

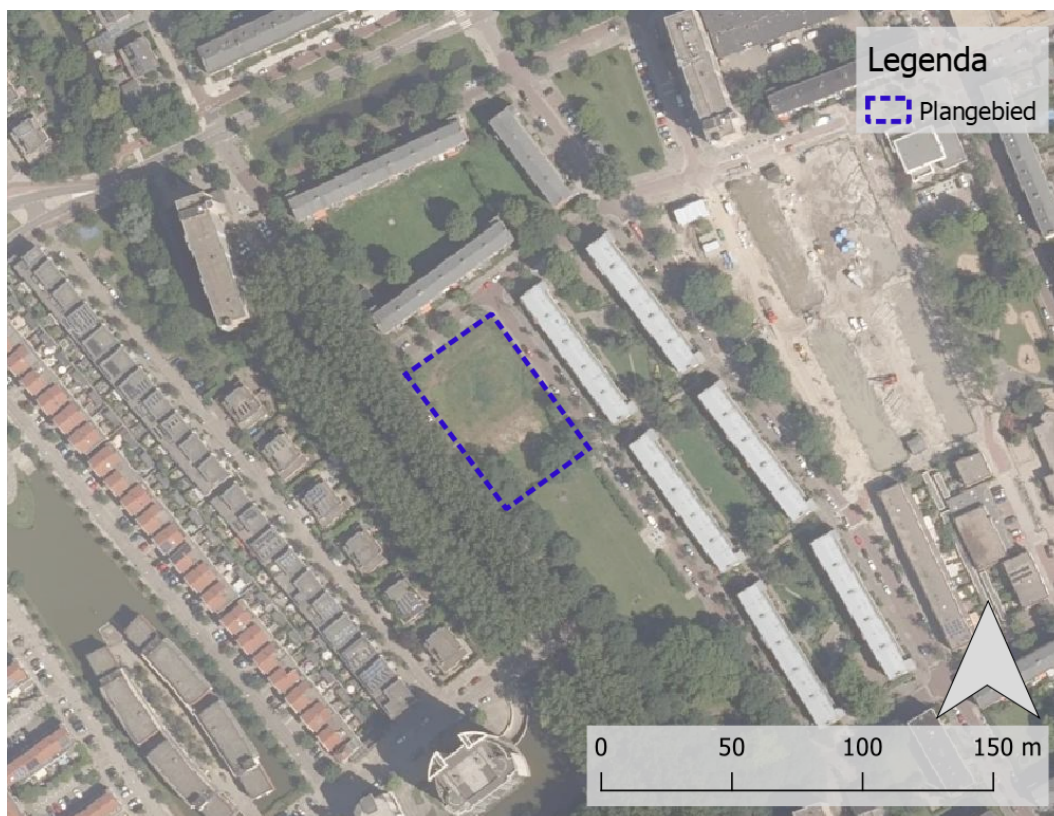
Notitie

betreft: Woningbouw Teding van Berkhoutlaan 10 te Delft
Ladder voor duurzame verstedelijking
datum: 16 juni 2021
referentie: KvdN/IKa/DvdH/O 16605-2-NO-001
van: MSc I.H. Kalverboer

1 Inleiding

Het voornemen bestaat om aan de Teding van Berkhoutlaan 10 te Delft woningbouw te realiseren (zie figuur 1.1). Op deze locatie zal een appartementengebouw worden gerealiseerd ten behoeve van 32 appartementen.

f1.1 Ligging plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)



De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Noordwest, deelgebied 3', dat op 21 april 2011 door gemeente Delft is vastgesteld. Om de beoogde

ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal daarom een planologische procedure worden doorlopen.

In dit kader dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling niet in strijd is met wet- en regelgeving en de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

De ladder voor duurzame verstedelijking vraag hierbij conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ook om aandacht. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient namelijk te worden aangetoond dat er behoefte bestaat aan de beoogde ontwikkeling. Hiertoe zal in voorliggende notitie de 'Ladder' doorlopen worden.

