen	2900	3,24%
5	Heemstede	3209	3,63%	5	Heemstede	2303	2,57%
6	Bloemendaal	3096	3,50%	6	Bloemendaal	1962	2,19%
7	Zandvoort	1265	1,43%	7	Zandvoort	989	1,11%
8	Beverwijk	1137	1,29%	8	Amstelveen	801	0,90%
9	s-Gravenhage	870	0,98%	9	s-Gravenhage	791	0,88%

¹ In 2020 waren er een totaal van 2.633.315 verhuizingen waarvan 1.046.529 binnen gemeenten (bron: CBS, 2021)

10	Utrecht	797	0,90%	10	Zaanstad	693	0,77%
	Totaal	88.363	100%		Totaal	89.468	100%

Tabel 2. Verhuisbewegingen van en naar Haarlem in 2016-2020 (herkomstgemeenten betreft verhuizingen uit Haarlem; Bestemmingsgemeenten betreft verhuizingen naar Haarlem) (bron: CBS, 2021)

2.2 Kwantitatieve behoefte: behoefte aan 2.080 woningen in Haarlem tot 2032

In dit onderzoek gaan we uit van een regulier bestemmingsplan, waardoor een periode van 10 jaar wordt gehanteerd (2022 tot 2032). De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod).

Bevolkingsprognose: huishoudensgroei van 8.731 in Haarlem

In tabel 3 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in Haarlem weergegeven. Het inwonertal van de gemeente Haarlem zal naar verwachting tot 2032 toenemen tot 177.948 (8,62%). Ook het aantal huishoudens zal in Haarlem naar verwachting blijven oplopen. Door huishoudensverdunding neemt het aandeel huishoudens relatief sneller toe. In Haarlem gaat het om een toename van 8.731 huishoudens (11,04%) tot 2032. Deze verwachte groei in huishoudens is een goede voorspeller voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, daar het aantal huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen.

Haarlem		
	Bevolking	Huishoudens
2022	163.828	79.105
2031	177.948	87.836
Toename	14.120	8.731
Toename %	8,62%	11,04%

Tabel 3. Prognose inwoners en huishoudens gemeente Haarlem (bron: Primos, 2021)

Woningvraag: 7.860 woningen in Haarlem

In de ruimtelijke verkenning van RIGO 'Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond' d.d. 28 september 2020 wordt uitgegaan van een behoefte van circa 8.200 woningen van 2019 tot 2030 en een behoefte van circa 13.000 woningen van 2019 tot 2040 in Haarlem. Uitgaande van een evenredige verdeling betreft de woningbouwopgave in Haarlem tussen 2022-2032 in totaal 7.860 woningen.

Planvoorraad: harde plancapaciteit van 2.480 woningen in Haarlem

In tabel 4 is de huidige plancapaciteit in de gemeente Haarlem tot en met 2039 weergegeven. De actuele plancapaciteit is gebaseerd op de Monitor plancapaciteit van de provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam. Voor de ladderonderbouw is alleen de harde planvoorraad relevant. Dit zijn plannen die al planologisch zijn vastgesteld. In Haarlem bedraagt de totale harde plancapaciteit 2.480.

Type plancapaciteit	Aantal woningen	Percentage
Harde plancapaciteit	2.480	14,0%
Zachte plancapaciteit	15.279	86,0%
Totale plancapaciteit	17.759	100%

Tabel 4: Plancapaciteit naar type in de gemeente Haarlem (bron: Monitor plancapaciteit Noord-Holland en Metropoolregio Amsterdam, 2022)

Resterende woningbehoefte van 5.380 woningen in Haarlem tot 2032

Als de geprognoseerde woningvraag in 2032 vergeleken wordt met de harde planvoorraad dan volgt hieruit nog een resterende behoefte van 5.380 woningen om in de woningbehoefte van Haarlem te voorzien (zie Tabel 5). De ontwikkeling van 96 woningen voorziet daarmee in de kwantitatieve woningbehoefte van gemeente Haarlem.

Type	Aantal woningen
Woningvraag	7.860
Harde plancapaciteit	2.480
Resterende woningbehoefte	5.380

Tabel 5: Resterende woningbehoefte in gemeente Haarlem 2022 tot 2032

2.3 Kwalitatieve behoefte: voldoende sociale en betaalbare woningen

In de woonvisie van de gemeente Haarlem 'Samen Doorbouwen aan een Duurzaam (t)huis 2021-2025' wordt een kader gesteld voor de realisatie van sociale -en middeldure huurwoningen. Voor nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 29 woningen) geldt het streefwoningbouwprogramma van 40% sociale huur, 40% middeldure (koop en huur) en 20% overige woningen.

De gemeenteraad van Haarlem heeft 8 ontwikkelzones aangewezen, waarin onder andere plaats is voor extra woningbouw. Het projectgebied valt in de zogeheten ontwikkelzone Zuid-West. In deze zone beoogt de gemeente extra sociale huurwoningen toe te voegen. De gemeenteraad heeft in de vastgestelde ontwikkelvisie 'Visie Ontwikkelzone Zuid-West (OZZW)' bepaald dat ruimte is voor circa 2.000 nieuw te bouwen woningen en dat nieuwe woonprojecten dienen te bestaan uit 50% uit sociale huurwoningen met de restende 50% vrij te bepalen.

In tabel 6 is de samenstelling van de huidige woningvoorraad naar type in Haarlem weergegeven. In de gemeente Haarlem is een evenredige verdeling tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Daarnaast wordt de woningvoorraad in gemeente Haarlem vooral getypeerd door een relatief groot aandeel koopwoningen (52,6%) (zie tabel 7). Dat is desondanks onder het gemiddelde landelijke aandeel van 57,1%. In tabel 8 is de samenstelling van huishoudens in Haarlem van 2021 weergegeven. Opvallend is dat Haarlem een grote hoeveelheid van alleenstaande huishoudens heeft (43,5%) ruim boven het landelijke gemiddelde van 38,5%.

