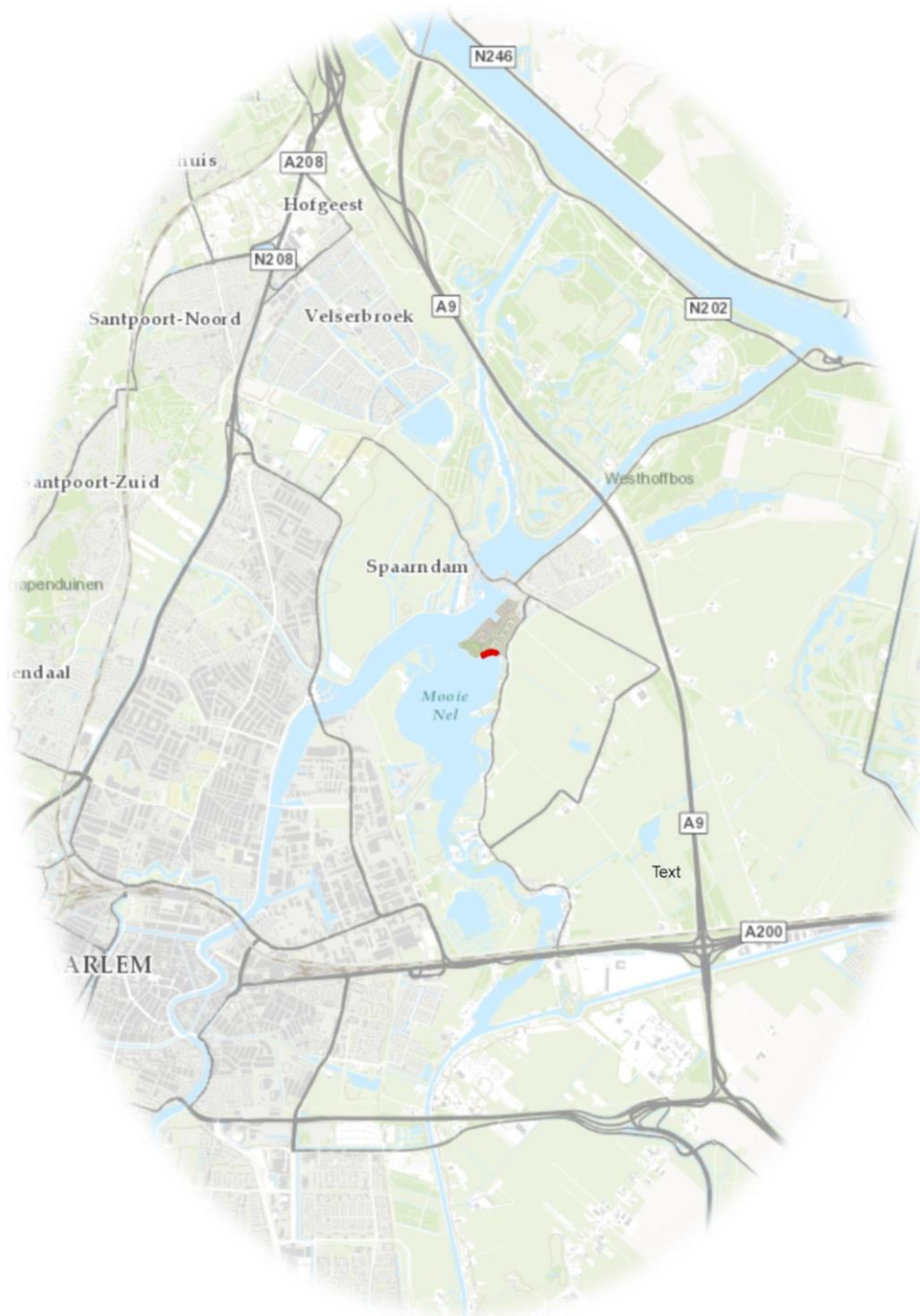


# Waterwoningen SpaarneBuiten

Toets in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

---

# Waterwoningen SpaarneBuiten

Toets in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking

*Opdrachtgever:*

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude  
& SpaarneBuiten V.O.F.

Contactpersoon RIGO:

Hans van der Reijden  
0619681111

*Rapportnummer*

P31190

*Uitgave*

Rapportage November 2015  
Update paragraaf 1.2.2. maart 2017

**RIGO Research en Advies BV**

De Ruyterkade 112C  
1011 AB Amsterdam

Postbus 2805  
1000 CV Amsterdam

020 522 11 11  
info@rigo.nl www.rigo.nl



# Inhoud

|                   |                                                                 |           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>0</b>          | <b>Samenvatting en conclusie</b>                                | <b>3</b>  |
| <b>1</b>          | <b>Inleiding</b>                                                | <b>7</b>  |
| 1.1               | Aanleiding                                                      | 7         |
| 1.2               | Kader voor de toetsing                                          | 7         |
| 1.2.1             | Het Besluit Ruimtelijke Ordening (Rijksoverheid)                | 7         |
| 1.2.2             | Provinciale verordening en regionale afstemming                 | 8         |
| <b>2</b>          | <b>Aansluiting op woningbehoefte (trede 1)</b>                  | <b>11</b> |
| 2.1               | Toelichting Methodiek                                           | 11        |
| 2.2               | Aansluiting plan op de kwantitatieve regionale woningbehoefte   | 12        |
| 2.2.1             | Woningbehoefte kwantitatief                                     | 12        |
| 2.2.2             | Plancapaciteit in de regio                                      | 15        |
| 2.2.3             | Resultaat kwantitatieve analyse (confrontatie vraag en aanbod)  | 15        |
| 2.3               | Indicatie aansluiting op de kwalitatieve vraag                  | 16        |
| <b>3</b>          | <b>Ruimte binnen BBG? (trede 2)</b>                             | <b>19</b> |
| 3.1               | Binnenstedelijke ruimte in harde en zachte plannen kwantitatief | 19        |
| 3.2               | Overige extra binnenstedelijke ruimte?                          | 20        |
| 3.3               | Binnenstedelijke ruimte in plannen kwalitatief                  | 21        |
| <b>4</b>          | <b>Passend ontsloten (trede 3)</b>                              | <b>27</b> |
| <b>Bijlage 1</b>  | <b>Uitvoeringsregeling regionale afspraken</b>                  |           |
| <b>Bijlage II</b> | <b>Definitie hardheid plancapaciteit</b>                        |           |



# 0 Samenvatting en conclusie

Het plan SpaarneBuiten in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude bestaat uit verschillende delen. Een deel van het plan betreft de zogenaamde waterwoningen gelegen aan de rand van het plan buiten het zogenaamde bestaand bebouwd gebied. De ontwikkelaar en de gemeente hebben behoefte aan een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (Bro Artikel 3.1.6 lid 2). De nadruk ligt hierbij op trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het gaat dan om de vraag of de woningbehoefte waar het plan zich op richt ook voorzien kan worden binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio.

## 1. Beleidskaders en regionale afstemming

De toets van het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking is conform de recente provinciaal ruimtelijke verordening (maart 2017), de uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 en het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland /IJmond 2016-2020. Deze beleidskaders geven aan dat naast het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking ook regionale afstemming dient plaats te vinden voor dit type deelplan. De locatie is conform artikel 2.2.b van de uitvoeringsregeling wel op de kaart aangegeven ([www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)). Evenwel is het ons niet bekend dat dit deelplan al overeengekomen is door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio (artikel 2.2.b). Daarnaast wordt de locatie niet expliciet genoemd als locatie buiten BBG in het RAP. De afstemming dient ons inziens nog nadere invulling te krijgen.

## 2. Ladder voor duurzame verstedelijking

### **TREDE 1: Aansluiting plan op de actuele regionale behoefte; BRO Artikel 3.1.6 lid 2a**

Er is onlangs een nieuwe regionale woningbehoefteraming, opgesteld door de provincie Noord-Holland, vastgesteld (GS, 7 juli 2015). Deze raming is meegenomen in dit onderzoek. Daarnaast is gekeken naar de meest actuele gegevens aangaande de capaciteit in woningbouwplannen (augustus 2015). De regio is hier gedefinieerd als de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Er is gekeken naar de kwantitatieve vraag (aantal woningen) en de kwalitatieve vraag (vraag naar type woonmilieu).

**Na het uitvoeren van een analyse op basis van de bronnen zoals ook gehanteerd door de Provincie, concluderen wij dat ons inziens de waterwoningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling is die met betrekking tot zowel de kwantitatieve (aantallen) als de kwalitatieve vraag (type woonmilieu) voorziet in een 'actuele regionale behoefte' zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a**

### **TREDE 2: Ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied (BRO Artikel 3.1.6 lid 2b)**

De tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking vraagt een antwoord op de vraag in hoeverre de geconstateerde regionale behoefte ook binnen het bestaand stedelijk gebied (BBG) van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De analyse is gedaan op kwantitatief (aantal woningen) en kwalitatief niveau (type woonmilieu).

De ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied van de regio biedt mogelijkheden voor woningbouw. Het overgrote deel van de gemeentelijke plannen voor de toekomst is ook gelegen binnen dit BBG. In de analyse kijken we ook naar de potentiële (zachte) bouwlocaties zoals aangegeven door de gemeenten binnen de regio.

