



Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Woningbouwontwikkeling Trompenburg Lisse

projectnummer 0457801.100
definitief
9 november 2020

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Woningbouwontwikkeling Trompenburg Lisse

projectnummer 0457801.100

definitief
9 november 2020

Auteurs

W.A.W. Berkers
W. Koers

Opdrachtgever

Wilma Wonen Nederland B.V.
Groenewoudsedijk 61
3528 BG UTRECHT

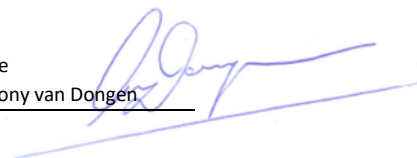
datum vrijgave
9-11-2020

beschrijving revisie
definitief

goedkeuring
Wout Berkers



vrijgave
Anthony van Dongen



Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	2
1.3	Vraagstelling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Onderzoekskader	4
2.1	Project en locatiebeschrijving	4
2.2	Locatiebeschrijving	5
2.3	Relevant beleid	7
2.3.1	Regionale woonagenda Holland Rijnland (2017)	7
2.3.2	Woonvisie Lisse 2015-2020 / Goed wonen op Lis (2016)	8
2.4	Relevantie regionaal en gemeentelijk woonbeleid op plangebied	10
2.5	Regionale woningmarkt en verzorgingsgebied	10
3	Woningvraag	13
3.1	Bevolkings- en huishoudensprognose	13
3.2	Economisch profiel	14
3.3	Woningmarktdynamiek	14
4	Woningaanbod	15
4.1	Bestaande woningvoorraad	15
5	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
5.1	Kwantitatieve woningbouwopgave	17
5.2	Kwalitatieve behoefte	18
5.3	Ruimtelijk economische effecten	19
5.4	Bestaand stedelijk gebied	19
6	Conclusie	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Wilma Wonen is voornemens het woningbouwproject 'Trompenburg' mogelijk te maken in Lisse. Het woningbouwproject betreft de ontwikkeling van een duurzame en gevarieerde inbreidingslocatie van maximaal 64 woningen. In het vigerend bestemmingsplan is het plangebied bestemd als bedrijventerrein, het gebied ligt in de praktijk grotendeels braak.

Trompenburg is gelegen aan de westzijde van Lisse. In de onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied in haar omgeving weergegeven. Het plangebied ligt ten oosten van de N208 (geel in figuur 1) en zuidwestelijk van het centrum (wit in figuur 1). Het plangebied bevindt zich in de buurt Berkhout onderdeel van de wijk centrum.

Figuur 1. Ligging plangebied



Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan is een onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan wordt er in deze plantoets al een motivering op de ladder gemaakt. Het woningbouwproject betreft 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Hierdoor is conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde. In dit onderzoek wordt het project getoetst aan de Ladder.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Bro) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke

ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro 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.” Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor ‘Trompenburg’

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

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. Het woningbouwprogramma bestaat uit maximaal 64 woningen. Het plangebied heeft verschillende bestemmingen, waaronder ook wonen. Het plangebied zal als geheel niet binnen de bestaande bestemmingen passen.

Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee dus ‘ladderplichtig’. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals gedefinieerd in het Bro. Er is dus tevens een motivatie vereist waar uit blijkt dat de woningbehoefte niet kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied.

1.3 Vraagstelling

De onderbouwing van de Ladder vindt plaats aan de hand van de onderstaande hoofdvraag:

Wat is de woningbehoefte waarin het woningbouwproject ‘Trompenburg’ voorziet en in hoeverre is de deze behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Deelvragen:

- 1) Wat is de afbakening van de regionale woningmarkt?
- 2) Wat zijn de lokale en regionale vraag- en aanbod verhoudingen?
- 3) Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de relevante woningmarkt?
- 4) In welke woningbehoefte voorziet het project ‘Trompenburg’?
- 5) In hoeverre kan de woningbehoefte worden voorzien op locaties gelegen in het bestaand stedelijk gebied?

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het onderzoekskader bepaald op basis van relevant beleid, een afbakening van het verzorgingsgebied en een locatiebeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de woningvraag en hoofdstuk 4 op het woningaanbod. Op basis van deze bevindingen wordt in hoofdstuk 5 de Ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

2 Onderzoekskader

Het behoefteonderzoek heeft als scope de termijn van een bestemmingsplan (10 jaar). De behoefte wordt derhalve hoofdzakelijk bepaald voor de periode 2020-2030. Tevens wordt een doorkijk gegeven naar de woningbehoefte in 2040. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de relevante onderzoekskaders in deze planhorizon. Dit betreft het relevante woningbouwbeleid, een afbakening van de regionale woningmarkt en een beschrijving van de projectlocatie.

