



Gemeente Voorschoten



Ladderonderbouwing Noortveer

[Ondertitel, concept etc.]

9 februari 2018

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 9 februari 2018

TITEL Ladderonderbouwing Noortveer

ONDERTITEL [Ondertitel, concept etc.]

OPDRACHTGEVER Gemeente Voorschoten

AUTEUR(S) Gerald Wiebing

PROJECTNUMMER 626.103/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Locatie en plan	3
3	Beleidskader	5
4	Woningmarktgebied	7
5	Woningbehoefte	8
6	Conclusie	11

1 Inleiding

Bestemmingsplan locatie Noortveer

De locatie Noortveer is gelegen in het buitengebied van Voorschoten in de zogenaamde Duivenvoordecorridor. De Duivenvoordecorridor is de aanduiding van het landelijk gebied tussen de bebouwde kom van Voorschoten en Leidschendam-Voorburg, de Vliet en de spoorlijn van Leiden naar Den Haag. Het is een overwegend open agrarisch landschap dat ecologisch, recreatief en cultuurhistorisch van betekenis is. Met de tijd is in het gebied het aantal tuinbouwkassen en bedrijfsgebouwen toegenomen. Langzaam is een nivellering van het landschap opgetreden. De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied zijn steeds meer onder druk komen te staan. Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Leidschendam-Voorburg en Voorschoten willen aan het landschap van de Duivenvoordecorridor meer kwaliteit toevoegen. Als gezamenlijk doel voor de Duivenvoordecorridor hebben zij gesteld: het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur, het waarborgen van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er, in beperkte mate en onder voorwaarden, planologische ruimte geschapen om op voormalige glastuinbouwlocaties een rode kostendrager te realiseren.

De locatie Noortveer is door de gemeenteraad in het bestemmingsplan aangewezen als een locatie waar woningbouw gerealiseerd mag worden. De naam Noortveer komt voort uit een boerderij aan de Kniplaan en de eigenaar die zo heette. Daarbij kan Noortveer een verwijzing zijn naar het oude voetveer aan het einde van de Kniplaan.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, 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.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: *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.*

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van woningbouw op de locatie Noortveer beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er een uitgebreide laddertoets uitgevoerd moet worden, die ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling en een motivering van de locatiekeuze.

Herziene laddertoets

De herziene laddertoets, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2017, is nagenoeg vergelijkbaar met de laddertoets zoals die werd uitgevoerd in de oorspronkelijke vorm. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- **De treden van de Ladder zijn losgelaten;** de oorspronkelijke treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is komen te vervallen.
- **‘Actuele regionale behoefte’ is vervangen door ‘behoefte’;** de term ‘actuele’ is komen te vervallen omdat het geen toegevoegde waarde heeft. De term ‘regionale’ is komen te vervallen omdat het tot verwarring leidt.
- **Vooruitschuiven laddertoets bij wijzigings- of uitwerkingsplannen;** de Laddertoets kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Samengevat kan worden gesteld dat de uitgezette lijn in jurisprudentie hiermee in stand blijft. Voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreide laddertoets vereist.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor de locatie Noortveer. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2) en het beleidskader waarbinnen de ontwikkeling geplaatst kan worden (hoofdstuk 3). Daarna bepalen we het woningmarktgebied (hoofdstuk 4) en analyseren we de woningbehoefte (hoofdstuk 5). We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 5).