-Voor de periode van 15 jaar geldt dat indien alle binnenstedelijke harde en zachte planlocaties<sup>1</sup> in de toekomst benut worden, dit onvoldoende zal zijn om aan de regionale woningvraag te voldoen. Ook indien we kijken naar de eventuele extra binnenstedelijke ruimte die theoretisch zou kunnen vrijkomen bovenop de gemeentelijke plannen (volgens een provinciale studie) kunnen we concluderen dat er ook dan nog onvoldoende binnenstedelijke ruimte lijkt te zijn om plaats te bieden aan de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende 15 jaar.

-Voor de komende 5 jaar geldt dat er theoretisch wel voldoende ruimte zou kunnen zijn om aan de regionale kwantitatieve woningbehoefte voor die periode te voldoen. Dit is echter een zeer theoretisch gegeven omdat we er dan van uit gaan dat ook alle binnenstedelijke potentiële (zachte) plannen daadwerkelijk op deze relatief korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Dit is gelet op de planning en bouwpraktijk nagenoeg ondenkbaar. Er zal ons inziens ook de komende 5 jaar een (resterend) woningtekort bestaan die niet binnen het bestaand bebouwd gebied zal kunnen worden voorzien.

-In de regio is enige planruimte aanwezig waar woningen gebouwd kunnen worden in een soms enigszins vergelijkbaar woonmilieu als SpaarneBuiten (dorps woonmilieu). Het zal maar in zeer beperkte mate ook gaan om vergelijkbare typen woningen als de waterwoningen in SpaarneBuiten (ligging aan water). Evenals geldt voor de kwantitatieve opgave zijn de fysieke ruimte en verwachte mogelijkheden voor het aanbieden van een vergelijkbaar woonmilieu binnen BBG echter te beperkt om geheel aan de regionale vraag naar dit type woonmilieu te voldoen.

**We concluderen dat het niet realistisch is te veronderstellen dat de geconstateerde regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de komende periode geheel binnen het bestaand stedelijk gebied (BBG) van de regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins zoals bedoelt in Bro artikel 3.1.6 lid 2.b. Het lijkt, indien gekozen wordt om zo veel mogelijk aan te sluiten op de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (aansluiten op vraag naar alle typen woonmilieus), haast onvermijdelijk om locaties buiten BBG te ontwikkelen waarvan de waterwoningen te SpaarneBuiten er een van zou kunnen zijn. Met nadruk dient vermeld te worden dat in dit onderzoek enkel is gekeken naar de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt geen uitspraak gedaan over de wenselijkheid woningen te realiseren op specifiek de geplande locatie waterwoningen SpaarneBuiten.**

#### **TREDE 3 Passend ontsloten (BRO Artikel 3.1.6 lid 2c)**

De derde en tevens laatste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan dat voor een ontwikkeling buiten bestaand bebouwd gebied gezien dient te worden in hoeverre de locatie passend ontsloten is. Wij concluderen dat vooral gelet op

<sup>1</sup> Voor definitie “hard” en “zacht” zie bijlage 2



ligging aan de bestaande kern, het te verwachte gering aantal extra verkeersbewegingen en de ligging nabij een treinstation (afstand 3,7 kilometer), de waterwoningen volgens ons passend ontsloten is.



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het plan SpaarneBuiten in de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is in ontwikkeling. Voor het plan is een onherroepelijk bestemmingsplan van kracht, met uitzondering van de zogenaamde waterwoningen. Het bestemmingsplan is ter plaatse van de waterwoningen vernietigd door uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtsspraak. De ontwikkelaar en de gemeente hebben behoefte aan een onderzoek in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en de ladder voor duurzame verstedelijking (Bro Artikel 3.1.6 lid 2). Het onderzoek heeft alleen betrekking op de woningen die buiten BBG zijn gelegen, 'de waterwoningen'. Het gaat om 8 vrijstaande woningen.

Door middel van dit onderzoek wordt invulling gegeven aan de eis die is opgenomen in het Bro, de verordening van de provincie (PRV) en aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtsspraak.



## 1.2 Kader voor de toetsing

### 1.2.1 Het Besluit Ruimtelijke Ordening (Rijksoverheid)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de Ladder moet worden doorlopen.

#### Artikel 3.1.6

lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. (trede 1). er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b. (trede 2) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. (trede 3) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

### **1.2.2 Provinciale verordening en regionale afstemming**

#### **Provinciale Ruimtelijke Verordening**

In de provincie Noord-Holland is de Provinciale Ruimtelijke Verordening van kracht. De laatste versie is in werking getreden per 1-maart-2017. De belangrijkste drie aspecten die van toepassing zijn op de het plan SpaarneBuiten zijn:

- In de provinciaal ruimtelijke verordening wordt aangegeven dat de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen (Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling; PRV 2017). Er wordt ook aangegeven dat dit reeds is geregeld in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro).
- Regionale afspraken in de Regionale Actie Programma's (RAP's) zijn verplicht gesteld in de PRV. De verantwoordelijkheid en de afwegingsruimte liggen bij de regio. Dit is in lijn met de gedachte van de Omgevingswet, waarbij de verantwoordelijkheid zo decentraal mogelijk wordt belegd. De regionale afspraken worden bij voorkeur op visie- en programmaniveau gemaakt.
- Op 28 februari 2017 is de "Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017" vastgesteld. In deze regeling wordt nader ingegaan op welke wijze de regionale afstemming, zoals genoemd in de PRV, plaats moet vinden (zie ook bijlage II). De belangrijkste twee punten zijn:
  1. Afstemming: Nieuwbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied worden aangegeven op een kaart en worden overeengekomen door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio;
  2. Gebaseerd op een Regionaal Actieprogramma Wonen.

#### **Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020; Zuid-Kennemerland /IJmond**

In 2016 is het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 vastgesteld. In dit RAP is locatie SpaarneBuiten expliciet genoemd als uitbreiding nabij de kern Spaarndam (p.15). Er wordt daarnaast geconstateerd dat in er in de regio voor de korte termijn

voldoende capaciteit is, maar dat deze onvoldoende reserves biedt indien rekening wordt gehouden met planuitval.

In het RAP wordt niet expliciet ingegaan op het plandeel “waterwoningen” gelegen buiten BBG. Wel zijn er afspraken gemaakt over de stappen die genomen dienen te worden aangaande bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied. Samengevat komen deze stappen neer op:

1. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. De locaties buiten het bestaande stedelijk gebied worden in kaart gebracht en er wordt in het RAP aangegeven dat de provincie de prealabele advisering verzorgt.
2. Er vindt regionale afstemming plaats over de plannen buiten het bestaand stedelijk gebied.

### **Conclusies beleidskaders**

Uitgaande van de recente provinciaal ruimtelijke verordening, de uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 en het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland /IJmond 2016-2020 kan worden geconcludeerd dat zowel de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen als dat regionale afstemming dient plaats te vinden. Aan de eerste eis wordt middels de voor u liggende rapportage invulling gegeven. Aan regionale afstemming conform de uitvoeringsregeling lijkt nog maar ten dele te worden voldaan als het gaat om het plandeel waterwoningen. De locatie is conform artikel 2.2.b wel op de kaart aangegeven ([www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)). Evenwel is het ons niet bekend dat dit deelplan al overeengekomen is door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio (artikel 2.2.b). Daarnaast wordt de locatie niet expliciet genoemd als locatie buiten BBG in het RAP. De afstemming dient ons inziens nog nadere invulling te krijgen.



## 2 Aansluiting op woningbehoefte (trede 1)

Het plan SpaarneBuiten is een stedelijke ontwikkeling die dient aan te sluiten op de actuele regionale behoefte zoals bedoeld in de 1<sup>e</sup> trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro artikel 3.1.6 lid 2.a ). In dit hoofdstuk gaan we in op twee hoofdonderwerpen.

1.A Aansluiting plan op de kwantitatieve regionale woningbehoefte (aantallen)

1.B Aansluiting plan de kwalitatieve regionale woningbehoefte (woonmilieus)

### 2.1 Toelichting Methodiek

Het aantonen dat een plan aansluit op de actuele regionale woningbehoefte zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6) is een nog niet lang bestaande eis. Te voren dient te worden vermeld dat de methodiek voor de toets op de woningbehoefte niet een vaststaand gegeven is. Het is immers een procesvereiste zonder expliciet uitgewerkte inhoudelijke voorschriften hoe het onderzoek of de toets uit te voeren. RIGO denkt met haar methodiek zo goed mogelijk aan te sluiten op hetgeen Rijk, Provincie voor ogen staat bij een dergelijke toets, rekening houdend met de jurisprudentie. Er is ook gebruik gemaakt van de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie I&M.

#### 1. Definitie regio

Als regio wordt uitgegaan van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Hiermee willen we aansluiten op hetgeen ook de provincie hanteert, alsmede op wat als basis dient voor bestuurlijke afspraken in het kader van het Regionaal Actie Programma (RAP). We geven ter indicatie echter ook steeds aan wat de analyse betekent voor de subregio Zuid-Kennemerland. Zie voor de gehanteerde regio-indeling kader 1 op de volgende pagina.

#### 2. Onderzoek naar de actuele regionale woningbehoefte

We gaan zo veel mogelijk uit van bronnen die Provincie en regio hanteren. De nadruk zal bij ons liggen op actualiteit van de te gebruiken cijfers. Cijfers van te lang geleden over toekomstige vraag per tijdvak kunnen immers achterhaald zijn, niet alleen gelet op stagnatie, maar zeker ook gelet op de recente opleving van de woningproductie.