2.1 Project en locatiebeschrijving

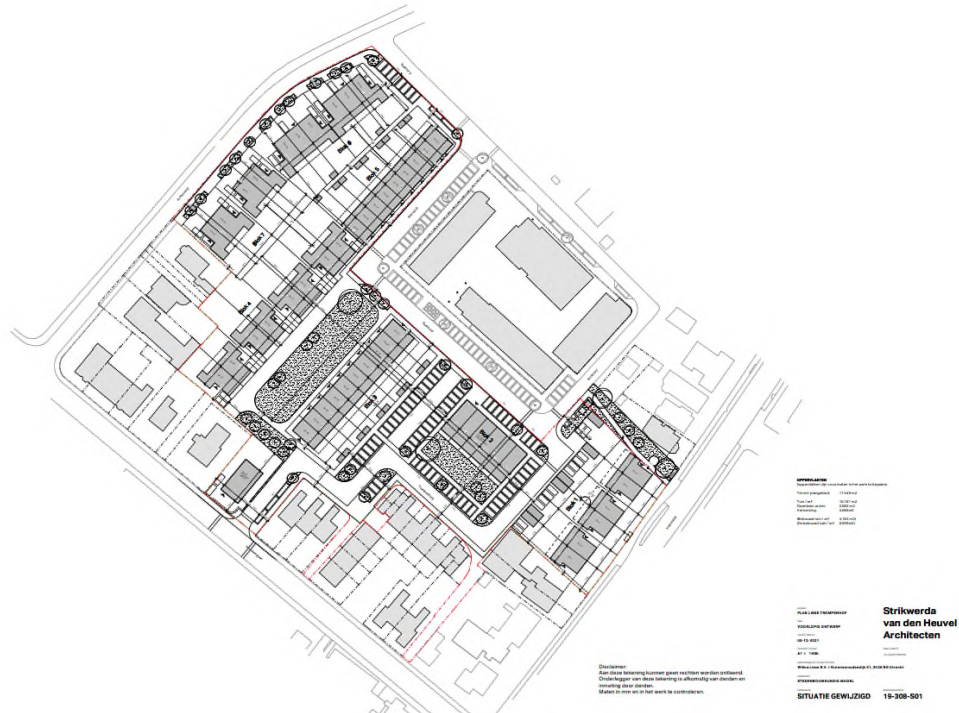
Trompenburg wordt een inbreidingslocatie met een divers woningbouwprogramma. Er is een afwisseling tussen sociale huur en -koop, en koopwoningen in diverse categorieën. De inrichting van de openbare ruimte is ecologisch van aard en sluit goed aan bij de behoeftes van de doelgroepen en leefstijlen. Ook de diversiteit aan woontypologieën draagt hier aan bij.

In tabel 1 is het woningbouwprogramma globaal weergegeven per type woning. De aantallen zijn indicatief en staan nog niet vast. Er worden intotaal 64 woningen gerealiseerd. Daarvan worden er 20 middelhuis/ betaalbare koop appartementen en ca. 44 grondgebondenwoningen in de vrije sector. De diversiteit aan woningen zal bijdragen de doorstroming van de lokale en regionale woningmarkt.

Tabel 1. Globaal woningbouwprogramma Trompenburg

Vrijstaand	2 onder 1 kap	Rij- en hoekwoning	Appartementen	Totaal
1	18	25	20	64

In figuur 2 is het stedenbouwkundig plan te zien met daarin de verschillende type woningen.



Figuur 2. Stedenbouwkundig plan woningbouwontwikkeling Trompenburg

2.2 Locatiebeschrijving

Trompenburg ligt in het westen van Lisse en wordt grofweg begrenst door Woonzorgcentrum Rustoord aan de noordzijde. Woningen aan de westzijde met verderop de N208 en aan de oostzijde ook woningen. Het plangebied is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied van Lisse en valt binnen het centrumgebied. Op het terrein heeft een zorgcomplex gestaan dat inmiddels gesloopt is en opgebouwd ten noorden van het plangebied. Op basis van satellietdata is geconcludeerd dat de sloop gefaseerd heeft plaatsgevonden tussen 2005 en oktober 2017. Het plangebied ligt op dit moment grotendeels braak. In figuur 3 is het plangebied weergegeven.

Figuur 3. Het plangebied gezien vanaf de Achterweg



Bron: Street Smart, 2019

2.3 Relevant beleid

2.3.1 Regionale woonagenda Holland Rijnland (2017)

Gemeente Lisse werkt samen binnen de regio Holland Rijnland op het gebied van wonen. De regio ambieert middels de Regionale woonagenda Holland Rijnland een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt; op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Zij wil daarmee aansluiten bij de behoefte aan verschillende woonvormen en woonmilieus.

Druk op de regionale woningmarkt is groot

Holland-Rijnland ligt centraal tussen de belangrijke economische kerngebieden Amsterdam en Den Haag. Er is een grote verwevenheid van de Haagse, Leidse en Amsterdamse agglomeraties. Dit zorgt er dan ook voor dat er een stevige druk is op de ruimte in Holland-Rijnland: voor bedrijfsterreinen, kantoren en wonen. De druk blijft hoog omdat het lastig blijkt om in dit deel van de Randstad de woningproductie gelijke tred te laten houden met de behoefteontwikkeling.

Woningbehoefte

De autonome woningbehoefte in de regio is volgens de Woningbehoefteraming (WBR) van de provincie in de periode 2015-2030 30.000 woningen. In de regio Holland-Rijnland blijkt uit de bandbreedte in de behoefteamingen van de provincie dat er meer behoefte is dan enkel vanuit de regio zelf. Een deel van deze groei komt door de migratie van mensen uit de noordvleugel van de Randstad. De druk op de woningmarkt (veel vraag en beperkt aanbod) leidt tot prijsopdrijving van woningen en daarmee verdringing van woningzoekenden. In gemeente Lisse is er behoefte aan 860 woningen met een dorps/landelijk karakter tot en met 2030.

Tabel 2. Woningbehoefte WBR2016 en BP 2016 Holland Rijnland 2017-2030

	WBR2016		BP2016	
	2017 - 2022	2022 - 2030	2017 - 2022	2022 - 2030
Hillegom	420	350	820	500
Lisse	470	390	1.260	550
Noordwijk	610	170	1.900	1.640
Noordwijkerhout	260	160	640	760
Teylingen	630	440	730	1.280
Holland Rijnland Noord	2.390	1.510	5.350	4.730
Katwijk	1.290	1.500	1.570	2.810
Leiden*	3.940	4.240	1.540	2.140
Leiderdorp	320	90	470	280
Oegstgeest	220	280	1.140	580
Voorschoten	110	-350	560	530
Zoeterwoude	40	-30	470	-10
Holland Rijnland West	5.920	5.730	5.750	6.330
Alphen aan den Rijn	2.490	2.320	1.560	1.890
Kaag en Braassem	450	490	1.140	820
Nieuwkoop	540	270	520	190
Holland Rijnland Oost	3.480	3.080	3.220	2.900
HOLLAND RIJNLAND	11.790	10.320	14.320	13.960

Bron: Companen, 2017

Sociale huur

In de Regionale Woonagenda van 2014 is vastgesteld dat minimaal 15% van de toevoegingen in de sociale sector moet plaatsvinden. Uit de berekeningen van Companen in de Regionale Woon Agenda van 2017 zou de netto-behoefte tot 2030 voor 25% à 30% uit sociale huurwoningen bestaan, afgezet tegen de WBR. Zeker in Noord zijn nog aanvullingen gewenst in het sociale huursegment. Er is regionaal afgesproken dat de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning betreft, waarmee de gemeenten optimaal inzetten op onderlinge solidariteit.

