

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking
Gat van palace**

datum
4 oktober 2023

projectnummer
P04437

opdrachtgever
Gemeente Noordwijk

BRO
projectleider
JRi

projectteam
LvdH, BWi

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om maximaal 95 woningen te realiseren aan de Olieburg in Noordwijk. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

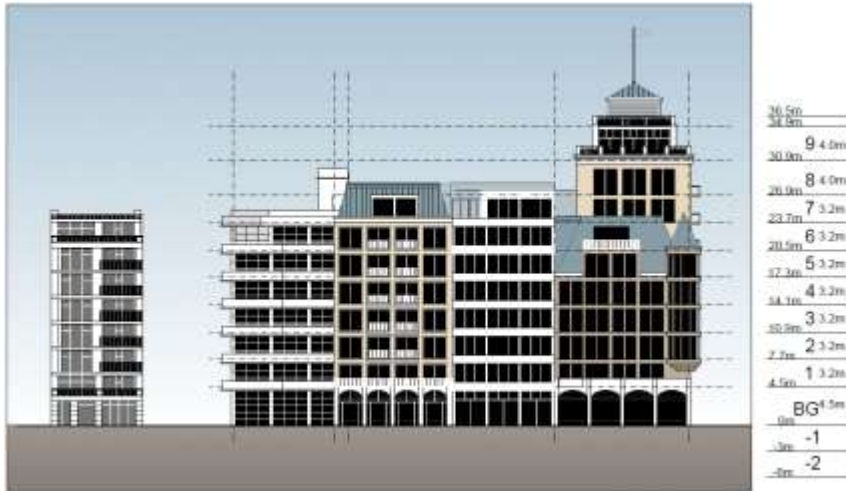
1.3 Planinitiatief

Het plangebied betreft een relatief groot plein, de weg Olieburg en een gedeelte braakliggende grond. Het plangebied is direct gelegen aan de Noordwijkse boulevard en vlakbij het strand van Noordwijk.

Het voornemen is om op deze locatie maximaal 95 appartementen te realiseren. De exacte verdeling van woonsegmenten is (nog) niet bekend. Wel is bekend dat er kleinere en grotere eenheden worden gerealiseerd waardoor het initiatief geschikt is voor meerdere doelgroepen.



Figuur 1 Planinitiatief ligging



Figuur 2 Planinitiatief ontwerp

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 95 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Voor het onderzoek is gekeken naar:

- Provincie Zuid-Holland, Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd 2021)
- Provincie Zuid-Holland, Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd 2022)
- Holland Rijnland, Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023
- Gemeente Noordwijk, Omgevingsvisie Noordwijk
- Gemeente Noordwijk, Woonvisie 2020-2030

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Er wordt gestreefd om woningbouw zoveel mogelijk te realiseren binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Dit initiatief is gelegen in de kern Noordwijk aan Zee en sluit aan op dit streven.
- Op provinciaal, regionaal een gemeentelijk niveau wordt aangegeven dat er een woningtekort is en dat het belangrijk is dat er voldoende goede woningen worden toegevoegd. Gemeente Noordwijk haalt haar ambities met betrekking tot woningbouw voor de eigen groei, maar kan niet voldoen aan de afgesproken bouwaantallen om de woningbehoefte uit de Haarlemmermeer / MRA op te vangen. Hier draagt dit initiatief aan bij.
- De bevolking vergrijst en er is daarom grote behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit initiatief realiseert appartementen en dus levensloopbestendige woningen. Bovendien zijn ouderen de doelgroep die waarschijnlijk het meest worden aangesproken door dit initiatief.
- Dit initiatief wordt gerealiseerd in de kern 'Noordwijk aan Zee'. In deze kern is behoefte aan koopappartementen in alle prijssegmenten. Hier sluit dit initiatief dus op aan.
- Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt gestreefd dat 65% betaalbaar is. Dit initiatief zal vanwege de unieke locatie niet voldoen aan dit streven. Echter zijn met initiatiefnemer anterieur afspraken gemaakt om op andere locaties in Noordwijk aan Zee een zodanig programma te realiseren dat in totaliteit wel wordt voldaan aan de doelstellingen vanuit de woonvisie.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de bestemming gemengd en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaantvaardbare leegstandseffecten optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, bestaand stedelijk gebied

De aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen geldt een initiatief als een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het bestemmingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen of buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke bestemming heeft. Bestaand stedelijk gebied is het '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'.