#### 3. Onderzoek naar het overige aanbod (harde capaciteit)

De behoefte aan woningen is mede afhankelijk van de elders in de regio op te leveren woningen in de komende tijd. Juist voor nieuwe (dus nog niet juridisch harde plannen) dient de ladder doorlopen te worden. Er kan volgens ons door de wetgever niet bedoeld worden dat er ook rekening dient te worden gehouden met mogelijke toekomstige productie op andere, nog niet juridisch harde plannen. Bij voldoende of een overmaat aan zachte potentiële plannen zouden de mogelijkheden voor vaststelling van plannen dan snel niet mogelijk meer zijn. De definitie van het hier gehanteerde begrip harde plancapaciteit is weergegeven in bijlage I.

#### 4. Kwantitatief en kwalitatief

We kijken zowel naar de kwantitatieve (aantallen) als kwalitatieve woningbehoefte (woonmilieus).

##### Kader 1 Wat is de regio

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. De doelstelling van deze woonvisie is voldoende woningen met een passende kwaliteit en een aantrekkelijk woonmilieu voor de inwoners van Noord-Holland. Als uitwerking van deze woonvisie heeft de provincie vier deelregio's van Noord-Holland omschreven. Eén daarvan is de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Deze definitie van de regio wordt ook gehanteerd bij het opstellen van het nieuwe Regionaal actie programma (RAP).

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond bestaat, zoals de naam al suggereert, uit twee subregio's. Het plan voor SpaarneBuiten is gelegen in de subregio Zuid-Kennemerland. Als het gaat om regionale behoefte, gaan we in dit rapport in op zowel de regio Zuid-Kennemerland/IJmond als totaal als de subregio Zuid-Kennemerland in het bijzonder.



**Met nadruk dient vermeld te worden dat het in dit onderzoek enkel gaat om de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt geen uitspraak gedaan over de wenselijkheid woningen te realiseren op specifiek de geplande locatie waterwoningen SpaarneBuiten.**

## 2.2 Aansluiting plan op de kwantitatieve regionale woningbehoefte

### 2.2.1 Woningbehoefte kwantitatief

Het bepalen van de woningbehoefte is sterk afhankelijk van aannames die men doet aangaande o.a. bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en binnen- en buitenlandse migratie. Daarnaast stuurt - op de woningmarkt - het aanbod ook de vraag.



Door GS is op 7 juli 2015 de *Prognose 2015-2040: Bevolking, huishoudens en woningbehoefte* vastgesteld. Deze cijfers dienen conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en als input voor de op te stellen Regionale Actie Programma's. De cijfers zijn beschikbaar per regio en gemeente. In principe zijn de regionale cijfers leidend, de gemeentelijke cijfers zijn indicatief.

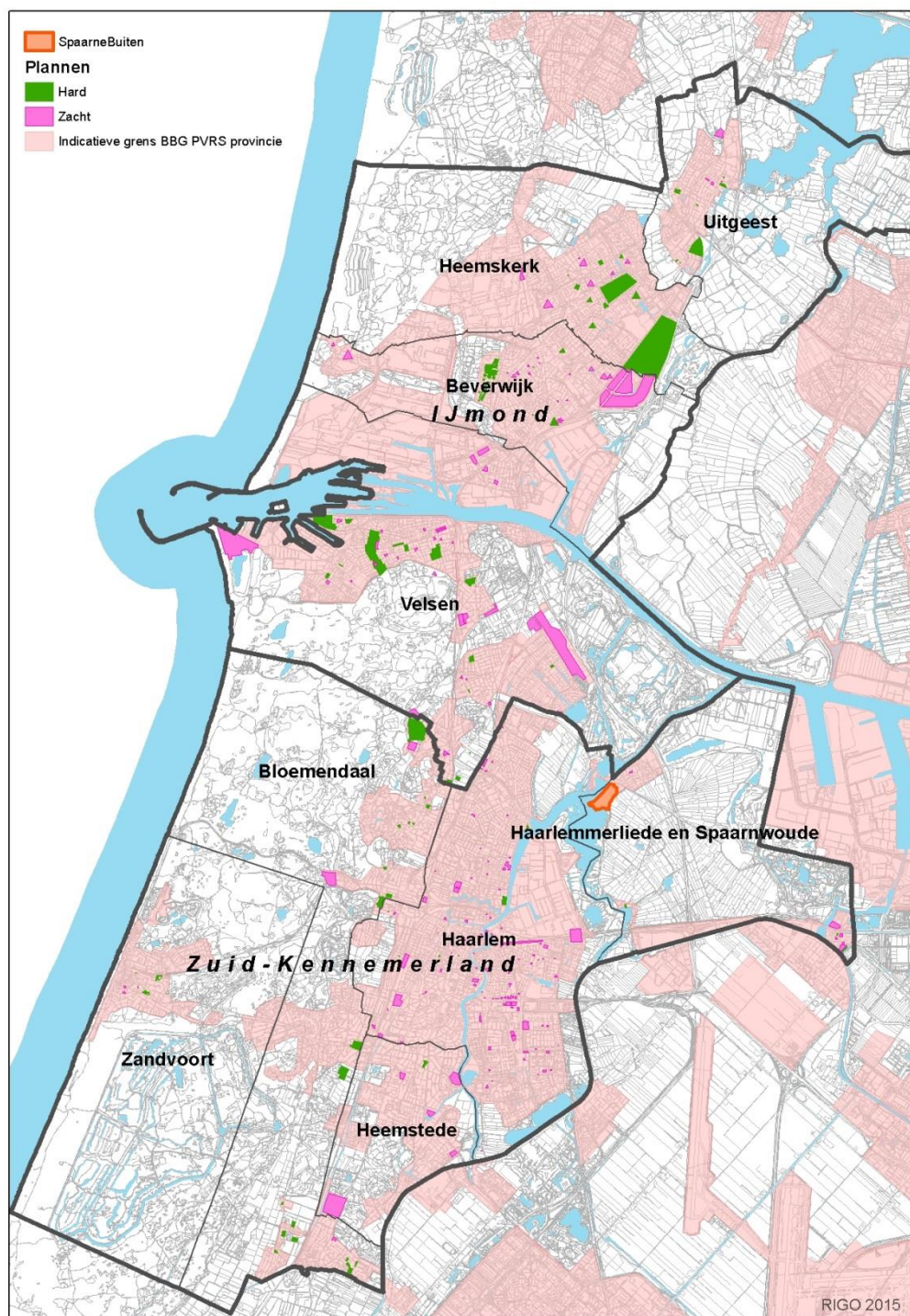
**Tabel 1 Prognose woningbehoefte in de regio**

|                          | gewenste groei voorraad<br>2015 -2020 | gewenste groei voorraad<br>2015-2030 |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Zuid-Kennemerland        | 5.900                                 | 13.900                               |
| Zuid-Kennemerland/IJmond | 8.100                                 | 18.900                               |

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2015

In de totale regio wordt een gewenste groei van de voorraad verwacht van c.a. 8.100 woningen voor de komende 5 jaar. Voor de komende 15 jaar is dat 18.900 woningen.

**Figuur 1 Capaciteit in Harde en Zachte\* plannen in de regio**



\*voor definitie zie bijlage I

Bron: Monitorplancapaciteit Noord-Holland, RIGO 2015 (zie ook [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl))

### 2.2.2 Plancapaciteit in de regio

Bij het bepalen of een ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte dient rekening gehouden te worden met de woningen die gerealiseerd gaan worden op overige (juridisch harde) woningbouwlocaties. (Zie voor definitie bijlage I). Op de gevonden woningbehoefte, dient dus de capaciteit van al bestaande juridisch harde plannen, in mindering gebracht te worden.

Voor inzicht in de overige plannen wordt gebruik gemaakt van de monitor woningbouwcapaciteit die jaarlijks wordt geactualiseerd in opdracht van de Provincie Noord-Holland (stand augustus 2015)<sup>2</sup>. We kijken hier naar de toevoegingen in al juridisch vastgestelde harde plannen vanaf 2015. Het aantal te vervangen/te slopen woningen binnen een plan is in mindering gebracht (zie voor definitie bijlage I).

**Tabel 2 Aantal geplande woningen op de overige harde planlocaties (per 1-1-2015)**

|                         | Zuid Kennemerland | Zuid-Kennemerland/IJmond |
|-------------------------|-------------------|--------------------------|
| Nieuwbouw               | 1.112             | 3.279                    |
| Sloop                   | 92                | 694                      |
| Toevoegingen vanaf 2015 | 1.020             | 2.585                    |

Bron: Monitor woningbouwcapaciteit augustus 2015

Wanneer we er van uitgaan dat alle harde plannen ook tot uitvoering komen, zullen er c.a. 2.600 woningen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond worden toegevoegd. Een relatief groot deel van die harde plannen is gelegen in IJmond.

### 2.2.3 Resultaat kwantitatieve analyse (confrontatie vraag en aanbod)

Wanneer we de gewenste groei van de voorraad confronteren met de capaciteit in harde plannen komen we op het resterend tekort aan capaciteit. Dat is dus de ruimte die er nog is voor nieuwe woningbouwplannen (zie tabel 3) indien we een eventueel overschot aan plannen willen voorkomen.