Toekomstige behoefte

Uitgaande van een langjarige trend, groeit de behoefte aan sociale huurwoningen in de regio nog met 4.100 woningen tot 2030. Een belangrijk element is destijds niet meegewogen: het tekort op dit moment. Nu is er namelijk (aanzienlijke) schaarste in de sociale huur. Dit tekort aan sociale huurwoningen is ingeschat op circa 3.000 woningen. De regio kent een palet aan woonmilieus. De behoefte van de consument spreidt zich over de verschillende woonmilieus. Inspelen op de behoefte vraagt dan ook toevoegingen in de verschillende milieus: stedelijk, suburbaan en dorps; met een bijpassend product. Door prijsopdrijving in de koopsector en door striktere hypotheek-eisen bij starters (strakke eisen ten aanzien van het te lenen bedrag: Loan to Value, en strikte inkomenseisen om in aanmerking te komen voor vrije sector huur) komen middeninkomens moeilijker aan een passende woning.

Regionale keuzes

1. Tempoversnelling woningproductie noodzakelijk, zeker voor korte termijn
2. Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding
3. Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is
4. Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt
5. Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps / landelijk
6. Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling
7. Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren
8. Bereikbaar bouwen
9. Solidariteit

2.3.2 Woonvisie Lisse 2015-2020 / Goed wonen op Lis (2016)

De Woonvisie 2015-2020, Goed wonen op Lis, vastgesteld op 18 februari 2016, geeft richting aan wonen in Lisse. Onderdeel van deze woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Teylingen is opgesteld. Aanleiding voor deze visie is de wens om het woonbeleid van de drie gemeenten op elkaar af te stemmen. Er zijn gelijksoortige woningmarktvraagstukken en onderlinge afstemming leidt tot een grotere slagkracht en eenduidigheid in beleid.

Bollen 3

Voor de drie gemeenten geldt dat meer dan voorheen de nadruk ligt op het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad om deze voorraad geschikt te maken voor de toekomstige woningvraag. Toenemende vergrijzing in combinatie met de trend dat ouderen langer zelfstandig willen en moeten wonen, stelt eisen aan de levensloopgeschiktheid van de voorraad.

Om een goede afstemming van de bouwplannen mogelijk te maken, is het van belang om naar de woningbehoefteraming en de plancapaciteit van de gemeenten te kijken. In de regio Holland Rijnland wordt de Woningbehoefteraming van de provincie gehanteerd: WBR 2013. Specifiek voor Lisse voorziet de WBR in nog 1.298 te realiseren nieuwbouw woningen. In de Woonvisie is de ambitie uitgesproken dat de 3 gemeenten minimaal het programma zoals opgenomen in de WBR realiseren. Na afstemming is het realiseren van meer programma mogelijk. Meer recentelijk zijn de WBR cijfers over 2016 vrijgegeven. Deze nieuwe cijfers laten voor de periode 2015 tot 2019 een iets grotere groei zijn dan deze in 2013 werden voorzien. Ook voor de periode 2020 tot 2024 wordt een iets grotere groei verwacht. Het is reëel om te veronderstellen dat de ambitie zoals uitgesproken door de gemeenten ten aanzien van de WBR cijfers voor 2013 ook gelden voor de actuelere cijfers van 2016.

Tabel 3. Uitkomsten WBR Prognose 2012-2029

	Hillegom	Lisse	Teylingen	Bollen-3
WBR 2012-2019	553	776	1.069	2.398
WBR 2020-2029	166	522	1.003	1.691
totaal	719	1.298	2.072	4.089

Bron: Companen, 2016

Lisse

De ambitie is om gestaag voor te bouwen voort op de bloeiende geschiedenis van Lisse. Doel is om het aanbod voor onze eigen inwoners te vergroten door hen een gedifferentieerd woningaanbod aan te bieden. We sluiten hierbij aan op het huidige karakter van het dorp. Door het versterken van onze positie als dorp met stadse voorzieningen gunstig gelegen in de Randstad, trekken we op termijn huishoudens van buiten aan. Eerst terugkeerders en later ook mensen zonder relatie met Lisse.

Daarnaast moet het aanbod aan betaalbare woningen worden vergroot om de doorstroming te verbeteren. Om dit mogelijk te maken zorgen we voor voldoende aanbod, zodat scheefwoners kunnen verhuizen. Daarnaast moet er gezorgd worden voor voldoende passende sociale huurwoningen voor de doelgroep. Betaalbaarheid borgen we door de mogelijkheden te onderzoeken om huurverhoging te beperken.

Kwalitatieve behoefte

Tevens wordt ervoor gezorgd dat ouderen en (andere) mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. De gemeente stimuleert dat er nieuwe woningen gerealiseerd worden die geschikt zijn voor ouderen en zorg, rondom het centrum en verpleeghuizen. Voor bewoners met een zorg- of ondersteuningsbehoefte die liever niet verhuizen, is er voldoende steun in de wijk. Hierbij zetten we in op sociale samenhang en het sociaal netwerk. Ter ondersteuning van dit informele netwerk streven we gedifferentieerde wijken na.

- Zeer kansrijk is het toevoegen van goedkope eengezinskoopwoningen, sociale eengezinshuurwoningen en (beperkt) sociale huurappartementen.
- Er is een latente vraag naar duurdere eengezinskoopwoningen (tussen € 250.000 en € 400.000). Woningprijzen daarboven vormen een nichemarkt.
- Dure koopappartementen vanaf circa € 250.000 vormen een risicomarkt. Er is een forse overmaat aan plannen en de afzetkansen zijn matig.