Conclusie: Het initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hoewel wonen in het huidige bestemmingsplan (in feite ongelimiteerd) is toegestaan, omvat het nieuwe bestemmingsplan deels een grotere footprint en kan op delen hoger worden gebouwd. Daarbij kunnen er in theorie 12

of meer woningen worden toegevoegd op gronden waar dat nu niet of niet geheel mogelijk is.

De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'gemengd'. Dit betekent dat de locatie een stedelijke functie heeft. Ook in de directe omgeving zijn stedelijke bestemmingen gelegen, waaronder 'centrum' en 'wonen'. Hierdoor is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied'. Verdere motivering op dit punt is niet nodig.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

Conclusie: Het primair verzorgingsgebied is de eigen gemeente. 52% van de verhuisbewegingen in gemeente Noordwijk vindt namelijk plaats binnen de eigen gemeente. De regio Duin- en Bollenstreek is het secundair verzorgingsgebied. Deze regio bestaat, naast gemeente Noordwijk, uit de gemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse en Teylingen. 14% van de verhuisbewegingen in gemeente Noordwijk komt uit deze regio.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van maximaal 95 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte, met name in het secundaire verzorgingsgebied:

- Het aantal inwoners en aantal huishoudens in gemeente Noordwijk en regio Duin- en Bollenstreek neemt de komende jaren toe.
- De huidige harde plancapaciteit voor gemeente Noordwijk is voldoende om in de behoefte op gemeenteniveau te voorzien. Er bestaat namelijk een vraag van 2.532 extra woningen en de harde plancapaciteit bestaat uit 2.704 woningen.
- In regio Duin- en Bollenstreek is niet voldoende harde plancapaciteit. Er zijn hier 8.552 woningen extra nodig en er is slechts harde plancapaciteit voor 2.829 woningen. Hierdoor is in de Duin- en Bollenstreek behoefte aan 5.723 woningen extra in de harde plancapaciteit.
- Bovendien blijkt dat omliggende gemeenten een hogere woondruk hebben dan gemeente Noordwijk. Hierdoor is het aannemelijk dat gemeente Noordwijk mensen van buiten de eigen gemeenten aantrekt. Dit initiatief geeft daarom invulling aan de woningbehoefte in het secundaire verzorgingsgebied, de regio Duin- en Bollenstreek, en voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

Conclusie: Het initiatief om appartementen in het duurdere segment te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Gemeente Noordwijk heeft relatief veel ouderen en er bestaat daarom in de gemeente een grote behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit initiatief realiseert appartementen en dus levensloopbestendige woningen.
- Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt in gemeente Noordwijk de woningbehoefte het grootste is voor rijwoningen en appartementen. Dit initiatief realiseert appartementen en voorziet daardoor in een kwalitatieve behoefte.
- Het woningmarktonderzoek laat zien dat in de kern Noordwijk aan Zee, waar dit initiatief is gelegen, behoefte bestaat aan koopappartementen in iedere prijsklasse. Hier sluit dit initiatief op aan.
- Er is, naast behoefte aan duurdere koopwoningen, ook behoefte aan goedkopere woningen. Deze woningen worden met dit initiatief niet gerealiseerd. Echter heeft initiatiefnemer, om dit initiatief te mogen realiseren, anterieure afspraken gemaakt met de gemeente Noordwijk dat initiatiefnemer elders in Noordwijk aan Zee een zodanig programma realiseert (bestaande uit goedkopere woningen), zodat de totaliteit voldoet aan de doelstellingen in de woonvisie.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 95 appartementen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Noordwijk en de provincie Zuid-Holland hadden in 2023 een woningleegstand van respectievelijk 2,2% en 2,4%. Dit is in lijn met het landelijk gemiddelde van 2,2%.

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

1 Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarkt verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

In de gemeente Noordwijk vindt 52% van de verhuisbewegingen plaats binnen de eigen gemeente. Daarmee is de gemeente Noordwijk het primaire verzorgingsgebied. Gemeente Noordwijk vormt samen met de gemeenten Hillegom, Lisse, Teylingen en Katwijk de regio Duin- en Bollenstreek. Circa 14% van de verhuisbewegingen zijn afkomstig uit de andere gemeente binnen de Duin en Bollenstreek. Daarmee is de Duin en Bollenstreek het secundaire verzorgingsgebied.

Ook Leiden en Amsterdam zorgen beide voor 4% van de verhuisbewegingen naar gemeente Noordwijk. Beide gemeente zijn echter niet meegenomen in het secundaire verzorgingsgebied. Het primaire en secundaire verzorgingsgebied zijn beide al goed voor circa twee derde van alle verhuisbewegingen in en naar Noordwijk.