**Tabel 3 Resterende ruimte; Saldo woningbehoefte en harde plancapaciteit**

|                               |                     | Zuid Kennemerland | Zuid-Kennemerland/IJmond |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|
| gewenste groei voorraad       | 2015-2020 (5 jaar)  | 5.900             | 8.100                    |
| gewenste groei voorraad       | 2015-2030 (15 jaar) | 13.900            | 18.900                   |
| Reeds bestaande harde plannen |                     | 1.020             | 2.585                    |
| Resterend tekort aan woningen | 2015-2020 (5 jaar)  | -4.880            | -5.515                   |
| Resterend tekort aan woningen | 2015-2030 (15 jaar) | -12.880           | -16.315                  |

Bron (gewenste groei): Prognose Provincie Noord-Holland 2015. Bron (capaciteit plannen): monitor plancapaciteit provincie augustus 2015

Voor de komende 5 jaar (2015-2020) geldt dat de capaciteit in alle harde vastgestelde plannen (tabel 3) substantieel lager is dan de behoefte die is geraamd voor deze periode (tabel 1). Dit geldt zowel voor de subregio Zuid-Kennemerland als de regio Zuid-Kennemerland/IJmond als totaal. Ook voor de termijn van 15 jaar termijn (2015-2030) geldt een relatief groot resterend tekort aan woningen. Er is zodoende in kwantitatieve

<sup>2</sup> Zie ook [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)

zin (ruim) voldoende plaats voor de waterwoningen (8 woningen). Voor de korte termijn (5 jaar) geldt voor Zuid-Kennemerland een resterende regionale behoefte van bijna 5.000 woningen en voor de lange termijn (15 jaar) bijna 13.000 woningen.

**Na het uitvoeren van een analyse op basis van de bronnen zoals ook gehanteerd door de Provincie, concluderen wij dat onsinziens de geplande waterwoningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling is die met betrekking aantallen woningen voorziet in een 'actuele regionale behoefte' zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a**

#### **Kader 2 Check gevoeligheid voor actualiteit plangegevens korte termijn**

In de berekening in voorgaande paragraaf zit een gevoeligheid m.b.t. tot de actualiteit van plangegevens. Indien inmiddels (de afgelopen paar maanden) bijvoorbeeld een groot plan, of een aantal plannen is goedgekeurd ziet het plaatje er anders uit omdat de harde capaciteit dan toeneemt en de ruimte voor nieuwe plannen af. Het blijkt dat ook in het hypothetische geval dat alle zachte plannen opeens hard zouden zijn, er nog een tekort aan plancapaciteit bestaat voor de komende 15 jaar. Daarnaast geldt dat indien de helft (50%) van de zachte plannen onverhoopt hard zou zijn en deze ook nog eens in de komende 5 jaar tot productie zouden komen er eveneens nog een tekort zal bestaan voor de korte termijn. Er is dus geen reden te veronderstellen dat het onvoldoende actueel zijn van plangegevens de conclusie zoals geformuleerd aan het einde van paragraaf 2.2.3 zal veranderen.

## **2.3 Indicatie aansluiting op de kwalitatieve vraag**

Naast de kwantitatieve vraag die volgt uit de woningbehoefteprognose zoals opgesteld door de provincie voor deze regio, is er ook onderzoek gedaan naar de kwalitatieve vraag naar woonmilieu. De meest recente cijfers zijn van 2012. Er is verder geen actueel onderzoek beschikbaar dat ingaat op andere aspecten van de kwalitatieve vraag. Het beschikbare onderzoek gaat in op de vraag naar woonmilieus zoals ook afgebeeld in tabel 4 en figuur 3. Volgens de gehanteerde definities valt het gehele plan inclusief de waterwoningen onder het zogenaamde Dorps woonmilieu. In 2012 was er een tekort van dit type woonmilieu van 3.340 woningen in de regio.

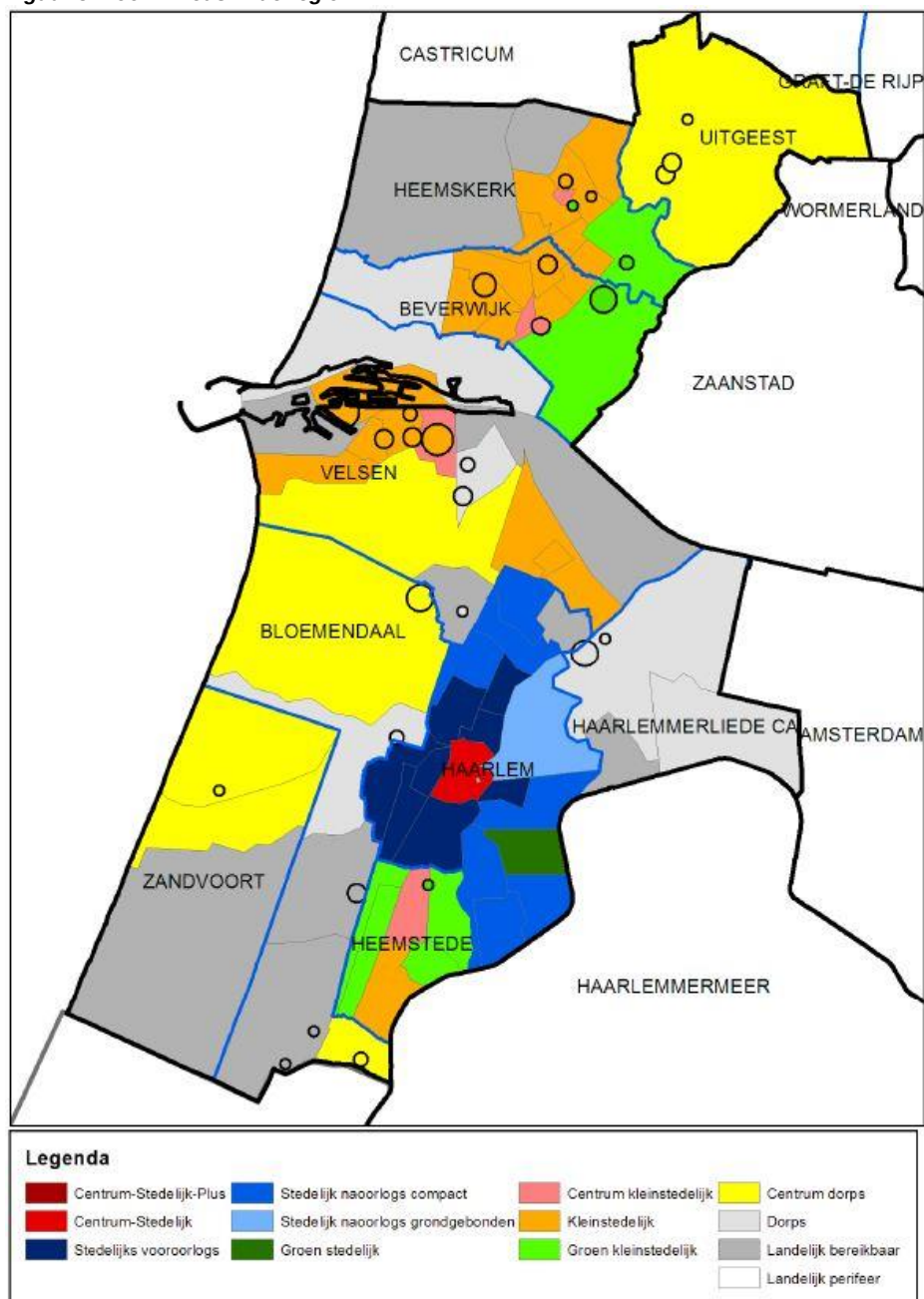
**Tabel 4 Additionele vraag naar woonmilieus in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond**

| Woonmilieu                        | 2010-2019     |             | 2020-2040     |             | Totaal        |             |
|-----------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                                   | abs.          | perc.       | abs.          | perc.       | abs.          | perc.       |
| Centrum-stedelijk plus            | 0             | 0%          | 0             | 0%          | 0             | 0%          |
| Centrum-stedelijk                 | 2.830         | 21%         | 390           | 2%          | 3.220         | 10%         |
| Stedelijk vooroorlogs             | 2.630         | 19%         | 4.216         | 24%         | 6.846         | 22%         |
| Stedelijk naoorlogs compact       | 950           | 7%          | 3.170         | 18%         | 4.120         | 13%         |
| Stedelijk naoorlogs grondgebonden | 580           | 4%          | 210           | 1%          | 790           | 3%          |
| Groen-stedelijk                   | -540          | -4%         | 1.839         | 11%         | 1.299         | 4%          |
| Centrum-kleinstedelijk            | 3.060         | 22%         | 668           | 4%          | 3.728         | 12%         |
| Kleinstedelijk                    | -1.190        | -9%         | 2.269         | 13%         | 1.079         | 3%          |
| Groen-kleinstedelijk              | 310           | 2%          | 669           | 4%          | 979           | 3%          |
| Centrum-dorps                     | 1.730         | 13%         | 1.568         | 9%          | 3.298         | 11%         |
| <b>Dorps</b>                      | <b>1.970</b>  | <b>14%</b>  | <b>1.370</b>  | <b>8%</b>   | <b>3.340</b>  | <b>11%</b>  |
| Landelijk bereikbaar              | 1.260         | 9%          | 1.027         | 6%          | 2.287         | 7%          |
| Landelijk perifeer                | 20            | 0%          | 0             | 0%          | 20            | 0%          |
| <b>Totaal</b>                     | <b>13.610</b> | <b>100%</b> | <b>17.396</b> | <b>100%</b> | <b>31.006</b> | <b>100%</b> |

Bron: Onderzoek Vraaggestuurd bouwen, 19 september 2012, Provincie Noord-Holland, Companen