Streefpercentages bouwprogramma

In de Woonvisie is de ambitie geformuleerd om doorstromingen te bevorderen door in te zetten op betaalbare huur- en koopwoningen. Bij de vaststelling van de Woonvisie heeft de gemeenteraad middels een motie een streefpercentages benoemd waaraan het bouwprogramma moet voldoen om tegemoet te komen aan de doorstroming:

- Sociale huur (< € 710): 15%
- Midden huur (€ 710 - € 900): 10%
- Sociale / Goedkope koop (< € 187.000): 15%
- Betaalbare koop (€ 187.500 - € 250.000) 15%

Daarnaast is het van belang dat er voor de juiste doelgroep wordt gebouwd. In de woonvisie is vastgesteld dat deze doelgroepen senioren en starters zijn. Woningen die geschikt zijn voor senioren vallen vaak in de categorie middensegment. Voor starters geldt dat zij vaak instromen in het goedkoopste (huur)segment

Afwegingskader

In de woonvisie is een afwegingskader opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen. Bestaande projecten worden eerst beoordeeld op basis van zogenoemde bijstellingscriteria. Nieuwe projecten worden eerst beoordeeld op basis van intakecriteria. Bestaande projecten waarvan is vastgesteld dat bijstelling niet mogelijk is, vinden doorgang. Zij hoeven niet geprioriteerd te worden, tenzij bijstelling door initiatiefnemer zal plaatsvinden. Bestaande projecten waarvan is vastgesteld dat bijstelling mogelijk is, krijgen aan de hand van beoordelingscriteria een score. Deze score bepaalt de prioritering en daarmee de doorgang van het project. Nieuwe projecten die door de 'intakefase' heen gekomen zijn, krijgen eveneens aan de hand van beoordelingscriteria een score. Deze score bepaalt de prioritering van het project.

2.4 Relevantie regionaal en gemeentelijk woonbeleid op plangebied

De ontwikkeling Trompenburg betreft een nieuwbouwlocatie van maximaal 64 woningen, binnen het bestaand dorpsgebied van Lisse. Het woningbouwprogramma is divers, waardoor verschillende doelgroepen worden aangetrokken. Er is een afwisseling tussen sociale huur- en koop en koopwoningen in diverse categorieën.

De eis van 30% sociale woningbouw, waaronder de categorieën sociale huur en sociale/goedkope koop vallen zijn reeds gerealiseerd in de voorgaande planfase. Dit betekent dat er nog moet worden voorzien in de categorieën midden huur en betaalbare koop in dit project (25%). Circa 26% van de woningen worden middenhuur- en/ of betaalbare koopwoningen. De woningen worden tevens gerealiseerd zonder gasaansluiting. Hiermee wordt er duurzaam gebouwd.

Concluderend, het voornemende plan past binnen de woonbehoefte zoals beschreven in het gemeentelijk en regionale woonbeleid.

2.5 Regionale woningmarkt en verzorgingsgebied

Bij de ontwikkeling van de woningvoorraad werkt de gemeente Lisse samen met de (grotere) regio Holland Rijnland en met de (kleinere) regio Bollen-3. Het verzorgingsgebied van het woningbouwproject 'Trompenburg' bestaat primair uit de gemeente Lisse en secundair uit de

woningmarktregio. Bij de ontwikkeling van de woningvoorraad werkt de gemeente Lisse samen met de (grotere) regio Holland Rijnland. Dit functioneren wordt vastgesteld aan de hand van verhuisbewegingen tussen gemeenten.

In tabel 4 zijn het aantal verhuisbewegingen in gemeente Lisse weergegeven.

- Het migratiesaldo binnen de gemeente is relatief stabiel en het merendeel van de afgelopen 5 jaar positief; het aantal personen dat verhuist naar de gemeente is hoger dan het aantal personen dat de gemeente verlaat.
- Ca. een derde van de verhuizingen vindt binnen de eigen gemeente plaats; het primaire verzorgingsgebied. Het landelijk gemiddelde ligt op ca. 40%, fors hoger dan in Lisse.
- Daarnaast blijkt ook ongeveer een derde van de verhuisbewegingen in Lisse te komen uit verhuisbewegingen naar Lisse en verhuisbewegingen uit Lisse. Het migratiesaldo is ongeveer gelijk de laatste jaren
- Naast de gemeente Lisse (primaire verzorgingsgebied) zijn daarom ook de omliggende gemeenten (secundaire verzorgingsgebied) in de regio van toepassing op de woningbehoefte.
- Laatste jaren met name toename van verhuisbewegingen binnen de gemeente en afname van personen/huishoudens die vertrekken.
- Binnen de gemeente vertrekken gezinnen met kinderen juist vaak naar de stadsrand, luxere woonwijken, dorpse en landelijke woonmilieus. Lisse valt binnen de typologie van Companen (2018) onder de dorpse woonmilieus.

Tabel 4. Aantal verhuisbewegingen in gemeente Lisse 2014-2018

Jaar	Verhuist binnen Lisse		Gevestigd in Lisse		Vertrokken uit Lisse	
	Aantal	In %	Aantal	In %	Aantal	In %
2014	729	32,4	858	38,2	660	29,4
2015	817	32,1	880	34,6	849	33,3
2016	925	33,8	940	34,4	869	31,8
2017	1022	33,5	1005	32,9	1024	33,6
2018	812	30,8	917	34,8	905	34,4

Bron: CBS Statline 2018 bewerking door Antea Group

In tabel 5 is in beeld gebracht uit welke gemeenten deze personen komen en naar welke gemeenten inwoners van Lisse vertrekken. Niet elke regio binnen de woningmarktregio Holland-Rijnland blijkt relatief nauw verbonden te zijn met de woningbehoefte in gemeente Lisse. Er zijn bijvoorbeeld geen bewoners van Lisse verhuist naar Zoeterwoude en andersom is er 1 bewoner van Zoeterwoude naar Lisse vertrokken.