Tabel 1: Verhuisbewegingen gemeente Noordwijk

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Noordwijk	Noordwijk	52%
Vanuit Duin en Bollenstreek	Hillegom, Katwijk, Lisse en Teylingen	14%
Totaal aantal verhuisbewegingen		66%



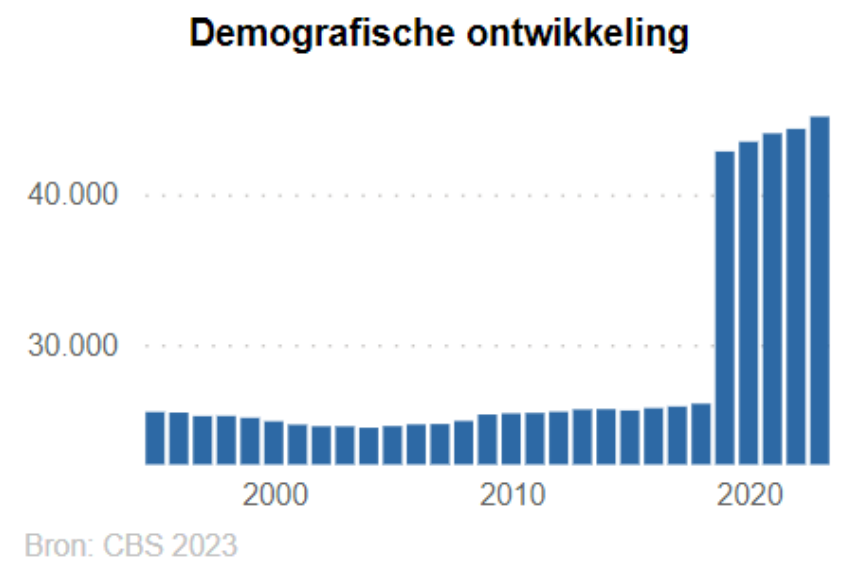
Bron: CBS 2022

Figuur 1: Verhuisbewegingen naar Noordwijk overzicht

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte­raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Het aantal **inwoners**² en het aantal **huishoudens** neemt toe, in de gemeente Noordwijk en in het secundaire verzorgingsgebied. Het aantal huishoudens neemt relatief meer toe. Dit betekent een toename van kleinschalige huishoudens.



Figuur 2: Demografische ontwikkeling gemeente Noordwijk (fusie 2019)

² CBS: Regionale prognose 2023-2050; bevolking, intervallen, regio-indeling 2021 (meest actueel)
³ Nieuwbouwmonitor 2023, geodienst.xyz
⁴ Prognose Noordwijk.incijfers.nl. Zelf berekend op basis van gelijke groei per jaar (prognose 48.520 inwoners in 2030; 50.560inwoners in 2035)
⁵ Duin- en bollenstreek – een maatschappelijk gebiedsprofiel (2017)
⁶ Prognose Noordwijk.incijfers.nl. Zelf berekend op basis van gelijke groei per jaar (prognose 22.670 huishoudens in 2030; 23.800 huishoudens in 2035)
⁷ Duin- en bollenstreek – een maatschappelijk gebiedsprofiel (2017)
⁸ Prognose Noordwijk.incijfers.nl. Zelf berekend op basis van gelijke groei per jaar (prognose 22.820 benodigde woningen in 2030; 24.000 benodigde woningen in 2035)
⁹ Draaitabel van Planmonitor Noordwijk, versie 16 mei 2023

- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **beno­digde woningvoorraad** (zie rij C).
- Zowel in de gemeente Noordwijk als in het secundair verzorgingsge­bied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). Afgelopen jaar zijn er 175 woningen opgeleverd in gemeente Noordwijk. De meest opgeleverde woning is het appartement (94 woningen), gevolgd door een rijtjeshuis (41 woningen). In de totale woningvoorraad van gemeente Noordwijk zijn dit ook de twee type woningen die het meeste voorkomen³.
- De plancapaciteit⁹ betreft woningen die zijn voorzien in alle woning­bouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de

- harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefte­raming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ont­werpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.
- De totale plancapaciteit in gemeente Noordwijk is 3.764 woningen, waarvan 2.704 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Noordwijk geen sprake van een aanvullende woningbehoefte (zie rij F).
 - De totale plancapaciteit in de regio Duin en Bollenstreek bestaat uit 6.301 woningen, waarvan 2.829 woningen behoren tot de harde