2 De beoogde ontwikkeling

Het te realiseren appartementengebouw zal een hoogte van circa 15 meter kennen en ruimte bieden aan 32 appartementen. De oppervlakte van de appartementen varieert tussen de 69 m² en 104 m² gbo. In figuur 2.1 wordt een impressie van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

f2.1 Impressie beoogde ontwikkeling (bron: Steenhuis Bukman Architecten)



3 Wettelijk kader

In oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat er behoefte bestaat aan de beoogde ontwikkeling, oftewel de 'Ladder' dient te worden doorlopen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder beoogt een zorgvuldige

afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld kantoorlocaties, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen) moet gemotiveerd worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De (per 1 juli 2017 herziene) ladder voor duurzame verstedelijking (vanaf heden 'Ladder') werkt volgens twee stappen:

- beschrijving/beoordeling van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt;
- indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, zal gemotiveerd moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet hiertoe aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan.

4 Beoordeling

4.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Voordat wordt getoetst aan de Ladder dient te worden vastgesteld of het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Indien hierin niet wordt voorzien kan een uitgebreide toetsing namelijk achterwege blijven. Ingeval sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zal vervolgens de 'Ladder' moeten worden doorlopen.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementengebouw ten behoeve van 32 woningen. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouw geldt dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarvoor de 'Ladder' doorlopen dient te worden. De ladder dient echter alleen doorlopen te worden als deze stedelijke ontwikkeling "nieuw" is. In voorliggende situatie is in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied sprake van braakliggende gronden, waarmee de realisatie van woningen op deze locatie als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien. Dit betekent dat de 'Ladder' doorlopen zal moeten worden.

4.2 Stap 1: Beschrijving behoefte

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de behoefte aan de beoogde ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in beeld te worden gebracht. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. In voorliggende situatie is het verzorgingsgebied voor wonen de binnen provincie Zuid-Holland gelegen woningmarktregio Haaglanden, en specifiek de gemeente Delft.

In het kader van de 'Ladder' dient de behoefte naar de beoogde nieuwbouwontwikkeling in het voornoemde verzorgingsgebied nader beschreven te worden. Uit diverse beleidsdocumenten volgt dat er behoefte is aan de beoogde woningen. Onderstaand wordt dit nader toegelicht.

Provinciale woningbehoefteraming

De behoefte naar nieuwe woningen in Delft wordt allereerst aan de hand van de Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2019 nader inzichtelijk gemaakt. Hierin is voor elke regio berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, oftewel de gewenste toename van de woningvoorraad, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens.

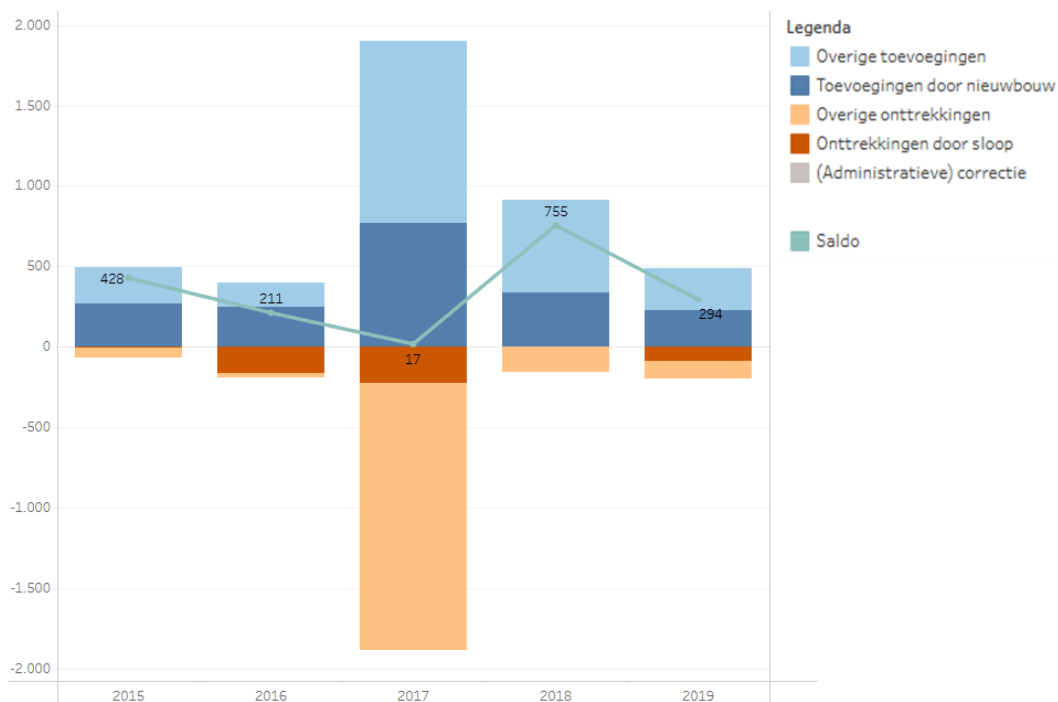
Op provinciaal niveau neemt de gewenste woningvoorraad de komende jaren met meer dan 15.000 woningen per jaar toe. In de afgelopen vijf jaar groeide de Zuid-Hollandse woningvoorraad gemiddeld met 11.000 woningen per jaar, dat aldus ruim minder is dan de komende jaren nodig zal zijn. In tabel 4.1 wordt de groei van de woningbehoefte van de regio Haaglanden per deelgebied voor een aantal tijdsperiodes opgenomen. Hieruit volgt dat de groei van de woningbehoefte in Delft de komende jaren aanhoudt.