2 Locatie en plan

De locatie Noortveer

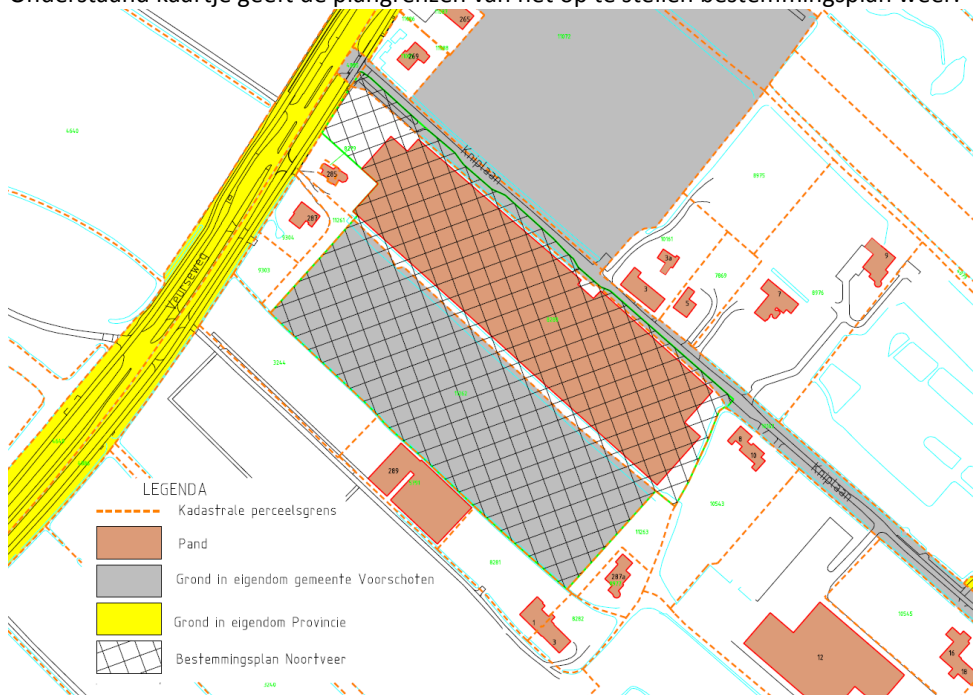
De locatie Noortveer is gelegen in het buitengebied van Voorschoten in de zogenaamde Duivenvoordecorridor. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn voor de Duivenvoordecorridor drie uitwerkingsgebieden opgenomen waar woningbouw gerealiseerd mag worden. Dit betreft Haagwijk (UWI), Roosenhorst (UWIII) en Noortveer (UWII). Voor Haagwijk is het planologisch proces doorlopen en zijn de eerste woningen gerealiseerd. De Raad heeft in juli 2017 het bestemmingsplan Roosenhorst vastgesteld waarmee een stap gezet is voor de ontwikkeling van dit deelplan. De gemeente staat voor de planologische invulling van de laatste locatie waar in het bestemmingsplan woningbouw mogelijk gemaakt is, Noortveer (UWII). Voor het plangebied ontbreekt momenteel nog een stedenbouwkundig plan en is er nog geen woningbouwprogramma vastgesteld.

Kaart 1: Ligging locatie Noortveer in Duivenvoordecorridor



Begrenzing

Onderstaand kaartje geeft de plangrenzen van het op te stellen bestemmingsplan weer.



Woningbouwkaders voor het bestemmingsplan Noortveer

Als kader voor het bestemmingsplan Noortveer wordt een maximum bebouwd oppervlak van 2.000 m² aan woongebouwen meegegeven. Met 2.000 m² bebouwd oppervlak wordt bedoeld netto bouwoppervlak.

Al reeds eerder heeft de gemeenteraad uitgesproken dat in de Duivenvoordecorridor geen sociale woningbouw gerealiseerd wordt.

Segment voor locatie Noortveer

Er is nog geen woningbouwprogramma voor de locatie Noortveer vastgesteld. Wel is duidelijk dat hier koopwoningen ontwikkeld zullen worden. In het geldende bestemmingsplan worden appartementen, vrijstaande koopwoningen en aaneengesloten koopwoningen mogelijk gemaakt. Voor het bestemmingsplan Noortveer wordt hierbij aangesloten. Gezien de kwaliteit van de locatie en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling zal sprake zijn van een lage dichtheid en een ruime opzet. De koopwoningen zullen derhalve in het hogere prijssegment, vanaf € 350.000, vallen. In de regio is hier veel vraag naar, zo blijkt uit diverse woningmarktstudies en consultatie van een aantal lokale makelaars. Dit wordt bevestigd door de grote belangstelling voor koopwoningen op het naastgelegen plan Roosenhorst. De vraag richt zich vooral op gezinswoningen op een rustige en veilige plek, hiervoor is de locatie Noortveer zeer geschikt. Eengezinswoningen, twee-onder-één-kap- en rijtjeswoningen hebben op deze locatie de voorkeur ten opzichte van appartementen. Bewoners van appartementen wonen liever wat dichter op het centrum of in een dorp.