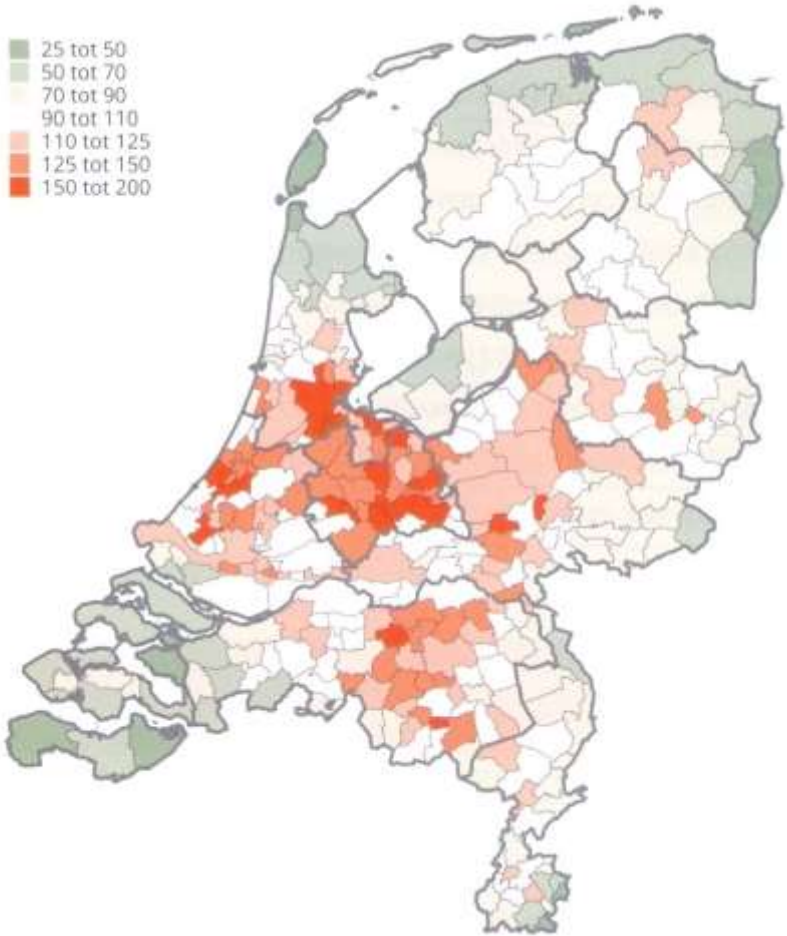
Tabel 2: Kwantitatieve behoefte­raming woningen in verzorgingsgebied

	Gemeente Noordwijk			Regio Duin en Bollenstreek		
	2022	2032	Ontwikkeling	2022	2030	Ontwikkeling
A. Inwonertal	45.179	49.336 ⁴	+9,2%	196.139	210.000 ⁵	7,1%
B. Huishoudens	20.606	23.122 ⁶	+12,2%	85.248	93.800 ⁷	10,0%
C. Benodigde wo- ningvoorraad	20.760	23.292 ⁸	+2.532	85.248	93.800	+8.552
D. Harde plancapaci- teit tot 2030		2.704			2.829	
E. Zachte plancapa- citeit tot 2030		1.060			3.472	
F. Aanvullende wo- ningbehoefte = C-D			-172			+5.723

plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundaire regio sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 5.723 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering van het bepalen van de vraag of een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in het aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 woningen zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. Met name in de Randstad is de woondruk zeer hoog. Uitschieters zoals Amsterdam en Amstelveel kennen een woondruk van circa 150 potentiële huishoudens per 100 woningen. De gemeente Noordwijk kent een woondruk van 103 potentiële huishoudens per 100 woningen. In de regio zijn meerdere gemeenten met een beduidend hogere woondruk zoals Katwijk (126) en Teylingen (132). Hierdoor is het aannemelijk dat inwoners vanuit andere gemeenten naar gemeente Noordwijk verhuizen vanwege de lagere woondruk.