t4.1 Groei van de woningbehoefte per deelgebied per periode voor regio Den Haag/Haaglanden (bron: WBR 2019)

Regio	2019	2020-2025	2025-2030
Delft	1.160	4.090	3.140
Den Haag	5.680	21.950	19.860
Leidschendam – Voorburg	170	260	-170
Midden – Delfland	10	260	200
Pijnacker – Nootdorp	230	960	940
Rijswijk	80	-180	290
Wassenaar	20	-350	-670
Westland	610	2.810	1.180
Zoetermeer	480	1.600	1.250
TOTAAL REGIO	8.440	31.400	26.060

De woningbehoefte blijft niet in alle delen van de provincie en regio's even sterk doorgroeien. In de steden zal deze groei echter aanhouden, aldus ook in Delft. Op basis van de Woonbarometer 2020 is echter slechts sprake van de realisatie van 294 nieuwe woningen in 2019. Hiermee komt de toename van de woningvoorraad niet overeen met de gewenste groei in woningvraag zoals weergegeven in tabel 4.1. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er in Delft een vraag is naar woningen.

f4.1 Verandering woningvoorraad Delft (bron Woonbarometer 2020)



Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

De negen gemeenten in Haaglanden vormen een gezamenlijke woningmarktregio waarbij het beleid op het gebied van wonen onderling is afgestemd in de regionale woonvisie voor de periode 2017-2021. Deze woonvisie is richtinggevend voor gemeenten bij het opstellen van lokaal woonbeleid. De regionale woonvisie benoemt de gezamenlijke opgaven op het gebied van sociale woningbouw (circa 12.000 nieuwe woningen tot 2025), woningbouwprogrammering, energietransitie (gasloze nieuwbouw), wonen en zorg (uniform registratiesysteem voor aangepaste woningen) en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

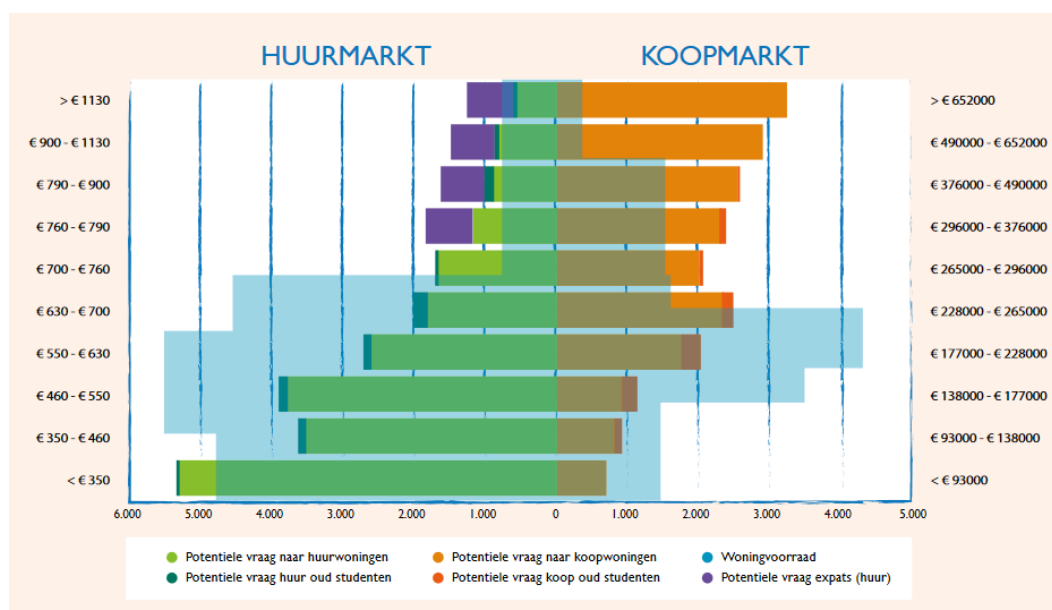
In de komende jaren zal het aantal huishoudens in de regio toenemen. Tot 2025 zullen er ruim 50.000 huishoudens bijkomen in de regio Haaglanden. Voor de regio betekent dit dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een goede woning te helpen. Hierbij ligt de focus niet alleen op eengezinswoningen, maar ook op gestapelde woningbouw. Naar verwachting zal het aantal kleine huishoudens namelijk toenemen. Hierbij is het van belang het nieuwe woningaanbod beter aan te laten sluiten op de behoeften van de consument door rekening te houden met de realisatie van de gewenste woningtypen, welke zich eveneens in de gewenste prijssegmenten bevinden. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de vraag van de consument, zoals onderstaand nader wordt toegelicht.