3 Beleidskader

De ontwikkeling van de locatie Noortveer vindt zijn oorsprong in de plannen voor de Duivenvoordecorridor. Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten willen aan het landschap van de Duivenvoordecorridor weer kwaliteit toevoegen. Als gezamenlijk doel voor de Duivenvoordecorridor hebben zij gesteld: het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur, het waarborgen van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er, in beperkte mate en onder voorwaarden, planologische ruimte geschapen om op voormalige glastuinbouwlocaties een rode kostendrager te realiseren.

Locatie Noortveer is vervolgens door de gemeenteraad in het bestemmingsplan aangewezen als een locatie waar woningbouw gerealiseerd mag worden. De naam Noortveer komt voort uit een boerderij aan de Kniplaan en de eigenaar die zo heette. Daarbij kan Noortveer een verwijzing zijn naar het oude voetveer aan het einde van de Kniplaan.

Rijksbeleid

De wettelijke basis voor het maken van bestemmingsplannen en structuurvisies is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Deze wettelijke basis is momenteel onderwerp van een ingrijpende stelselherziening. De inwerkingtreding van de Omgevingswet is afhankelijk van het parlementaire traject dat daarna volgt en wordt niet voor 1 januari 2020 verwacht. In het aan de hand van deze startnotitie op te stellen bestemmingsplan voor het betreffende terrein wordt niet vooruitgelopen op deze wetgeving.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn de nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het Rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...).

Provinciaal beleid

In de Duivenvoordecorridor is de ruimtelijke ontwikkeling en daarmee de doelstelling gericht op herstel van het landschap door: herstel van de openheid, versterken van de cultuurhistorische kwaliteit, versterken van de natuurwaarden en het vergroten van de recreatieve toegankelijkheid. In streekplan en convenanten zijn hierover afspraken vastgelegd. Inmiddels is dit overgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit en bijbehorende verordening van de provincie.

Met de gemeente Voorschoten en Leidschendam Voorburg zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor de ruimtelijke invulling van de Duivenvoordecorridor. De afspraken zijn gericht op het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap. Dit betekent dat, ondanks dat de Duivenvoordecorridor gelegen is in een gebied met beschermingscategorie 1, waar aanpassing en transformatie niet is toegestaan, deze afspraken wel uitgevoerd kunnen worden. Voorwaarden hiervoor zijn:

- De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied dient verbeterd te worden door het vervangen van de kassen en bedrijfsgebouwen die een oppervlak van 33 hectare innemen. Maximaal 15% van het oppervlak van de gesloopte opstallen mag voor woongebouwen worden bestemd. De rest van de gronden wordt benut voor het realiseren van groendoelstellingen.

- Woningbouw is toegestaan mits de realisatie van de groenopgave en de recreatieve functie zich gelijktijdig zullen voltrekken.
- De glastuinbouw wordt gesaneerd, buitenplaatsen en bosschages worden hersteld en ontwikkeld en er wordt voorzien in recreatieve faciliteiten.
- Verrommeling van het landschap moet voorkomen worden. Stimuleren van ruimtelijke functies die bijdragen aan de openheid en het groene landelijk gebied, waarbij als doelstelling het saneren van ongewenste bebouwing geldt.
- Het beleid is erop gericht om dit gebied te transformeren tot relatief grootschalig, groen gebied met diverse recreatiemogelijkheden.