Figuur 3: Woondruk Nederland

Opgave uit de Woondeal Holland Rijnland

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Noordwijk valt onder de woondeal Holland Rijnland. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwopgave:

- Provincie Zuid-Holland heeft de opgave om tot 2030 bruto circa 235.460 woningen te realiseren. De bruto woningbouwopgave is niet gecorrigeerd met sloop.
- De regio Holland Rijnland heeft de opgave om tot 2030 bruto 39.055 woningen te realiseren¹⁰. Deze regio heeft 19.445 woningen in de harde plancapaciteit en heeft daarom de opgave om de harde plancapaciteit uit te breiden met 19.610 woningen tegen 2030.
- In de woondeal Holland-Rijnland is geen verdere uitsplitsing van de opgave gemaakt. Hierdoor is het niet bekend welke opgave subregio Duin- en Bollenstreek of gemeente Noordwijk heeft. Wel kan op basis van de opgave voor regio Holland-Rijnland een opgave voor het primair en secundair verzorgingsgebied verwacht worden.

¹⁰ Regionale Realisatieagenda Wonen - Regio Holland Rijnland (2023)

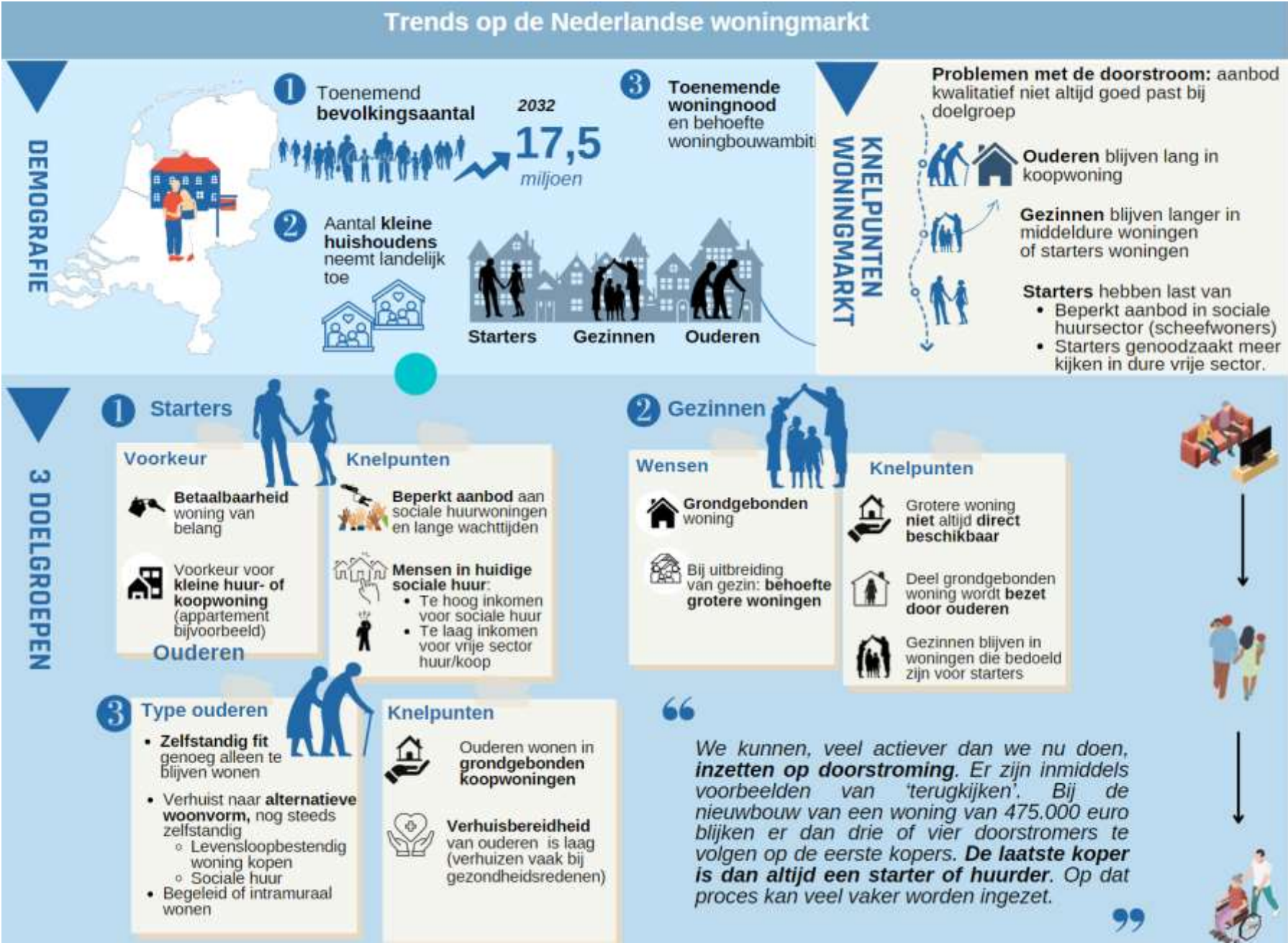
B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de Notitie woonbehoefteonderzoek gemeente Noordwijk 2019 en de woonvisie van gemeente Noordwijk uit 2020. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 3 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn.

Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben, zodat kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep. Dit initiatief zal 95 appartementen in het duurdere koopsegment realiseren. Hierdoor zal het initiatief vooral aansluiten op de woonwensen van ouderen. Daarnaast worden er enkele grotere appartementen gerealiseerd die aansluiten op de wensen van gezinnen. Voor starters zijn de appartementen naar waarschijnlijkheid te duur.



Figuur 3 Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De gemeente Noordwijk heeft circa 20.757 woningen. De woningvoorraad heeft de volgende kenmerken:

- 65% van de woningvoorraad betreft een gezinswoning en 35% betreft meergezinswoning¹¹.
- 63% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. Dit betekent dat 37% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen, waarbij 21% in het bezit is van een corporatie en 16% in particulier bezit is¹².
- In 2022 lag de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen op €566.407¹³.
- Het meest voorkomende type woning in Noordwijk is een rijtjeshuis (34,3%), gevolgd door een appartement (33,5%)¹⁴.

Kwalitatieve behoefte

Het rapport notitie woonbehoefteonderzoek (2019) geeft voor gemeente Noordwijk de bevolkingssamenstelling, situatie op de woningmarkt, de woonwensen en de opgaven op de woningmarkt weer. De belangrijkste punten worden in de onderstaande alinea's samengevat.

Bevolkingssamenstelling en woningvoorraad

- Gemeente Noordwijk heeft relatief gezien veel ouderen. Hierdoor is de vraag aan woningen geschikt voor hen (denk aan levensloopbestendige woningen, nultredenwoningen) groot.
- Gemeente Noordwijk heeft een relatief hoog inkomensniveau. Echter is het ook zichtbaar dat er voor (jonge) gezinnen en mensen met een middeninkomen of laaginkomen te weinig betaalbare woningen beschikbaar zijn. Slechts 21% van de woningvoorraad betreft sociale huurwoningen en koopwoningen hebben een gemiddelde WOZ-

waarde van €346.300,-¹⁵. In de regio Holland-Rijnland heeft gemeente Noordwijk zelfs de hoogste druk op de sociale huursector.

- Gemeente Noordwijk trekt verhuizers vanuit andere gemeenten aan. Daarbij verhuizen vooral (jonge) stellen naar de gemeente. Hierdoor is er een grote vraag aan koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen.

Verhuisgeneigdheid en woonwensen

842 inwoners van gemeente Noordwijk hebben een enquête over de woonwensen beantwoord. Hieruit komt naar voren dat:

- Het overgrote deel van de inwoners (92%) wilt graag in gemeente Noordwijk blijven wonen en slechts 1,6% wilt verhuizen uit de gemeente. De overige 6,6% heeft geen voorkeur;
- Jongeren hebben een grote verhuiscens. 90% van hen wil binnen 5 jaar verhuizen. De verhuisgeneigdheid neemt af naarmate de leeftijd toeneemt. Van de 65+ers heeft 49% aangegeven een verhuiscens te hebben.
- Ruim de helft van de starters geeft aan alleen te willen gaan wonen. Dit sluit aan bij de trend richting kleinere huishoudens.
- De grootste behoefte bestaat aan rij-/hoekwoningen en appartementen.
- Er is een relatief veel vraag naar koopwoningen tot €350.000 (40% van de vraag) of huurwoningen tot de liberalisatiegrens (circa 25-30% van de vraag).

Opgaven

- De gemeente Noordwijk heeft een woningbouwopgave voor de lokale behoefte van bijna 2.100 woningen tot 2030, en voor de regionale opgave van nog eens bijna 500 woningen. Aanvullend zijn in

het verleden afspraken gemaakt voor de opvang van de woningbehoefte uit de Haarlemmermeer / MRA. De gemeente behaalt in praktijk de afgesproken woningbouw aantallen niet.