Woonvisie Delft 2016-2023

In de Woonvisie 2016-2023, zoals opgesteld door gemeente Delft, wordt nader ingegaan op de Delftse woningmarkt en de wijze waarop deze zich moet gaan ontwikkelen de komende jaren. Het doel van deze visie is de woningmarkt en actuele woonwensen op elkaar aan te laten sluiten, en hiermee een beter functionerende woningmarkt te creëren. In de Woonvisie wordt ingegaan op het aantal en type woningen waar vraag naar is. Op basis van de huidige en gewenste patronen van wonen en werken, de werkgelegenheidsontwikkeling, de huishoudensontwikkeling en woningmarktonderzoek is berekend in welke verhouding de Delftse woningvoorraad zich tot 2030 moet gaan ontwikkelen.

Gesteld kan worden dat er conform de Woonvisie van Delft een behoefte is aan nieuwe woningen in Delft. De stad Delft groeit, het aantal inwoners zal de komende jaren toenemen. Verwacht wordt dat de bevolkingsomvang van Delft tot 2023 met 12.000 personen toe zal nemen. Dit zal circa 9.000 extra huishoudens betekenen; waarvan 4.000 studenten en 5.000 reguliere huishoudens. Per jaar zal de bevolking aldus met circa 700 reguliere huishoudens toenemen. Dit betekent ook dat voorzien moet worden in geschikte huisvesting voor deze inwoners. Uit de woningmarktanalyse volgt dat er echter meer goedkope woningen zijn dan de omvang van de doelgroep die hierop is aangewezen. Wat betreft de woningbehoefte kent de Delftse woningmarkt tekorten in het midden en dure segment. Vraag en aanbod zijn hiermee niet in balans. Voor een betere balans is een stevige verschuiving naar middelduur en duur nodig. In figuur 4.2 wordt de disbalans tussen vraag en aanbod per prijssegment voor de koop- en huursector weergegeven.

f4.2 Model Delftse woningmarkt (bron: Woonvisie 2016-2023)



Uit figuur 4.2 volgt dat er met name vraag is naar woningen in het middeldure en dure koopsegment. De beoogde woningen kennen een vraagprijs tussen de € 267.500,- en € 438.500,-. De beoogde woningen sluiten hiermee goed aan op de vraag naar middeldure en dure koopwoningen in Delft.

Daarnaast wordt in de woonvisie aangegeven dat de wijk de Voordijkshoorn, alwaar de beoogde ontwikkeling zich bevindt, thans sterk gericht is op kinderrijke gezinnen. Het betreft hier veel huishoudens uit één levensfase, waarmee sprake is van weinig menging. De beoogde ontwikkeling voorziet in appartementen voor een doelgroep welke zich in een relatief hoog prijssegment bevindt. Naar verwachting zal dit type woningen juist een doelgroep zonder kinderen aanspreken, hetgeen de menging in de wijk aldus ten goede komt. In de buurt de Kuiperwijk, waar de beoogde ontwikkeling zich bevindt, is de menging echter reeds sterker, omdat hier een grotere variatie in woningtypen is. De Kuiperwijk kampt echter met leefbaarheidsproblemen en sociale problematiek. Door hoogwaardige nieuwbouw op een braakliggend terrein te realiseren zal dit de visueel ruimtelijke structuur van de omgeving verbeteren. Het realiseren van woningen in een hoger prijssegment zal daarbij de leefbaarheid, en het karakter van de buurt, ten goede komen. Daarnaast zal het terrein rondom de beoogde ontwikkeling groen worden ingericht. De beoogde ontwikkeling zal hiermee een kwaliteitsimpuls voor de omgeving betekenen.