Regionale woonagenda Holland Rijnland

Voorschoten is onderdeel van de woningmarktregio Holland Rijnland. Dit is een samenwerking van veertien gemeenten in het hart van de Randstad. Binnen Holland Rijnland wordt samengewerkt om de kwaliteit van wonen, werken, leren en leven van burgers, bedrijven en instellingen te verbeteren. De geactualiseerde Regionale Woonagenda (RWA) 2017 geeft hierin richting. Volgens de RWA valt het project Duivenvoordecorridor, en daarmee ook de locatie Noortveer, onder categorie 4. Deze woningbouwplannen zijn bedoeld om een bovenlokale gebiedsontwikkeling die van belang is voor de kwaliteit in meerdere gemeenten mogelijk te maken. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen verschillende overheden. Deze plannen zijn (deels) bedoeld voor een bovenlokale vraag.

Structuurvisie Voorschoten, 2017

In het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie Voorschoten past de Roosenhorst bij de ambitie van een vitaal en toekomstbestendig buitengebied. Met uitzondering van de Duivenvoordecorridor is het uitgangspunt om geen extra woningbouw in het buitengebied ander dan transformatie of herontwikkeling van bestaande bebouwing te accepteren.

4 Woningmarktgebied

In de eerste trede van de ladder moet gekeken worden of er een actuele regionale behoefte is naar nieuwe woningen. Om die behoefte vast te kunnen stellen, bepalen we eerst welke regio we willen bekijken. Dat doen we door de verhuisbewegingen in de gemeente Voorschoten en met de omliggende gemeenten te analyseren. In de periode 2006 - 2015 zien we het volgende beeld:

- 40% van de verhuizingen vindt plaats binnen de gemeente Voorschoten en bij 60% van de verhuizingen is sprake van vestiging in de gemeente. De woningmarkt van Voorschoten heeft een regionale functie.
- De sterkste relatie is er met de regio Holland-Rijnland. Van alle vestigers in Voorschoten komt 53% uit de regio Holland-Rijnland. Het gaat om 2.732 huishoudens, waarvan ruim drie kwart uit Leiden of Leiderdorp komt.
- Daarnaast is een duidelijke relatie te zien met de regio Haaglanden. Hier komt ongeveer 25% van vestigers in Voorschoten vandaan. Het zijn voor het overgrote deel huishoudens uit Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Wassenaar.

Tabel 1: Binnenverhuizers en vestigers in Voorschoten (2005 - 2016)

Binnenverhuizes en vestigers	Aantal huishoudens	Aandeel
Verhuizers binnen Voorschoten	3.395	40%
Vestigers van buiten de gemeente	5.117	60%
Totaal	8.512	100%

Bron: CBS, bewerking Companen.

Tabel 2: Herkomst vestigers in Voorschoten naar regio (2005 - 2016)

Herkomst vestigers	Aantal huishoudens	Aandeel
Holland-Rijnland	2.732	53%
Haaglanden	1.303	25%
Overig Nederland	1.082	21%
Totaal	5.117	100%

Bron: CBS, bewerking Companen.

Tabel 3: Herkomst vestigers in Voorschoten naar gemeente (2005 - 2016)

Gemeente	Regio	Aantal huishoudens
Leiden	Holland-Rijnland	1.969
Den Haag	Haaglanden	646
Leidschendam-Voorburg	Haaglanden	260
Wassenaar	Haaglanden	216
Leiderdorp	Holland-Rijnland	195

Bron: CBS, bewerking Companen.

We concluderen hieruit dat de primaire woningmarktregio voor de locatie Noortveer de regio Holland-Rijnland is, waar Voorschoten deel van uitmaakt. Verhuizende huishoudens komen voor ongeveer 70% uit deze regio. We zien ook dat er een sterke relatie is met de regio Haaglanden en met name de gemeenten Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Wassenaar. Deze regio beschouwen we als de secundaire woningmarktregio. In gesprekken met makelaars wordt deze conclusie ondersteund. Zij zien grote vraag uit Voorschoten en Leiden, maar zeker ook uit de Haagse regio.