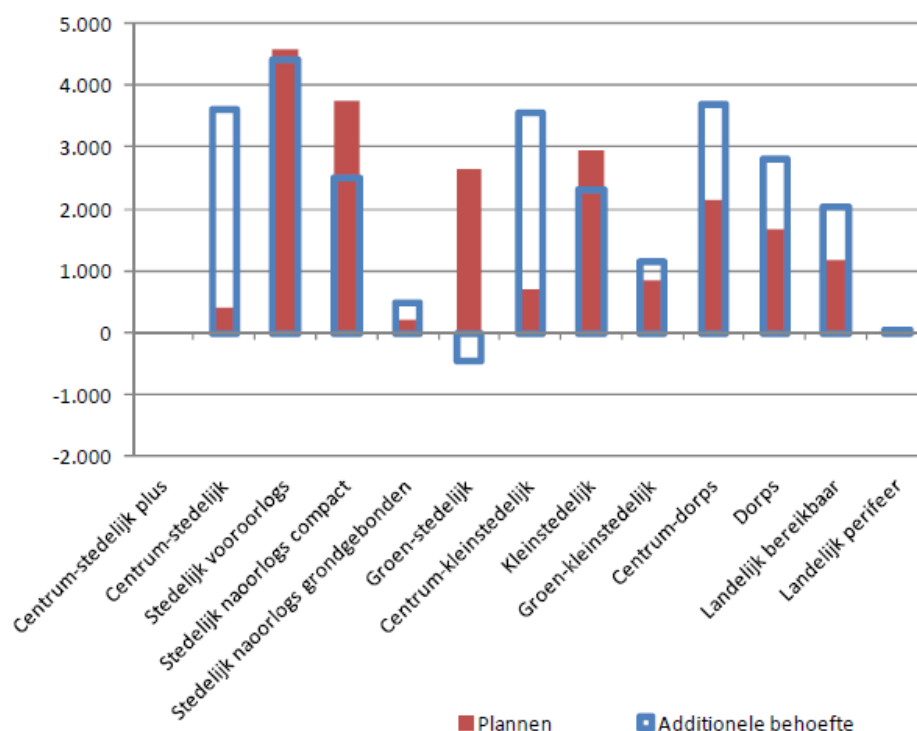
Figuur 3 Woonmilieus in de regio



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen

In hetzelfde onderzoek van Companen is het aanbod aan plannen vergeleken met de behoeftecijfers naar woonmilieu (tabel 4 en figuur 4). Hieruit bleek een resterend tekort aan plannen met een dorps woonmilieu. Dit is het woonmilieu waar SpaarneBuiten onder valt. De cijfers zijn enigszins verouderd. Hierom kijken we hier ook naar de kans of dit gegeven inmiddels achterhaald zou kunnen zijn.

**Figuur 4 Regio Zuid-Kennermeland / IJmond; Aditionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende Plancapaciteit.**



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen 2012

Ook indien alle plannen die voorzien waren voor de periode 2010-2019 inmiddels al tot oplevering zijn gekomen, blijft er sprake van een tekort aan dit type woonmilieu (zie tabel 5). We kunnen hieruit concluderen dat ook in 2015 voldoende behoefte zal bestaan aan toevoegingen aan dit type woonmilieu.

**Tabel 5 Dorps woonmilieu: Aditionele behoefte versus de bekende plancapaciteit**

| 2010-2019 |         | 2020-2040 |         | Totaal   |         |
|-----------|---------|-----------|---------|----------|---------|
| behoefte  | plannen | behoefte  | plannen | behoefte | plannen |
| 1.970     | 1.370   | 840       | 291     | 2.810    | 1.661   |

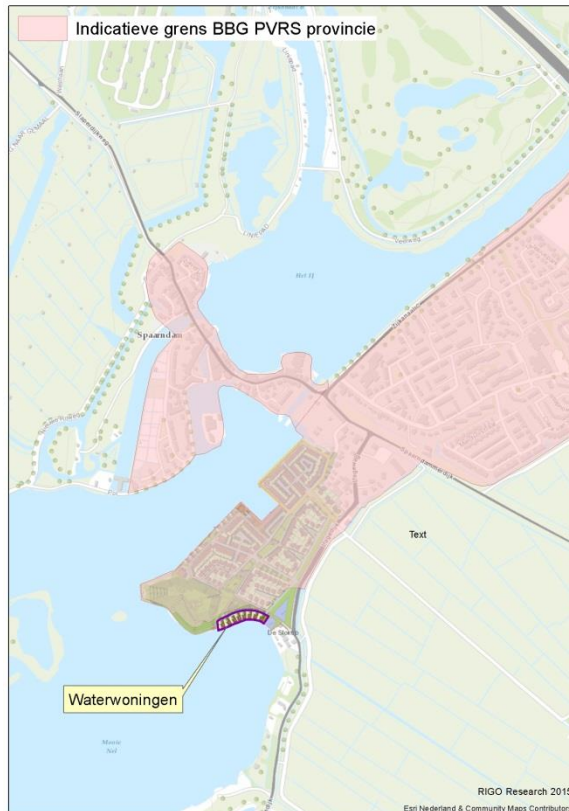
Bron: Provincie Noord-Holland, Companen

Het plan voor de waterwoningen is volgens ons een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ook met betrekking tot de kwalitatieve vraag (type woonmilieu) voorziet in een ‘actuele regionale behoefte’ zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a.

### 3 Ruimte binnen BBG? (trede 2)

Voor de waterwoningen binnen het plan SpaarneBuiten geldt dat deze niet zijn gelegen binnen het bestand bebouwd gebied (BBG). Een dergelijk situering is volgens de ladder voor duurzame verstedelijking enkel mogelijk nadat aangetoond word in hoeverre de behoefte (zoals geconstateerd in trede 1) niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. (artikel 3.1.6 lid 2b BRO).

Trede 2 gaat niet zover dat eerst alle mogelijke inbreidings- en transformatielocaties moeten zijn bebouwd voordat tot uitbreiding van bestaand stedelijk gebied kan worden besloten. De raad kan, mits deugdelijk gemotiveerd, ervoor kiezen om een uitbreiding mogelijk te maken voordat alle inbreidings- en transformatielocaties zijn benut, indien de actuele regionale behoefte beduidend groter is dan de binnen bestaand stedelijk gebied aanwezige mogelijkheden ter leniging daarvan<sup>3</sup>.



#### 3.1 Binnenstedelijke ruimte in harde en zachte plannen kwantitatief

In deze paragraaf kijken we of de geconstateerde woningbehoefte behoefte binnenstedelijk kan worden voorzien. We kijken hier kwantitatief en dus in eerste instantie nog niet naar de kwalitatieve vraag en het aanbod.

Een indicatie van de binnenstedelijke ruimte in kwantitatieve zin is het saldo van de ruimte voor woningen binnen alle harde en potentiële binnenstedelijke (zachte) plannen. We gaan er dan in eerste instantie theoretisch vanuit dat ook alle zachte plannen uiteindelijk tot uitvoering kunnen komen en dus een indicatie geven van mogelijke

<sup>3</sup> ABRvS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2082, r.o. 7.8 en ABRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:307, r.o. 10.4.

ruimte. We houden dus geen rekening met eventuele knelpunten bij de planontwikkeling. Deze benadering is te beschouwen als worst-case omdat in de praktijk niet alle plannen gerealiseerd kunnen worden.

Op de kaart in figuur 1 van het vorige hoofdstuk is te zien dat het overgrote deel van de planlocaties in de regio binnen het bestaand bebouwd gebied is gelegen (indicatie).

Indien we naar het aantal woningen kijken in relatie tot de vraag komt naar voren dat:

**Komende 5 jaar:** Voor de komende 5 jaar geldt dat er theoretisch binnenstedelijk voldoende ruimte zou kunnen zijn om aan de regionale kwantitatieve woningbehoefte voor die periode te voldoen. (zie ook tabel 6). Dit is echter een zeer theoretisch gegeven omdat we er dan van uit gaan dat alle binnenstedelijke zachte plannen daadwerkelijk op deze relatief korte termijn gerealiseerd zou kunnen worden en ook zullen aansluiten op de kwalitatieve vraag. Dit is gelet op de planning en bouwpraktijk nagenoeg ondenkbaar. Er zal ons inziens ook de komende 5 jaar een (resterend) woningtekort bestaan die niet binnen het bestaand bebouwd gebied zal kunnen worden voorzien. Het al of niet aansluiten op de kwalitatieve vraag wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.3).

**Komende 15 jaar:** Voor de periode van 15 jaar geldt dat indien alle binnenstedelijke harde en zachte planlocaties in de toekomst benut worden, dit onvoldoende zal zijn om aan de regionale woningvraag te voldoen. Er blijft dan een resterend woningtekort bestaan. Deze bedraagt dan -3.000 woningen in de subregio Zuid-Kennemerland en bijna -5.000 woningen in de totale regio. We concluderen dat er gelet op de harde en zachte plannen die nu bekend zijn, er onvoldoende binnenstedelijke ruimte lijkt te zijn om plaats te bieden aan de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende 15 jaar.