Woonmonitor 2020

De Woonmonitor geeft inzicht in de nieuwbouwplannen en ontwikkelingen op de Delftse woningmarkt. Deze monitor dient als periodieke peilstok waarmee inzicht wordt gegeven in de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast wordt beschouwd hoe dit zich verhoudt tot het gemeentelijk woonbeleid (zoals o.a. vastgelegd in de Woonvisie 2016-2023).

Het aantal inwoners in Delft zal de komende jaren verder toenemen. Om deze groei bij te houden zal ook het aantal woningen moeten toenemen. Uit de woonmonitor volgt dat de Delftse woningmarkt thans erg gespannen is. Dit uit zich onder andere in de afgenomen verkooptijd van woningen. Vraag en aanbod zijn niet in balans. Ook neemt de dynamiek op de Delftse woningmarkt af. Dit komt onder andere door het afnemende aanbod, de uitval van het aanbod in het goedkope segment én het uitsorteren van de instroom van nieuwe kopers. Daarnaast worden woningen voor starters niet meer betaalbaar zonder eigen vermogen mee te brengen. De afnemende dynamiek maakt ook dat het doorstromen binnen de woningmarkt lastiger wordt. Tevens komen minder woningen vrij zodat mensen uit de sociale sector minder kunnen doorstromen. Hier ligt aldus een zekere woningbouwopgave voor Delft.

Delft zet daarbij in op een inclusieve stad waar het goed wonen is. Een stad die in balans is met diversiteit in stedelijke woonmilieus en evenwichtige wijken, voldoende kansen op doorstroming voor mensen die in Delft wonen en een goed vestigingsklimaat voor mensen die al in Delft werken of komen werken of studeren en hier ook willen wonen. Hierbij is het van belang dat er voldoende en kwalitatief goede woningen beschikbaar zijn. Tot 2040 is conform de Woonmonitor ruimte voor het toevoegen van circa 15.000 woningen. Hierbij wordt voornamelijk ingezet op de realisatie van een gebalanceerde mix van middeldure en dure koopwoningen en middeldure huurwoningen. Deze woningtypen zijn thans ondervertegenwoordigd in Delft. Daar de beoogde ontwikkeling voorziet in woningen behorend tot deze woningtypen kan gesteld worden dat er vraag is naar de beoogde ontwikkeling in Delft.

Naar verwachting zullen er in Delft tot 2025 circa 800 woningen per jaar opgeleverd moeten worden. Voor 10.000 woningen zijn daarbij nog geen harde afspraken gemaakt. Dit betekent dat er nog sturingsruimte is om te reageren op ontwikkelingen. Aangezien de beoogde woningen zich in het middeldure tot dure prijssegment bevinden sluiten deze zeer goed aan op de woningvraag in Delft. Daarnaast kent Delft een hoog aandeel eenpersoonshuishoudens. Het aantal eenpersoonshuishoudens bedraagt 57%, terwijl dit landelijk gezien 38% bedraagt. Appartementen sluiten daarbij goed aan op de woonwensen van deze dominante doelgroep. Tot slot wordt in de Woonmonitor ook aangegeven dat ingezet wordt op sterke, leefbare en evenwichtig samengestelde wijken. De beoogde ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor de omgeving, en draagt bij aan het bevorderen van de leefbaarheid.

Resumerend kan, op basis van de in deze notitie beschouwde beleidsdocumenten, gesteld worden dat er zeker een vraag is naar de beoogde woningen in Delft.

4.3 Stap 2: Ontwikkeling binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

De locatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied, op een goed bereikbare locatie. De beoogde ontwikkeling draagt tevens bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Al enige tijd is ter plaatse van het plangebied sprake van braakliggende gronden. De beoogde ontwikkeling zal bijdragen aan de levendigheid van het gebied. Gezien voorgaande hoeft niet nader gemotiveerd te worden waarom de behoefte aan de beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

5 Conclusie

Sprake is van de realisatie van een appartementencomplex ter plaatse van thans braakliggende gronden. Er kan gesteld worden dat er een behoefte is aan de beoogde ontwikkeling in Delft. Daarnaast zal de beoogde ontwikkeling de leefbaarheid van de omgeving bevorderen. Aangezien deze behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Zoetermeer,

Deze notitie bevat 8 pagina's.