5 Woningbehoefte

In het vorige hoofdstuk hebben we bepaald wat het woningmarktgebied voor de locatie Noortveer is die we moeten bekijken om te bepalen of er een behoefte is aan de woningen die in het plan Noortveer gerealiseerd worden. We hebben een primair en een secundair woningmarktgebied onderscheiden. De regio Holland-Rijnland is het primaire woningmarktgebied en de regio Haaglanden het secundaire woningmarktgebied. In dit hoofdstuk gaan we in op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Werkwijze

Voor de woningbehoefte baseren we ons op de meest recente door de provincie Zuid-Holland vastgestelde woningbehoefteraming. Dit zijn de WBR2016 en BP2016. Hierin staat aan welke aantallen woningen in de toekomst behoefte is. In onze analyses kijken we naar de periode 2015 - 2030, hierbinnen valt de ontwikkeling van de locatie Noortveer.

Van deze woningbehoefte trekken we het aantal woningen af dat in diezelfde periode gebouwd wordt, minus het aantal woningen dat naar verwachting gesloopt wordt. Daarvoor baseren we ons op de planmonitor die de regio's in de provincie Zuid-Holland bijhouden. We tellen alleen de woningbouwplannen mee die in bestemmingsplannen staan die 'hard' zijn. Daaronder verstaan wij bestemmingsplannen die (onherroepelijk) vastgesteld zijn. Maar ook bestemmingsplannen die in behandeling zijn. Die zijn weliswaar niet juridisch-planologisch hard, maar wel bestuurlijk.

Per saldo krijgen we zo inzicht in de ruimte die er is voor het ontwikkelen van woningen binnen de regionale woningbehoefte. Eerst door te kijken naar de kwantitatieve woningbehoefte en daarna naar de kwalitatieve woningbehoefte. In onze analyse van de kwalitatieve woningbehoefte richten wij ons, voor zover mogelijk, op het marktsegment waar het plan Noortveer toe behoort: koopwoningen (eengezinswoningen en appartementen) in de dure prijsklasse in een landelijk woonmilieu. Hiervoor kunnen we gebruik maken van de verkenningen in de Regionale Woon Agenda Holland-Rijnland en de Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland 2016, die voor de provincie is opgesteld door ABF-research.

Woningbehoefte regio Holland Rijnland

Kwantitatieve behoefte

In de regio Holland Rijnland blijkt uit de bandbreedte in de behoefteramingen van de provincie dat er meer behoefte is dan uitsluitend vanuit de regio zelf; immers de behoefte volgens de provinciale Bevolkingsprognose (BP) ligt ruim boven het niveau van de Woningbehoefteraming (WBR) die uitgaat van de autonome regionale behoefte. Er is een substantiële behoefte van buiten de regio. De woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie 30.000 woningen in de periode 2015 - 2030. De BP van de provincie komt voor dezelfde periode uit op circa 36.000 woningen.

Tabel 4: Kwantitatieve woningbehoefte Holland-Rijnland 2015 - 2030 (aantallen woningen)

	WBR2016	BP2016	Vershil
WBR	29.294		
BP		35.907	
Plancapaciteit	21.065	21.065	
Kwantitatieve behoefte	8.229	14.842	+ 6.613

Bron: Provincie Zuid-Holland, regio Holland-Rijnland, dd 16-08-2017. Bewerking: Companen.

De totale plancapaciteit in de regio Holland-Rijnland bedraagt 28.275 woningen voor de komende 10 jaar. Dit is het totale aantal woningen in de planningslijsten minus de woningen die al gerealiseerd zijn. Op die plancapaciteit brengen we in mindering de 5.769 woningen die onder de zachte plancapaciteit vallen en 1.441 woningen die gesloopt worden. Blijft over een feitelijke plancapaciteit van 21.065 woningen. Dit is het aantal woningen waarmee volgens de planmonitor het aantal woningen zal uitbreiden in de komende tien jaar.