**Tabel 6 Resterend tekort of overschot uitgaande van realisatie alle harde en zachte binnenstedelijke plannen.**

|                                           |                     | Zuid Kennemerland | Zuid-Kennemerland/IJmond |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|
| gewenste groei voorraad                   | 2015-2020 (5 jaar)  | 5.900             | 8.100                    |
| gewenste groei voorraad                   | 2015-2030 (15 jaar) | 13.900            | 18.900                   |
| harde en zachte binnenstedelijke plannen  |                     | 10.897            | 13.951                   |
| Resterend tekort / overschot aan woningen | 2015-2020 (5 jaar)  | 4.997             | 5.851                    |
| Resterend tekort/ overschot aan woningen  | 2015-2030 (15 jaar) | -3.003            | -4.949                   |

Bron (gewenste groei): Prognose Provincie Noord-Holland 2015. Bron (capaciteit plannen): monitor plan-capaciteit provincie augustus 2015

## 3.2 Overige extra binnenstedelijke ruimte?

In de voorgaande paragraaf is de binnenstedelijke ruimte gedefinieerd als de harde en potentiële (zachte) plannen zoals bij gemeenten bekend zijn (zie bijlage I voor definitie). Het gaat hier voornamelijk om herstructurerings- en transformatielocaties.



De provincie Noord-Holland heeft in 2013 een studie<sup>4</sup> laten uitvoeren om te bezien of naast de Binnenstedelijke ruimte die gemeenten opgeven, ook nog extra ruimte is te vinden. Deze extra ruimte voor woningbouw is onderzocht door gebruik te maken van provinciedekkende gegevens, kaarten (GIS) en objectieve gegevens (databases). Het gaat hier om een modelmatige berekening. In het onderzoek zijn typen transformatielocaties gedefinieerd. Het gaat om bedrijventerreinen, kantorenlocaties, schoolgebouwen, winkelcentra, sportterreinen, schaatsbanen en volkstuincomplexen.

**Tabel 7 Gevonden extra ruimte op transformatielocaties binnen BBG**

|                          | Extra capaciteit | Waarvan op:      |          |         |              |              |             |
|--------------------------|------------------|------------------|----------|---------|--------------|--------------|-------------|
|                          |                  | Bedrijventerrein | Kantoren | Scholen | Winkelcentra | Sportterrein | Volkstuinen |
| IJmond                   | 860              | 0                | 0        | 0       | 7            | 332          | 524         |
| Zuid-Kennemerland        | 2.060            | 35               | 81       | 13      | 3            | 1.045        | 883         |
| Zuid-Kennemerland/IJmond | 2.920            | 35               | 81       | 13      | 10           | 1.377        | 1.407       |

Bron: Ruimte voor woningbouw binnen BBG; provincie Noord-Holland, 2013

In 2013 werd er boven op de plannen van de gemeenten via de modelschatting ruimte voor bijna 2.000 woningen gevonden in de subregio Zuid-Kennemerland en bijna 3.000 woningen voor de gehele regio Zuid-Kennemerland/IJmond. Deze cijfers tellen we hier op bij de gevonden capaciteit in harde en zachte gemeentelijke plannen. In tabel 8 is het resultaat te zien. We kijken hier enkel naar de periode van 15 jaar omdat het niet realistisch is te verwachten dat deze extra capaciteit al binnen 5 jaar beschikbaar zou kunnen komen.

**Tabel 8 Resterend tekort of overschot uitgaande van realisatie alle harde en zachte binnenstedelijke plannen + de extra binnenstedelijke capaciteit**

|                                                             |                     | Zuid Kennemerland | Zuid-Kennemerland/IJmond |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------------|
| gewenste groei voorraad                                     | 2015-2030 (15 jaar) | 13.900            | 18.900                   |
| harde en zachte binnenstedelijke plannen + extra capaciteit |                     | 12.957            | 16.871                   |
| Resterend tekort/ overschot aan woningen                    | 2015-2030 (15 jaar) | -943              | -2.029                   |

Bron (gewenste groei): Prognose Provincie Noord-Holland 2015. Bron (capaciteit plannen): monitor plan-capaciteit provincie augustus 2015; bewerking RIGO

**Ook indien we kijken naar de eventuele extra binnenstedelijke ruimte die theoretisch zou kunnen vrijkomen bovenop de gemeentelijke plannen, kunnen we concluderen dat er ook dan nog onvoldoende binnenstedelijke ruimte is om de komende 15 jaar aan de regionale woningbehoefte te voldoen.**

### 3.3 Binnenstedelijke ruimte in plannen kwalitatief

Zoals al in aan de orde kwam in paragraaf 2.3 valt het gehele plan SpaarneBuiten inclusief de waterwoningen volgens de gehanteerde definities van de provincie onder het zogenaamde Dorps woonmilieu. Om te bezien of er elders in de regio ook binnen

<sup>4</sup> Ruimte voor woningbouw binnen BBG Inschatting op basis van een modelmatige berekening Provincie Noord-Holland, juli 2013

bestaand bebouwd gebied ruimte is voor dit type woonmilieu kijken we weer naar de harde en zachte plannen die er al liggen. Deze plannen zoals opgenomen in de monitor Plancapaciteit 2015 hebben we ten behoeve van deze studie vervolgens getypeerd naar woonmilieu (volgens de provinciale definitie). Het resultaat van deze exercitie is te zien in figuur 5 en tabel 9. De gedachte hierbij is dat het gesignaleerde tekort aan dorps wonen bijvoorbeeld niet in het centrum van Haarlem voorzien kan worden maar eventueel wel op een vergelijkbaar woonmilieu elders in de regio.

Uit de gegevens volgt dat ongeveer 80% van de gevonden binnenstedelijke ruimte in harde en zachte plannen is te vinden in het zogenaamde stedelijke en kleinstedelijke woonmilieu. Dat zijn niet de woonmilieus die vergelijkbaar zijn met de te realiseren waterwoningen te SpaarneBuiten. Als het gaat om het dorps-woonmilieu is in de regio Zuid-Kennemerland tot nu toe ruimte gevonden voor ongeveer 455 woningen (dat is inclusief SpaarneBuiten bestaande uit 241 woningen). Van belang is dat in de regio, en dan met name de subregio Zuid-Kennemerland, de fysieke binnenstedelijke planruimte in dorpse (en centrum-dorpse woonmilieus) maar beperkt is in vergelijking tot de stedelijke en kleinstedelijk woonmilieu (zie ook kaart figuur 5).

**We concluderen dat in de regio planruimte aanwezig is waar woningen gebouwd kunnen worden in een soms enigszins vergelijkbaar woonmilieu als SpaarneBuiten (dorps woonmilieu). Evenals geldt voor de kwantitatieve opgave zijn deze ruimte en verwachte mogelijkheden voor het aanbieden van een vergelijkbaar woonmilieu binnen BBG echter te beperkt om geheel aan de regionale vraag naar dit type woonmilieu te voldoen.**

**Tabel 9 Ruimte in harde en zachte binnenstedelijke plannen naar woonmilieu**

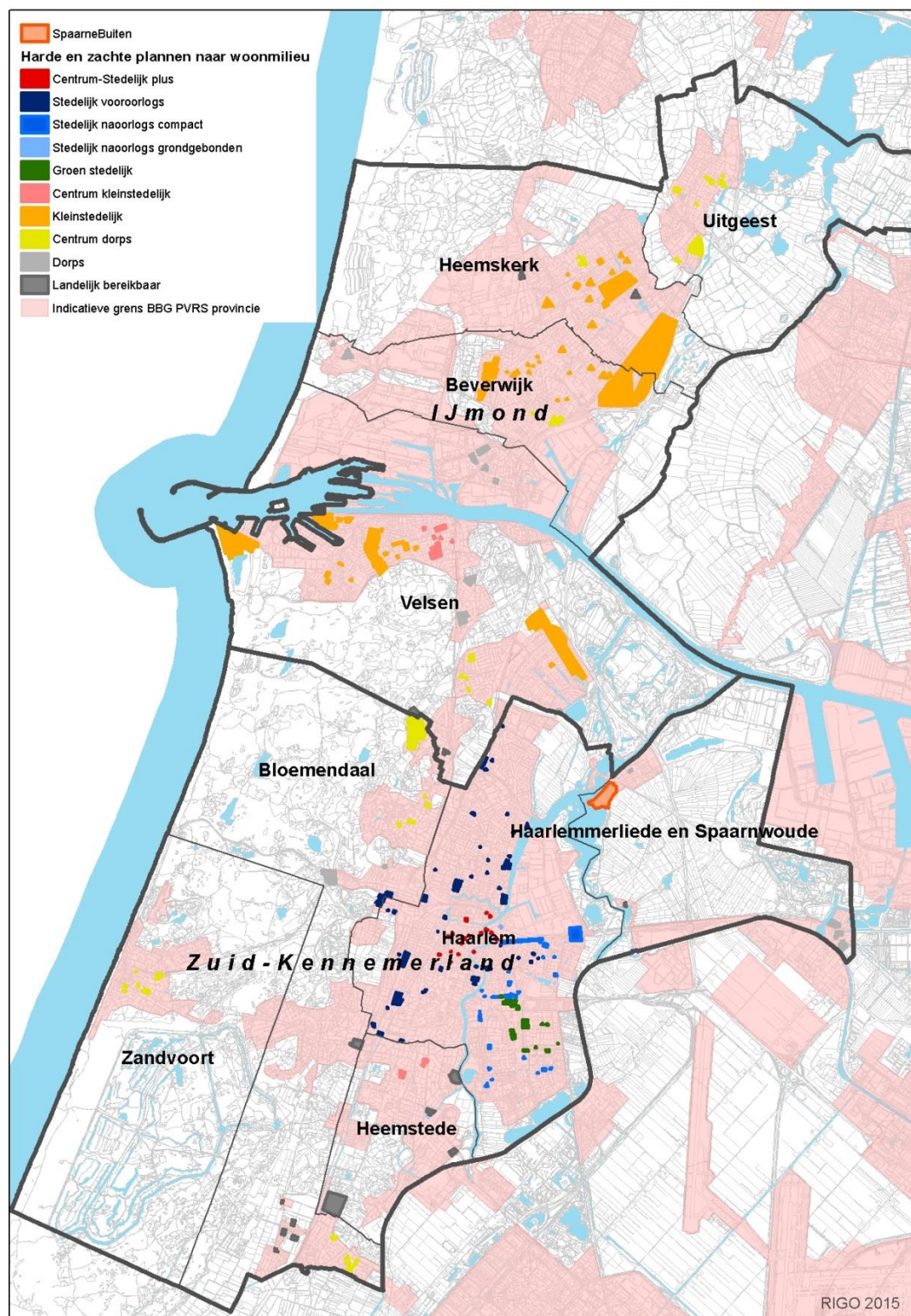
|                                   | Zuid-Kennemerland |             | Zuid-Kennemerland/IJmond |             |
|-----------------------------------|-------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| Centrum-stedelijk plus            | 0                 | 0%          | 0                        | 0%          |
| Centrum-stedelijk                 | 502               | 5%          | 502                      | 4%          |
| Stedelijk vooroorlogs             | 3.275             | 35%         | 3.275                    | 26%         |
| Stedelijk naoorlogs compact       | 2.811             | 30%         | 2.811                    | 22%         |
| Stedelijk naoorlogs grondgebonden | 72                | 1%          | 72                       | 1%          |
| Groen-stedelijk                   | 1.349             | 14%         | 1.349                    | 11%         |
| Centrum-kleinstedelijk            | 0                 | 0%          | 175                      | 1%          |
| Kleinstedelijk                    | 0                 | 0%          | 1.788                    | 14%         |
| Groen-kleinstedelijk              | 0                 | 0%          | 0                        | 0%          |
| Centrum-dorps                     | 611               | 6%          | 1.281                    | 10%         |
| <b>Dorps</b>                      | <b>455</b>        | <b>5%</b>   | <b>755</b>               | <b>6%</b>   |
| Landelijk bereikbaar              | 331               | 4%          | 527                      | 4%          |
| Landelijk perifeer                | 0                 | 0%          | 0                        | 0%          |
| <b>Totaal</b>                     | <b>9.406</b>      | <b>100%</b> | <b>12.535</b>            | <b>100%</b> |