	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Haarlem	49,9%	50,1%

Tabel 6. Woningvoorraad naar type in Haarlem 2021 (bron: CBS, 2022)

	Koopwoning	Huur woningcorporatie	Huur vrije sector
Haarlem	52,6%	30,0%	17,4%

Tabel 7. Woningvoorraad naar eigendom in Haarlem 2021 (bron: CBS, 2022)

	Alleenstaand	Paren (met kinderen)	Paren (zonder kinderen)
--	--------------	----------------------	-------------------------

Haarlem	43,5%	24,7%	31,7%
---------	-------	-------	-------

Tabel 8. Samestelling huishoudens in Haarlem 2021 (bron: CBS, 2022)

Het beoogde bouwprogramma voorziet in 96 woningen, waarvan 70% in het sociale segment. Deze grote hoeveelheid appartementen in het sociale en betaalbare segment sluit aan bij de ambitie van de gemeente Haarlem om meer dan 50% sociale huurwoningen te realiseren in de Ontwikkelzone Zuid-West. Voorliggende ontwikkeling voorziet tevens in een programma dat goed aansluit bij de grote hoeveelheid alleenstaande huishoudens in Haarlem.

3 Commercieel programma

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan Pijlsaan e.o., (onherroepelijk vastgesteld door de gemeente Haarlem op 29 oktober 2015) valt het plangebied momenteel onder de bestemming 'Bedrijf'. Conform bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 van de toelichting zijn de volgende voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogelijk:

- bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst tot en met categorie b, tenzij op de verbeelding tot en met categorie c staat aangegeven;
- alsmede een verkooppunt voor motorbrandstoffen uitgezonderd LPG, met aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen';
- uitsluitend een garagebedrijf indien ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' is opgenomen;
- alsmede perifere detailhandel ter plaatse van de 'aanduiding detailhandel- perifeer';
- alsmede wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de eerste verdieping;
- alsmede bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- alsmede nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

Voorzieningen versterken de sociale cohesie in de wijk en zorgen voor een unieke, duurzame, levendige en leefbare stadsbuurt voor iedereen. Om langer zelfstandig in de eigen leefomgeving te kunnen blijven wonen en om de leefbaarheid van het gebied te stimuleren, wordt de nabijheid van de juiste voorzieningen steeds belangrijker. In de omgevingsvisie van Ontwikkelzone Zuid-West is een functiebeschrijving gegeven van de locatie. Binnen de ontwikkelzone wordt beoogd een 'Stad in balans met voldoende voorzieningen' te realiseren. Hierbij dient bij de ontwikkeling van de zone niet alleen te worden gefocust op woningbouw. In de ontwikkelvisie wordt rekening gehouden dat op de begane grond van veel nieuwe bebouwing nieuwe stedelijke functies komen. Naast bedrijvigheid/kantoren, kunnen dit ook sociaal-maatschappelijke functies én andere commerciële functies zijn. Uit de voorzieningenstudie blijkt dat voldoende behoefte aan gebouwde voorzieningen, commerciële én sociaal-maatschappelijke is in de omgeving.

Het huidige commerciële gebruik bestaat uit de volgende functies:

- ca. 80% kantoorruimte, en;
- ca. 20% kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid

Conform het Stedenbouwkundig Programma van Eisen van de Gemeente Haarlem biedt de locatie Stephensonstraat 38-46 ruimte voor ca. 8400 m² BVO waarvan 2000 m² kan worden gebruikt voor commerciële/maatschappelijke ruimte.

Het nieuwe beoogde commerciële programma kan bestaan uit kleinschalige (gemaks-)winkels, kinderopvangcentra en horeca.

4 Conclusie

Om de herontwikkeling van de Stephensonstraat 38-46 te Haarlem mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van 96 woningen mogelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan intensificeert het bestaande ruimtegebruik en breidt het ruimtebeslag uit en is daarmee 'ladderplichtig'.
- De geringe hoeveelheid regionale verhuisbewegingen wijst erop dat de woningmarkt van Haarlem te typeren is als een hoofdzakelijk lokale woningmarkt. Om deze reden is het onderzoeksgebied afgebakend tot de gemeente Haarlem.
- Tussen 2022-2032 stijgt het aantal huishoudens met 8.731 woningen in de gemeente Haarlem.
- Op basis van de RIGO 'Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond' is de woningbehoefte tussen 2022-2032 vastgesteld op 7.860 woningen.
- In Haarlem zijn er voor 2.480 woningen aan toekomstige harde bouwplannen.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan blijkt er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan 5.380 woningen tot 2032. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in Haarlem.
- Uit de Visie Ontwikkelzone Zuid-West volgt dat de gemeente Haarlem streeft naar 50% sociale huurwoningen te realiseren in de Ontwikkelzone Zuid-West.
- De beoogde ontwikkeling voorziet in een diverse woningbouwprogramma bestaande uit 96 woningen, hiervan zijn 70% in het sociale segment. De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee ook in een kwalitatieve behoefte.
- Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Haarlem is er geen aanleiding om leegstand te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Ten aanzien van het commerciële programma dient te worden getoetst in het kader van 'goede ruimtelijke ordening'. Het beoogde commerciële programma past binnen het kader van het vigerende bestemmingsplan, de visie van de Ontwikkelzone Zuid-West en het beschikbare kader van 2000 m² voor commerciële/maatschappelijke ruimte.

De herontwikkeling van de Stephensonstraat 38-46 te Haarlem voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

E. anthony.vandongen@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

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