Vergelijken we dit aantal per saldo te realiseren woningen met de woningbehoefte volgende de WBR2016 dan zien we dat er nog een kwantitatieve behoefte van 8.229 woningen is. Als we rekenen met de woningbehoefte uit de BP2016 dan is er een kwantitatieve behoefte van 14.842 woningen. Omdat het plan Noortveer een bovenregionale functie heeft (categorie 4) is het te verdedigen met de BP2016 te rekenen. In de periode 2015 - 2030 is er dus nog volop kwantitatieve ruimte waarbinnen de plannen voor Noortveer gerealiseerd kunnen worden.

Kwalitatieve woningbehoefte

Om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen kijken we naar de verdeling in subregio's en woonmilieus die in de Regionale Woon genda Holland-Rijnland is gemaakt. In de onderstaande tabel is aangegeven wat de woningbehoefte is en hoe die zich verhoudt tot de harde plancapaciteit (categorie 1 en 2a). De locatie Noortveer ligt in de subregio West en valt onder het woonmilieu Dorps/landelijk. We zien dat de restcapaciteit minstens 300 woningen is. De plannen voor Noortveer passen binnen deze restcapaciteit in dit woonmilieu.

Tabel 5: Indicatie behoefte aan woonmilieus in Holland Rijnland (regionale behoefte = onderkant bandbreedte), per subregio 2017 - 2030 afgezet tegen planaanbod (voor zover nu toe te delen naar woonmilieu)

	Stedelijk woonmilieu (Binnenstad, Levendig stedelijk, Woonwijk laag- en hoogbouw)	Suburbaan (Rustig stedelijk, Woonwijk laagbouw)	Dorps/landelijk (Luxe woonwijk, Dorps, Landelijk)
Noord vraag/behoefte		minimaal 515	minimaal 3.640
<i>Planaanbod categorie 1 en 2a</i>	0	990	3.791
West vraag/behoefte	minimaal 6.380	minimaal 4.940	minimaal 980
<i>Planaanbod categorie 1 en 2a</i>	4.259	2.317	668
Oost vraag/behoefte	minimaal 2.030	minimaal 1.540	minimaal 3.490
<i>Planaanbod categorie 1 en 2a</i>	1.300	702	1.887
Totaal vraag/behoefte	minimaal 8.410	minimaal 6.995	minimaal 8.110
<i>Planaanbod categorie 1 en 2a</i>	5.559	4.009	6.346

Bron: Springco, CBS-microdata, WBR provincie Zuid-Holland, bewerking Companen, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 september 2017).

We maken voor het bepalen van de kwalitatieve behoefte ook gebruik van de Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland 2016. ABF-research heeft hierin doorgerekend wat de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad is voor de periode 2017 - 2030. Uit de rapportage van ABF leiden wij af dat ongeveer 2,5% van de woningbehoefte bestaat uit dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu. Dit is het beoogde segment op de locatie Noortveer. Als we deze kwalitatieve behoefte combineren met de kwantitatieve woningbehoefte uit de WBR 2016 is in de periode 2015 tot en met 2030 de behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu ongeveer 730 woningen groot. Nemen we de BP als uitgangspunt dan is er behoefte aan bijna 900 woningen. Uit de planmonitor van de regio Holland-Rijnland blijkt dat er 144 dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu in de harde planning zijn opgenomen.

Tabel 6: Kwalitatieve behoefte dure koopwoningen in landelijk woonmilieu (aantallen woningen)

	WBR	BP	Vershil
WBR	730		
BP		900	
Plancapaciteit dure koopwoning in landelijk woonmilieu	144	144	
Kwalitatieve behoefte	586	756	+170

Bron: Provincie Zuid-Holland, regio Holland-Rijnland, Abf. Bewerking: Companen.