Het merendeel komt en vertrekt van en naar Teylingen; ca. 13,5%. De migratie van en naar Hillegom en Haarlemmermeer is ook relatief groot. Andere gemeenten met relatief veel verhuisbewegingen zijn Amsterdam, Leiden en Noordwijk. In totaal zijn deze gemeenten goed voor meer dan de helft voor de ingaande en uitgaande verhuisbewegingen van gemeente Lisse.

Tabel 5. Verhuisbewegingen van en naar gemeente Lisse 2018

Gemeente	Verhuist naar Lisse uit		Verhuist uit Lisse naar	
	Aantal	In %	Aantal	In %
Amsterdam	50	5,5%	42	4,6%
Haarlemmermeer	91	9,9%	107	11,8%
Hillegom	90	9,8%	117	12,9%
Leiden	58	6,3%	36	4,0%
Noordwijk	48	5,2%	38	4,2%
Teylingen	127	13,8%	123	13,6%
Totaal verhuizingen	464	50,6%	463	51,2%

Bron: CBS Statline 2018 bewerking door Antea Group

Regio afbakening

In dit onderzoek wordt daarom de marktregio voor woningen tweeledig afgebakend. Het primaire marktgebied omvat de gemeente Lisse en het secundaire marktgebied bestaat uit de gemeenten Haarlemmermeer, Hillegom, Leiden, Noordwijk en Teylingen. Amsterdam wordt niet meegenomen in het marktgebied, omdat dit een vertekend beeld geeft van de behoefte. Dit zou tot inflatie van de cijfers zorgen en is daarom niet wenselijk. Desalniettemin blijkt uit de regionale woonagenda (2017) dat er een sterke migratiestroom is vanuit de Noordvleugel van de Randstad, waardoor de woningmarkt onder druk staat.

3 Woningvraag

De behoefte is kortgezegd het verschil tussen vraag en aanbod. Dit hoofdstuk brengt de woningvraag in beeld. Hierbij wordt gekeken naar bevolkings- en huishoudensprognoses en het economisch profiel van de inwoners.

3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Huishoudensprognose

In tabel 6 is de huishoudensprognose van het primaire en secundaire verzorgingsgebied van woningen weergegeven.

- In 2030 zullen er 10.500 huishoudens in gemeente Lisse zijn.
- De groei van huishoudens in Lisse zal ook tot en met 2040 blijven toenemen, echter in iets mindere mate.

Het aanbod van woningen zal moeten meegroeien met het aantal huishoudens om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. De woningbehoefte aan woningen in de gemeente alleen al is substantieel. Daar bovenop zal nog een deel van de regionale woningbehoefte op de lokale markt drukken. Het migratiesaldo van verhuizingen is namelijk positief. Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien zal moeten worden bijgebouwd.

Tabel 6. Huishoudensprognose verzorgingsgebied woningen

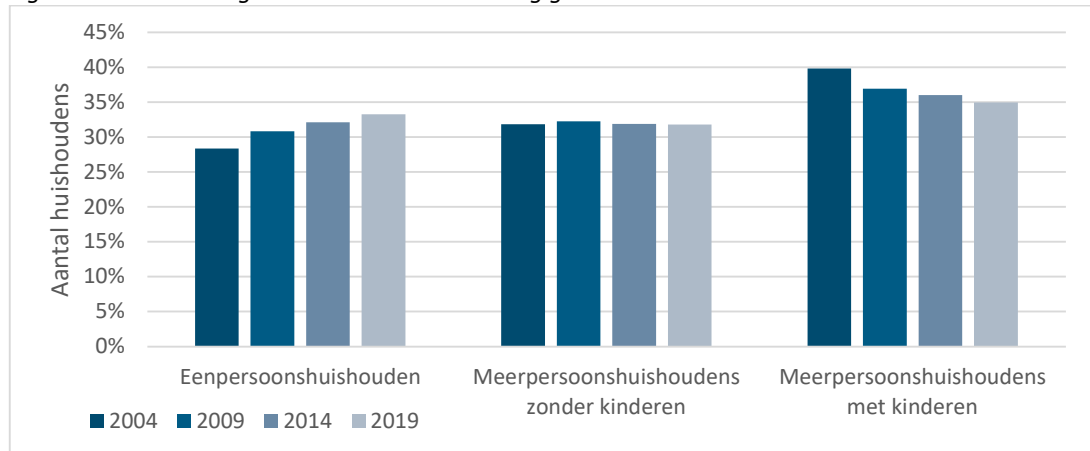
Gemeente	2020	2030	% 2020-2030	2040	% 2020-2040
Lisse	10.300	10.500	1,9	10.700	3,9
Secundair marktgebied	169.900	188.000	10,7	196.000	15,4
Totaal	180.200	198.500	10,2	206.700	14,7

Huishoudenssamenstelling

De ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling in gemeente Lisse tussen 2004 en 2019 is in figuur 4 weergegeven.

- Het aandeel eenpersoonshuishoudens, meerpersoonshuishouden zonder kinderen en meerpersoonshuishouden zonder kinderen blijken in 2020 ongeveer gelijk te liggen op een derde.
- Het aandeel meerpersoonshuishouden zonder kinderen blijft in de periode 2004-2019 stabiel.
- Eenpersoonshuishouden groeien in aandeel sterk van 28% in 2004 naar 33% in 2019.
- Het aandeel meerpersoonshuishouden met kinderen daalt in dezelfde periode van 40% naar 35%.

Figuur 4. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling gemeente Lisse 2004-2019



3.2 Economisch profiel

Inkomen en vermogen

- Het inkomen van inwoners in de gemeente Lisse is relatief hoog. Het besteedbaar inkomen in de gemeente is €45.800 per jaar. Dit ligt 7,4% hoger dan het Nederlandse gemiddelde van €42.400 (CBS, 2017).
- De inwoners hebben relatief veel te besteden in de gemeente Lisse. Het is echter ook van belang om de vraag af te zetten tegen het aanbod van woningen in de gemeente.