Bron: monitor plancapaciteit provincie stand mei 2015 (enige afwijking met augustus 2015)

## **Kader 2 Gevoeligheidsanalyse conclusie tekort dorps woonmilieu**

We toetsen hier of de woningen zoals opgenomen in het plan SpaarneBuiten (de waterwoningen) niet elders ook binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden waarbij we uitgaan van een soortgelijk woonmilieu. De gebruikte strikte definitie van het woonmilieutype “dorps” kan mogelijk tot enige discussie leiden. Er is mogelijk wat voor te zeggen dat de waterwoningen eventueel ook gerealiseerd zouden kunnen worden binnen het landelijk bereikbaar woonmilieu (binnen BBG). Al is het wel duidelijk dat het dan niet meer gaat om een dorps woonmilieu gelet op bijvoorbeeld de afstand tot voorzieningen. Om toch inzicht te krijgen of de definitie mogelijk te strikt genomen is, hebben we ook gekeken hoe de cijfers er uitzien indien de woonmilieus van het type ‘Dorps’ en “landelijk bereikbaar” inwisselbaar zouden zijn. Ook dan geldt dat de binnenstedelijke ruimte te beperkt is om aan de kwalitatieve regionale vraag te voldoen.

**Figuur 5 Bekende Harde en Zachte plancapaciteit in woningbouwplannen naar woonmilieu, 2015**



Bron: Monitor woningbouwcapaciteit 2015, woonmilieu indeling provincie Noord-Holland; Bewerking RIGO

### Woningtypen en ligging aan het water

We hebben al gezien dat het betreffende type woonmilieu maar in beperkte mate in de regio aangeboden wordt (minder dan de vraag). Op een vergelijkbare manier kunnen we kijken naar het specifieke woningtype hierbinnen. Het gaat om vrijstaande woningen in een dorps woonmilieu gelegen aan het water (van behoorlijke omvang).

Omdat we al eerder constateerde dat er binnenstedelijk onvoldoende planlocaties zijn, met een vergelijkbaar woonmilieu als in SpaarneBuiten, geldt dit automatisch ook voor de subcategorie daarbinnen. Met subcategorie bedoelen we hier dorps woonmilieu > vrijstaande woning > gelegen aan water. Om maatgevoel te krijgen over de omvang van de geconstateerde schaarste aan dit marktsegment in plannen, is een korte analyse uitgevoerd. Hier hebben we specifiek gekeken naar woningtype en ligging aan water. Hieruit volgt:

- Op een relatief groot deel van de binnenstedelijke plannen worden naar verwachting appartementen gebouwd (vooral in de stedelijke woonmilieus). Zie tabel 10. Voor grondgebonden woningen is met name in de dorps en landelijke woonmilieus plaats. Deze planruimte is echter maar beperkt.
- Van de planlocaties die nu bekend zijn liggen er maar een klein deel aan water van redelijke omvang. We concluderen dat de kans erg klein is dat een zelfde type woningen als de waterwoningen in SpaarneBuiten elders op grote schaal en op korte termijn kan worden aangeboden. (zie kader 2 op de volgende pagina)

**Tabel 10 Aandeel grondgebonden woningen in de harde en zachte plannen in de regio\***

|                                   | Zuid-Kennemerland | Zuid-Kennemerland/IJmond |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Centrum-stedelijk plus            | -                 | -                        |
| Centrum-stedelijk                 | 25%               | 25%                      |
| Stedelijk vooroorlogs             | 38%               | 38%                      |
| Stedelijk naoorlogs compact       | 47%               | 47%                      |
| Stedelijk naoorlogs grondgebonden | 38%               | 38%                      |
| Groen-stedelijk                   | 40%               | 40%                      |
| Centrum-kleinstedelijk            | -                 | 23%                      |
| Kleinstedelijk                    | -                 | 37%                      |
| Groen-kleinstedelijk              | -                 | -                        |
| Centrum-dorps                     | 36%               | 34%                      |
| Dorps                             | 56%               | 47%                      |
| Landelijk bereikbaar              | 88%               | 68%                      |
| Landelijk perifeer                | -                 | -                        |
| Totaal                            | 42%               | 40%                      |

\*Van de plannen waar het woningtype al bekend is.

Bron: Monitor woningbouwcapaciteit 2015, woonmilieu indeling provincie Noord-Holland; Bewerking RIGO

### Kader 3 Plannen aan het water

#### Overige ruimte voor grondgebonden woningen aan het water

Om een indicatie te krijgen of er elders binnen BBG een zelfde type woningen zou kunnen worden aangeboden is een korte analyse verricht. Aan de hand van een GIS-analyse is bekeken welke plannen in de regio eveneens gelegen zijn aan relatief groot water (>20m breed). Er is hier niet op planniveau gekeken of er daadwerkelijk woningen aan het water gebouwd kunnen worden. Wel geeft deze korte analyse een indicatie van de kansen waar dit theoretisch eventueel nog gerealiseerd kan worden. Deze kans is het grootst indien een plan nog zacht is en er nog geen appartementen voorzien zijn.

Uit de korte analyse komt naar voren dat er maar een beperkt aantal (17 van 260) plannen zijn gelegen aan water van een redelijke omvang (breder dan 20 meter). Daarvan is van een aantal al bekend dat het om appartementen zal gaan en is ongeveer de helft gelegen in een vergelijkbaar dorps woonmilieu (of landelijk) woonmilieu. We concluderen dat de kans erg klein is dat een zelfde type woningen als de waterwoningen in SpaarneBuiten elders op grote schaal en op korte termijn kan worden aangeboden.

#### Plannen gelegen aan relatief groot water binnen BBG

| subregio    | gemeente        | plan                        | Woonmilieu            | status plan | woningen | waarvan:    |             |          |
|-------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------|-------------|----------|-------------|-------------|----------|
|             |                 |                             |                       |             |          | grondgebond | appartement | nog onb. |
| IJmond      | Beverwijk       | Broekpolder                 | Kleinstedelijk        | Zacht       | 108      | 74          | 34          | 0        |
| IJmond      | Beverwijk       | Oosterwijk (wonex)          | Kleinstedelijk        | Onbekend    | 0        | 0           | 0           | 250      |
| IJmond      | Heemskerk       | Broekpolder                 | Kleinstedelijk        | Hard        | 21       | 21          | 0           | 0        |
| IJmond      | Heemskerk       | Coornhertstraat             | Kleinstedelijk        | Zacht       | 19       | 19          | 0           | 0        |
| IJmond      | Heemskerk       | Park Assumburg              | Landelijk bereikbaar  | Hard        | 64       | 52          | 12          | 0        |
| IJmond      | Velsen          | Kustvisie                   | Kleinstedelijk        | Zacht       | 290      | 0           | 290         | 0        |
| Zuid-Knrmld | Bloemendaal     | Duin en Beek & Duinzicht    | Centrum-dorps         | Hard        | 36       | 36          | 0           | 0        |
| Zuid-Knrmld | Haarlem         | Scheepmakerskwartier fase 1 | Centrum-stedelijk     | Onbekend    | 70       | 45          | 25          | 0        |
| Zuid-Knrmld | Haarlem         | Schoterbrug (Land in Zicht) | Stedelijk vooroorlogs | Hard        | 90       | 0           | 0           | 90       |
| Zuid-Knrmld | Haarlemmerliede | Mientekade                  | Dorps                 | Hard        | 15       | 0           | 15          | 0        |
| Zuid-Knrmld | Haarlemmerliede | Sectorpark                  | Dorps                 | Zacht       | 25       | 25          | 0           | 0        |
| Zuid-Knrmld | Haarlemmerliede | RK-kerk                     | Dorps                 | Zacht       | 23       | 15          | 8           | 0        |
| Zuid-Knrmld | Haarlemmerliede | Liedeweg 55                 | Landelijk bereikbaar  | Hard        | 7        | 7           | 0           | 0        |
| Zuid-Knrmld | Heemstede       | De Hartekamp                | Landelijk bereikbaar  | Onbekend    | 40       | 0           | 0           | 40       |
| Zuid-Knrmld | Heemstede       | Havenstraat                 | Landelijk bereikbaar  | Zacht       | 71       | 61          | 15          | 0        |
| Zuid-Knrmld | Heemstede       | Spaarne Ziekenhuis          | Landelijk bereikbaar  | Onbekend    | 176      | 0           | 0           | 176      |