- Wanneer het vrijkomende aanbod wordt vergeleken met de kwalitatieve vraag dan worden in de gemeente Noordwijk tekorten verwacht in (sociale) huur- en koopappartementen (tot € 200.000,-). Ook ziet de gemeente tekorten in de grondgebonden koopwoningen tot € 300.000,-.
- Er zijn veel extra sociale huurwoningen nodig. Uitgaande van de lokale vraag ligt er op basis van demografische ontwikkelingen een behoefte van 440 tot 550 sociale huurwoningen tot 2030 (afhankelijk van de welvaarts-groei). Bij dit aantal woningen blijft het huidige tekort bestaan en wordt niet ingespeeld op de regionale vraag. Voor het inlopen van het actuele tekort zijn nog circa 700 sociale huurwoningen extra nodig.
- Middeninkomens ervaren problemen met het vinden van een woning. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een koopwoning in gemeente Noordwijk te kunnen kopen. Er is voor hen aanvullend aanbod nodig in de middenhuur (tot circa € 1.000) of koop tot € 275.000.
- Voor grondgebonden huurwoningen en duurdere koopappartementen is vraag en aanbod ongeveer in balans. Op de langere termijn verwacht de gemeente, vanuit de lokale behoefte, een mogelijk overschot aan dure koop.
- Er is behoefte aan meer vrije sector huur. Deze vraag komt voort uit het gebrek aan alternatief aanbod in de koopsector.
- Het rapport bevat een woningbouwopgave per kern. Dit project valt binnen de kern 'Noordwijk aan Zee'. In deze kern is vooral behoefte

¹¹ CBS-Statline (2023) Voorraad woningen

¹² CBS-Statline (2023) Voorraad woningen

¹³ CBS-Statline (2023) Gemiddelde verkoopprijzen

¹⁴ Nieuwbouwmonitor 2023, geodienst.xyz

¹⁵ Het rapport komt uit 2019 en gezien de stijgende woningprijzen is een indexatie belangrijk. Volgens het kadaster moeten woningprijzen van Zuid-Holland uit 2019 met 39,8% worden geïndexeerd voor 2023.

aan middenhuur tot €1.050,-. Dit initiatief realiseert koopappartementen in het duurdere segment. Uit blijkt dat er in de kern ‘Noordwijk aan Zee’ ruimte is voor dit type woning.

	Noordwijk-Binnen	Noordwijk aan Zee	Noordwijk-kerhout	De Zilk
Sociale huur grondgebonden	√		√	
Sociale huur appartement	√ √	√	√	√
Middenhuur tot € 1.050 grondgebonden	Eventuele toevoeging op basis van tekort aan alternatieven in 'betaalbare' koop – uit noodzaak			
Middenhuur tot € 1.050 appartement	√	√ √	√	√
Koop grondgebonden tot € 200.000	√		√	√
Koop grondgebonden € 200.000 - € 300.000	√ √	√	√	√
Koop grondgebonden € 300.000 - € 400.000	√	√	√ √	
Koop grondgebonden vanaf € 400.000				
Koopappartement tot € 200.000	√ √	√	√ √	
Koopappartement € 200.000 - € 300.000	√	√	√	√
Koopappartement vanaf € 300.000		√		

Figuur 4: Accenten mogelijke toevoegingen per kern

Leegstand

Volgens het Dashboard Leegstand van het CBS¹⁶ stonden er in 2022 ongeveer 460 woningen leeg in gemeente Noordwijk. Dit is 2,2% van de totale woningvoorraad. Dit is ongeveer gelijk met het provinciaal (2,4%) en het landelijk gemiddelde (2,2%). Bovendien is er voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

Van de leegstaande woningen in Noordwijk stond 27% een jaar eerder ook leeg. Dit toont aan dat het grootste deel van het woningaanbod in gemeente Noordwijk binnen één jaar verkocht wordt en er dus in beperkte mate sprake is van structurele leegstand.

¹⁶ CBS, Dashboard Leegstand 2021. Geraadpleegd in oktober 2022

Bijlage 2: Beleidskaders

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

Provincie Zuid-Holland

In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd 2021)

Hierin spreekt de provincie Zuid-Holland de voorkeur uit voor nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. Als uitgangspunt hanteert de provincie dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Voor wonen is voor de provincie de meest actuele Woningbehoefte-verkenning Zuid-Holland uitgangspunt voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Volgens de Woningbehoefteraming 2021 van de provincie Zuid-Holland is er in de regio Rijnlanden (waaronder Noordwijk valt) tot en met 2030 een behoefte aan 27.450 nieuwe woningen. Aangezien niet alle plannen in de plancapaciteit worden gerealiseerd is het toegestaan om in de gehele plancapaciteit maximaal 30% boven dit aantal te zitten.

Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd 2022)

Stedelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

1. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
2. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo tenminste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
3. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
4. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
5. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Regio Holland Rijnland

Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

De Regionale Woonagenda (RWA) is een verdieping van de Regionale Omgevingsagenda en is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de regio Holland Rijnland. De RWA helpt gemeenten bij het realiseren van de nieuwe woningbouwopgave, bij het ontwikkelen van de juiste woning op de juiste plek en zorgt ervoor dat de woningbouw is afgestemd op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt dit een onderbouwing voor plannen, in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De afspraken van de Woonagenda worden in de onderstaande punten opgesomd.

Kwantitatieve behoefte:

- In de regio Holland Rijnland bestaat volgens de Woonagenda een woningbehoefte van 30.000 woningen tussen 2021 en 2030. Om invulling te geven aan deze behoefte, moeten er jaarlijks 3.000 woningen netto worden toegevoegd;
- Er wordt ingezet op 130% harde plancapaciteit ten opzichte van de behoefte. Hierdoor wordt er gestreefd naar circa 4.000 woningen in de harde plancapaciteit per jaar;
- Een verhoging van de plancapaciteit boven 130% is mogelijk indien uit onderzoek, monitoring of de realitycheck van de plancapaciteit blijkt dat planuitval hoger is als gevolg van bijvoorbeeld geluid, stikstof of bouwkosten en de opgave in gevaar komt;
- Per subregio is een verdeling gemaakt voor het aantal te realiseren woningen. Gemeente Noordwijk valt onder subregio Noord. Deze subregio moet tussen 2021 en 2030 circa 6.500 tot 7.500 woningen realiseren;
- Er wordt ingezet om ook tot 2040 voldoende plancapaciteit te hebben. Daarom streeft de regio ernaar om in 2025 plancapaciteit te hebben die pas na 2030 wordt gerealiseerd. Het streven is om richting 2030 20.000 woningen in de plancapaciteit te hebben die pas na 2030 worden gerealiseerd.

Kwalitatieve behoefte:

- De regio zet in op 65% betaalbare woningen. Dit wordt verdeeld in 30% sociale huur en 35% bereikbaar voor middeninkomens (huur tot €1.021,02 per maand en koopwoningen tot €355.000,-). Een verdere uitsplitsing ligt bij de gemeenten.
- Sociale huurwoningen moeten beschikbaar zijn voor alle doelgroepen;
- De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het voorzien van voldoende plaatsen voor arbeidsmigranten en statushouders.

Gemeente Noordwijk

Omgevingsvisie Noordwijk

De gemeente Noordwijk geeft in de omgevingsvisie aan in te zetten op voldoende woningen, zodat iedereen prettig kan wonen. Dit vraagt een variatie aan woningen voor zowel jong en oud. De woningprijzen in Noordwijk zijn relatief hoog. Daarom heeft het realiseren van betaalbare woningen en starterswoningen prioriteit. Verder wil de gemeente er op inzetten dat ouderen langer thuis wonen door meer levensloopbestendige woningen te ontwikkelen.

Woonvisie 2020-2030

Gemeente Noordwijk heeft de ambitie om minimaal 2.580 woningen tussen 2019 en 2030 aan de woningvoorraad toe te voegen. Hierbij is het uitgangspunt om 20% toe te voegen in Noordwijk aan Zee.

Bij nieuwe bouw aanvragen voor realisatie van 3 woningen of meer, die niet passen binnen het bestemmingsplan, worden woningbouwplannen aan de woonvisie getoetst. Bij de realisatie van woningbouwplannen vanaf 3 woningen is de vastgestelde segmentering als volgt:

- Minimaal 30% sociale huur tot € 808,06 (prijspeil 2023).

- Minimaal 15% middeldure huur van € 808,06 tot € 1000, – op basis van de nieuwe Regionale woonagenda en nieuwe Rijkswetgeving en de Doelgroepenverordening Noordwijk 2022.
- Minimaal 25% middeldure koop vastgesteld op de NHG grens tot € 355.000,- (prijspeil 2022 aangehouden op basis van regionale woonvisie en rijksbeleid) en € 376.300,- inclusief energiebesparende maatregelen (prijspeil 2022).

Indien deze segmentering niet wordt gehaald dan moet er een geldbedrag gestort worden in de Bestemmingsreserve. Het niet halen van de segmentering kan volgens de verordening alleen in uitzonderingsgevalen waarbij het nooit een financiële reden kan zijn.