3.3 Woningmarktdynamiek

Vraagprijs

De afgelopen jaren is ook de spanning op de koopmarkt in gemeente Lisse flink toegenomen. Dit resulteert in oplopende vraagprijzen en een afnemend aanbod. De mediane vraagprijs van koopwoningen lag jarenlang onder de €300.000 in Lisse. Sinds 2015 is een duidelijke toename te zien naar een mediaan van ruim €450.000 halverwege 2019. Daarmee ligt de mediane vraagprijs in Lisse ruim boven deze van de secundaire marktregio. Dit heeft enerzijds te maken met het aanbod dat op de markt komt en anderzijds met de stijgende woningprijzen.

Looptijd verkoop woning

De looptijd van de verkoop van een woning geeft een indicatie over de vraag en het aanbod naar woningen in een gemeente. De afgelopen 5 jaar is de looptijd dat een woning te koop stond sterk gedaald in Nederland. De stijgende vraag en het steeds kleinere aanbod van koopwoningen op de markt vormen daarvoor mede een verklaring.

- In de gemeente Lisse is de looptijd (o.b.v. mediaan) van een woning 37 dagen. Dit is vergeleken met het landelijk gemiddelde van 41 dagen relatief kort.
- In de omliggende gemeenten Teylingen (87) en Hillegom (48) ligt de looptijd lager. In de gemeenten Leiden (32), Haarlemmermeer (30) ligt deze lager.

4 Woningaanbod

Om de woningbehoefte in de gemeente Lisse in beeld te brengen moet naast de vraag ook het aanbod van woningen in beeld worden gebracht.

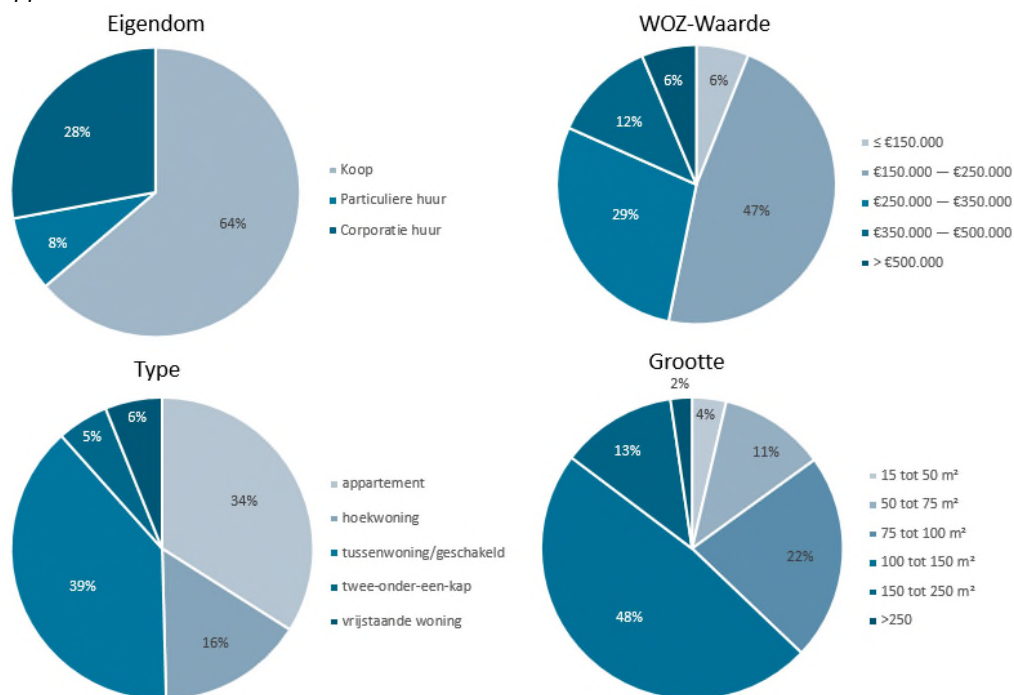
4.1 Bestaande woningvoorraad

Het totaal aantal woningen in gemeente Lisse bestaat in januari 2020 uit 10.365 woningen. In de woningmarktregio ligt dit aantal op 617.543.

De bestaand woningvoorraad kan in verschillende typen worden opgesplitst. In figuur 5 is de woningvoorraad in gemeente Lisse uitgesplitst naar de kenmerken eigendom, woningtype, oppervlakte en WOZ-waarde 2019.

- Meer dan twee derde van de woningvoorraad in Lisse blijkt koop te zijn. In Lisse blijkt het aandeel particuliere huur relatief laag. Ook is het percentage corporatie huur relatief laag, terwijl hier wel een sterke vraag naar is.
- Meer dan de helft van de woningen heeft een WOZ-waarde van onder de €250.000.
- Ongeveer een derde van de woningvoorraad bestaat uit appartementen en ca. 39% uit tussen- en geschakelde woningen.