Monitor woningbouwcapaciteit 2015, GIS –analyse RIGO



## 4 Passend ontsloten (trede 3)

Als derde en tevens laatste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan dat voor een ontwikkeling buiten bestaand bebouwd gebied gezien dient te worden in hoeverre de locatie passend ontsloten is. Deze passende ontsluiting wordt als volgt omschreven:

Een nieuwe ontwikkeling is passend ontsloten indien sprake is van adequate en efficiënte vervoer- en mobiliteitsoplossingen in het licht van de aard en de eisen van de nieuwe ontwikkeling. Bij grootschalige locatieontwikkelingen gaat het dan bijvoorbeeld om ontsluiting via weg én spoor/openbaar vervoer. Bij kleinschalige locatieontwikkelingen kan naast ontsluiting via de weg gedacht worden aan goede fietsverbindingen of openbaar vervoer. Waar het woningbouw betreft betekent dit dat indien in een regio een specifieke behoefte bestaat aan bijvoorbeeld een dorps woonmilieu, kleinschalige locaties of landgoederen, en dit niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gecreëerd, hier elders ruimte voor kan worden gezocht. Daarbij gelden de genoemde eisen voor ontsluiting. (Staatsblad 2012 388 P50-51)

***Figuur 4 Ligging waterwoningen ten opzichte van de kern***



### **De ontsluiting van het plan**

De 8 waterwoningen worden met betrekking tot auto en langzaam verkeer ontsloten via het plangebied SpaarneBuiten. Dit lijkt gelet op het geringe aantal te verwachte verkeersbewegingen zeker voldoende.

De planlocatie is direct gelegen aan het bestaand bebouwd gebied. Hiermee is het plangebied gelegen op relatief korte afstand van voorzieningen van Spaarndam (400

tot 600 meter). Hierdoor ontstaat er ook voor het langzaamverkeer een goede bereikbaarheid van deze voorzieningen.

Middels het openbaar vervoer zijn de waterwoningen te bereiken via NS-station Haarlem-Spaarnwoude. Deze ligt op 12 minuten fietsafstand van de woningen (3,7 km). Hiermee is de bereikbaarheid middels de trein relatief goed te noemen, zeker voor een dergelijk woonmilieu.

### **Conclusie**

Wij concluderen dat ons inziens, vooral gelet op ligging aan de bestaande kern, het te verwachte geringe aantal extra verkeersbewegingen en de ligging nabij een treinstation, de waterwoningen passend ontsloten is.



## **Bijlage 1 Uitvoeringsregeling regionale afspraken**

### **Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017**

Besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 28 februari 2017, nr. 800345-912532

#### **Artikel 2 Woningbouw**

1. Regionale afspraken kunnen worden gemaakt over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties.
2. Regionale afspraken als bedoeld in het eerste lid:
  - a. betreffen in ieder geval de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente;
  - b. geven op een kaart de locaties buiten bestaand stedelijk gebied aan;
  - c. worden overeengekomen door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio;
  - d. zijn onderwerp van monitoring, en;
  - e. kunnen worden bijgesteld wanneer daar aanleiding voor is.
3. Regionale afspraken, als bedoeld in het eerste lid, zijn gebaseerd op een regionaal actieprogramma dat:
  - a. de uitgangspunten weergeeft van het regionaal woningbouwbeleid;
  - b. in overeenstemming is met het provinciale woonbeleid;
  - c. is gebaseerd op de door de provincie vastgestelde woningbouwprognose;
  - d. geldt voor minimaal 5 jaar met de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen en;

## Bijlage II Definitie hardheid plancapaciteit

Plannen hebben een aanduiding “planstatus” op basis van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (WRO). Voor dit onderzoek definiëren we Hard en Zacht als volgt:

|       |    |                                                                                                                                                                                |
|-------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hard  | 1A | Onherroepelijk plan op basis waarvan een bouwvergunning verleend kan worden.                                                                                                   |
|       | 1B | Onherroepelijk plan met uitwerkingsplicht                                                                                                                                      |
|       | 2  | Door gemeenteraad vastgesteld plan of besluit waartegen nog beroep mogelijk is of waartegen beroep is ingesteld.                                                               |
| Zacht | 3  | Plan of besluit in voorbereiding, nog niet door de gemeenteraad vastgesteld.                                                                                                   |
|       | 4  | Potentiële bouwlocatie, die volgens de huidige inzichten mogelijk in de toekomst voor woningbouw beschikbaar komt, maar waarvoor nog geen plan of besluit in voorbereiding is. |

### Nadere definities planstatus

#### 1A Juridisch beschikbare (onherroepelijke) capaciteit:

- Capaciteit in een vigerend gedetailleerd bestemmingsplan.
- Capaciteit in een vigerend reeds uitgewerkt deelplan van een globaal bestemmingsplan.
- Capaciteit in een vigerend inpassingsplan.
- Capaciteit in een projectbesluit waartegen geen beroep of hoger beroep meer mogelijk is.
- De beschikbare en potentiële bouwgrondcapaciteit binnen de bebouwde kom waarvoor (nog) geen bestemmingsplan in ontwerp ter visie is gelegd of een voorbereidingsbesluit is genomen. Voor een aanvraag voor een bouwvergunning hoeft dan alleen getoetst te worden aan de Bouwverordening.
- Capaciteit in al dan niet geactualiseerde vigerende bestemmingsplannen die betrekking hebben op de vanouds grotendeels bebouwde gedeelten van de kom, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn verwerkt. Dit kunnen oude bestemmingsplannen zijn, maar ook verordeningen, stadsvernieuwings-, uitbreidings- en wederopbouwplannen, mits juridisch nog steeds vigerend.

#### 1B Juridisch beschikbare (onherroepelijke) capaciteit:

- Capaciteit in een nog niet uitgewerkt deel van een vigerend globaal bestemmingsplan ex artikel 3.6 lid 1 sub b Wro.

#### 2. Vastgestelde plancapaciteit nog niet onherroepelijk

- Capaciteit in bestemmingsplannen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld, maar waartegen beroep is ingesteld.
- Capaciteit in bestemmingsplannen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld, maar waartegen nog beroep mogelijk is.
- Capaciteit in projectbesluiten die door de gemeenteraad zijn vastgesteld, maar waartegen (hoger) beroep is ingesteld.
- Capaciteit in projectbesluiten die door de gemeenteraad zijn vastgesteld, maar waartegen nog (hoger) beroep mogelijk is.
- Capaciteit in inpassingsplannen die door PS of de Tweede Kamer zijn vastgesteld, maar waartegen beroep is ingesteld.
- Capaciteit in inpassingsplannen die door PS of de Tweede Kamer zijn vastgesteld, maar waartegen nog beroep mogelijk is.

#### 3. Plancapaciteit in voorbereiding:

- Capaciteit in bestemmingsplannen die nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld.
- Capaciteit in projectbesluiten die nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld.
- (Capaciteit in inpassingsplannen die nog niet door PS of de Tweede Kamer zijn vastgesteld.)

- Capaciteit in bestemmingsplannen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld, maar waartegen het beroep door de Raad van State gegrond verklaard is.
- Capaciteit in projectbesluiten die door de gemeenteraad zijn vastgesteld, maar waartegen het (hoger) beroep door de Raad van State gegrond verklaard is.
- Capaciteit in inpassingsplannen die door PS of de Tweede Kamer zijn vastgesteld, maar waartegen het beroep door de Raad van State gegrond verklaard is.

#### **4. Potentiële plancapaciteit:**

- Capaciteit in gebieden die nu nog niet voor woningbouw bestemd zijn en waarvoor geen bestemmingsplan of projectbesluit in voorbereiding is, maar die volgens de huidige, gemeentelijke inzichten in de toekomst wellicht voor woningbouw in aanmerking komen. Dit kan bijvoorbeeld in het gemeentelijke structuurplan zijn beschreven. Het gaat hierbij zowel om uitbreidings- als inbreidingslocaties. Bij deze laatste groep gaat het bijvoorbeeld om bedrijfslocaties waar het voornemen bestaat tot bedrijfsverplaatsing ten behoeve van woningbouw. Het kan ook gaan om (voormalige) sportterreinen, groenstroken, oude villa's, boerderijen etc.