Figuur 5. Woningvoorraad (koop en huur) Lisse naar kenmerken: eigendom, woningtype, oppervlakte en WOZ-waarde 2019

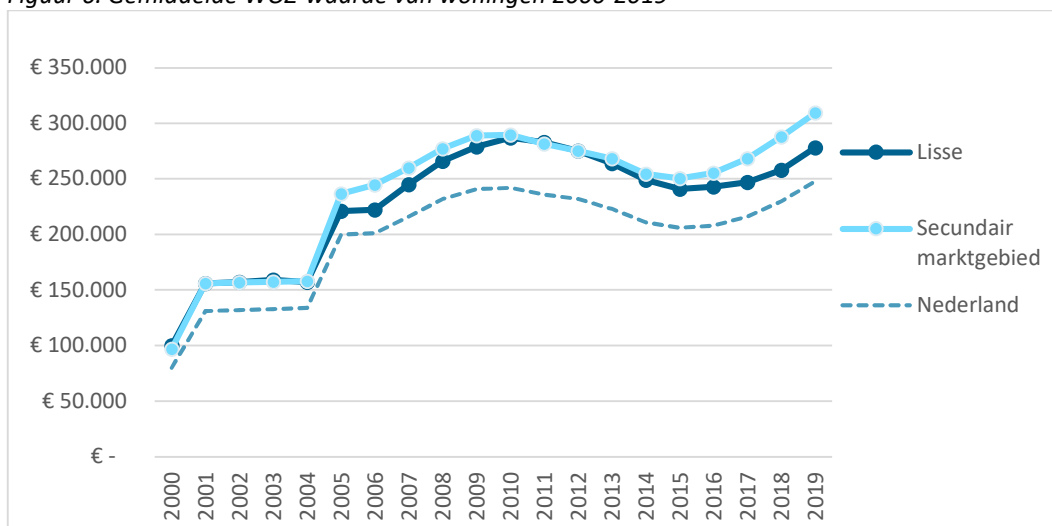


In figuur 6 is de ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde van woningen weergegeven voor Lisse, het secundaire marktgebied en Nederland voor de periode 2000-2019:

- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen blijkt vanaf 2015 hard te zijn gestegen in zowel gemeente Lisse als in het secundaire marktgebied.

- De toegankelijkheid van woningen voor starters kan daardoor onder druk komen te staan. Terwijl hier wel een duidelijke vraag naar is blijkt uit de gemeentelijke woonvisie en regionale Woonagenda.

Figuur 6. Gemiddelde WOZ-waarde van woningen 2000-2019



5 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.1 Kwantitatieve woningbouwopgave

In het kader van de Ladder wordt gekeken naar de woningbehoefte op verschillende schaalniveaus. Dit vanwege de verschillende regionale samenwerkingsverbanden en de eigen behoefte van de gemeente Lisse.

Regio Holland Rijnland

In tabel 7 is een verdeling gemaakt van de regionale woningbouwopgave voor de periode 2017-2030. Uit de tabel blijkt dat er nog een forse restant ruimte is in regio Holland-Rijnland. Voor deelgebied Noord, waar Lisse onderdeel vanuit maakt, blijkt er een marktruimte te zijn van 2.320 woningen.

Tabel 7. Verdeling regionale woningbouwopgave 2017-2030 inclusief plancapaciteit

	BP	Plan- capaciteit categorie 4	Naar rato BP verdelen van categorie 4	Restant BP (minus rato bestuurlijke afspraken)	Bestuurlijke afspraken (cat.4)	Restant BP (inclusief bestuurlijke afspraken)	Plan- capaciteit 1, 2a en 4	Gefaseerde plan- capaciteit 1, 2a en 4	Restant ruimte
Noord	10.080		-3.760	6.320	1.810	8.130	6.590	5.810	2.320
West	12.080		-4.500	7.580	5.380	12.960	12.700	11.770	1.190
Oost	6.120		-2.280	3.840	3.350	7.190	7.380	6.580	610
Totaal	28.280	10.544	-10.540	17.740	10.540	28.280	26.670	24.160	4.120

Bron: Companen, 2018

In tabel 8 in de woningbouwopgave naar woonmilieu en typologie weergegeven. Gecorrigeerd naar plancapaciteit blijkt er behoefte te zijn aan 230 woningen in subregio Noord. In de visie is opgenomen dat extra plancapaciteit gewenst is en mogelijk. Zeker om ook in regionale behoefte te voorzien. Extra toevoegingen voor de bovenregionale behoefte zouden daarom zowel in suburbane als dorpse woonmilieus kunnen gebeuren.

Tabel 8. Woningbouwopgave 2017-2030 naar woonmilieus en typologie Holland-Rijnland Noord

	Totaal bandbreedte		Woonmilieus*						Typologie					
			Stedelijk		Suburbaan		Dorps / landelijk		Sociaal		Vrije-sector huur		Goedkope koop	
	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030
Gewenste toevoeging 2017 - 2030	3.900 - 8.130		nvt		minimaal 400		minimaal 3.510		minimaal 1.990		minimaal 400		minimaal 375	
Gerealiseerde toevoeging vanaf 2017	0				0		0		0		0		0	
Gecorrigeerde plancapaciteit (1, 2a en 4)**	4200	1600			800	80	3410	1530	630	90	70	0	250	10
Restant opgave (afgerond)	-140	2.470			-600	120	-1.660	230	370	910	130	200	-60	180
Gecorrigeerde plancapaciteit 2b of 3**	470	190			110	30	290	130	80	10	60	30	100	40

* De aantallen per woonmilieu betreffen minima op basis van de regionale behoefte. Daarnaast is er binnen de bandbreedte WBR / BP ruimte voor nieuwbouw voor de bovenregionale behoefte.

** De gecorrigeerde plancapaciteit betreffen aantallen, waarbij rekening is gehouden met fasering binnen plannen.

Bron: Companen, 2018

Woningmarktregio

De provincie heeft op basis van de bevolkingsprognose de Gewenste Woning Voorraad voor de regio Holland Rijnland bepaald (WBR, 2020).

- In 2019 moesten er 2.530 woningen worden gerealiseerd.
- Tussen 2020 en 2030 moeten er 16.440 woningen worden gebouwd.

- Tussen 2030 en 2040 moeten er 5.670 woningen worden opgeleverd.

Tussen 2020 en 2040 moeten er dus in Holland Rijnland 22.110 woningen worden gerealiseerd.

Gemeente Lisse en marktregio

De Gewenste Woning Voorraad is ook berekend voor de gemeente Lisse. In tabel 9 is de woningbehoefteraming weergegeven, waarin is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn.

- In de periode 2020 tussen 2040 is het gewenst om 25.212 extra woningen te realiseren in het marktgebied.
- Als er wordt gekeken naar de gemeente Lisse moeten er 442 woningen worden toegevoegd tot en met 2030. na 2040 neemt de vraag naar nieuwe woningen af.

Tabel 9. Woningbehoefteraming uitgedrukt in gewenste woningvoorraadtoename

Gemeente	2020-2030	2030-2040	Totaal
Lisse	442	-141	301
Haarlemmermeer	7.900	5.600	13.500
Hillegom	407	-92	315
Leiden	4762	2265	7.027
Noordwijk	1971	791	2.762
Teylingen	1166	141	1.307
Marktgebied	16.688	8.564	25.212

Bron: Provincie Zuid-Holland, 2019; Provincie Noord-Holland 2017

5.2 Kwalitatieve behoefte

Uit de Regionale Woonagenda Holland Rijnland en de Woonvisie Lisse 2015-2020 blijkt dat de kwalitatieve behoefte naar woningen zich vooral toespitst op bepaalde woonmilieus en doelgroepen. Verschillende segmenten worden uitgelicht als kansrijk.

- Zeer kansrijk is het toevoegen van goedkope eengezinskoopwoningen, sociale eengezinshuurwoningen en (beperkt) sociale huurappartementen.
- Er is een latente vraag naar duurdere eengezinskoopwoningen (tussen € 250.000 en € 400.000). Woningprijzen daarboven vormen een nichemarkt.

Voorliggende woningontwikkeling voorziet in de bouw van 20 middenhuur/ betaalbare koop appartementen. Daarnaast worden er 44 grondgebonden woningen in het segment middenduur tot duur gerealiseerd. Daarmee speelt het in op de kansrijke segment, zoals opgenomen in de Woonvisie Lisse. Door de bouw van hoogwaardige woningen in verschillende segmenten zal ook de doorstroming van de lokale en regionale woningmarkt worden verbeterd. Daarnaast zullen de woningen duurzaam zijn en energiezuinig, zoals door regelgeving is voorgeschreven.

Er is regionaal afgesproken dat de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning betreft, waarmee de gemeenten optimaal inzetten op onderlinge solidariteit. In de Woonvisie van Lisse is ingezet op 30% sociale woningbouw. Dit betekent dat ook in het plan voor het enkele sociale woningen moeten komen. In voorliggend plan worden en geen sociale huurwoningen mogelijk gemaakt, omdat er al een verevening heeft plaatsgevonden met de realisatie van het nieuwe zorgcomplex.

5.3 Ruimtelijk economische effecten

Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Lisse en de regio is er geen aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk economische effecten (leegstand) te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

5.4 Bestaand stedelijk gebied

Definitie

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de behoefte waarin de ruimtelijke ontwikkeling voorziet bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

De beoordeling of een locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied hangt af de omstandigheden van het geval: enerzijds wordt gekeken naar de specifieke ligging, de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Anderzijds is ook het vigerend planologisch-regime van belang.

Beoordeling

Voorliggende woningbouwontwikkeling betreft een inbreidingslocatie in het centrum van Lisse. De gronden waarop de ontwikkeling zal plaatsvinden, zijn bestemd als bedrijventerrein, maar op dit moment grotendeels braakliggend. Het betreft een locatie die omringd door bebouwing en valt binnen de bebouwde kom van het gebied. Bovendien is het plangebied aangeduid als bestaand stads-en dorpsgebied door de provincie Zuid-Holland. De locatie is dus gelegen in het bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in het Bro.

6 Conclusie

De onderbouwing van de Ladder vindt plaats aan de hand van de onderstaande hoofdvraag:

Wat is de woningbehoefte waarin het woningbouwproject 'Trompenburg' voorziet en in hoeverre is de deze behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

- De ontwikkeling van 64 woningen in Lisse voorziet in de woningbehoefte van de gemeente en marktregio van respectievelijk 301 en 25.212 woningen. Daarnaast blijkt dat op regionaal niveau huidige harde plancapaciteit ontoereikend is om in de woningbouwopgave te voorzien. In Holland Rijnland Noord bestaat er een restant vraag (2017-2030) van 2.320 woningen.
- De woningbouwontwikkeling 'Trompenburg' bestaat uit een divers programma, waardoor ook in de kwalitatieve behoefte van Lisse en regio wordt voorzien. Voorliggende woningontwikkeling voorziet in de bouw van 20 middenhuur/ betaalbare koop appartementen. Daarnaast worden er 44 grondgebonden woningen in het segment middenduur tot duur gerealiseerd. Daarmee speelt het in op de kansrijke segment, zoals opgenomen in de Woonvisie Lisse. Door de harde stijging van de gemiddelde WOZ-waarde kunnen starters onder druk komen te staan.
- Door de bouw van hoogwaardige woningen in verschillende segmenten zal zowel in de behoefte van starterswoningen worden voorzien als ook de doorstroming van de lokale en regionale woningmarkt worden verbeterd.
- Er is regionaal afgesproken dat de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning betreft, waarmee de gemeenten optimaal inzetten op onderlinge solidariteit. In de Woonvisie van Lisse is ingezet op 30% sociale woningbouw. In de voorgaande fase van het plan is aan deze eis voldaan. Daarnaast wordt aan de bouwrichtlijn voldaan van 10% midden huur en 15% betaalbare koop.
- Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Lisse en de regio is er geen aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk economische effecten (leegstand) te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.
- De woningbouwontwikkeling betreft een inbreidingslocatie in het centrum van Lisse. De gronden waarop de ontwikkeling zal plaatsvinden, zijn bestemd als bedrijventerrein, maar op dit moment grotendeels braakliggend. Het betreft een locatie die omringd door bebouwing en valt binnen de bebouwde kom van het gebied. Bovendien is het plangebied aangeduid als bestaand stads-en dorpsgebied door de provincie Zuid-Holland.

Woningbouwproject Trompenburg in Lisse voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

E. anthony.vandongen@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2020

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.