Vergelijken we de kwalitatieve behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu met het aanbod in de planningslijst, dan is er nog een kwalitatieve behoefte van 586 tot 756 dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu.

Woningbehoefte Regio Haaglanden

De secundaire woningmarktregio voor het plan Noortveer is de regio Haaglanden. Zowel uit de verhuisbewegingen in het verleden, als uit inzichten van makelaars en woonplaats van belangstellenden die zich bij de ontwikkelaar gemeld hebben kunnen we dit concluderen. De behoefte vanuit deze regio is aanvullend op de behoefte uit de regio Holland-Rijnland.

Kwantitatieve behoefte

De woningbehoefte op basis van de WBR2016 in deze regio voor de periode 2015 - 2030 is 78.656 woningen. De BP2016 gaat uit van 74.356 woningen. In de meest recente woningmarktmonitor van de regio Haaglanden staan woningbouwplannen voor ruim 45.000 woningen opgenomen. Van de ongeveer 25.000 woningen in de plannen tot en met 2020 is 50% als juridisch-planologisch hard te beschouwen. In de periode daarna is dat niet aangegeven. Onze inschatting is dat dit percentage ongeveer op 30% ligt. We hebben geen informatie over de plannen die bestuurlijk hard zijn.

Duidelijk is dat de woningbouwplannen die in de woningmarktmonitor staan niet voldoende zijn om te voorzien in de geplande woningbehoefte volgens de WBR én de BP. Ook als we rekening houden met zachte plannen is dat niet het geval.

Kwalitatieve behoefte

Uit de Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland 2016 leiden we voor de regio Haaglanden af dat de behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu ongeveer 1,5% van de totale behoefte is. Als we deze behoefte combineren met WBR en BP dan varieert de behoefte aan het marktsegment dat op de locatie Noortveer gerealiseerd wordt tussen ongeveer 1.100 en 1.200 woningen.

Uit de woningmarktmonitor van de regio Haaglanden blijkt dat 481 woningen in een landelijk woonmilieu gerealiseerd worden. Het zijn allemaal koopwoningen met koopprijzen vanaf € 250.000 v.o.n. Hieronder vallen 390 woningen in de gemeente Leidschendam-Voorburg. De andere locaties liggen in de gemeente Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp. Bij alle 481 woningen betreft het harde plancapaciteit.

Vergelijken we de kwalitatieve behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu met het aanbod in de planningslijst, dan is er nog een kwalitatieve behoefte van ongeveer 600 woningen in dit marktsegment in de regio Haaglanden.

6 Conclusie

Het plan Noortveer bevat de ontwikkeling van dure koopwoningen met in totaal een bebouwd oppervlak van 2.000 m². Er is planologisch ruimte voor de bouw van eengezinswoningen en appartementen in de opzet van een nieuwe buitenplaats. Het woonmilieu waarin het plan ligt is een landelijk woonmilieu. Het plan is ontwikkeld binnen de kaders die voor de ontwikkeling van de Duivenvoordecorridor zijn opgesteld. Die zijn gericht op het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen van een duurzame recreatieve functie. De plannen moeten aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

'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.'

Hieronder staan onze conclusies beschreven voor de locatie Noortveer.

Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een behoefte?

Ja, binnen de regio Holland-Rijnland is een duidelijk aanwijsbare behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu. Dat blijkt uit woningmarktonderzoek en wordt ondersteund door het oordeel van makelaars en de belangstelling voor het naastliggende plan Roosenhorst. In die behoefte wordt niet voorzien in de harde plancapaciteit, zoals die opgenomen is in de planmonitor van de regio voor de periode 2017 - 2026. Er is in de subregio Holland-Rijnland West nog ruimte voor de ontwikkeling van minimaal 300 woningen in een landelijk/dorps woonmilieu. De woningbouw van plan Roosenhorst speelt ook in op de behoefte van de regio Haaglanden. Hier is nog aanvullende behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu, waarin, uitgaande van de huidige plannen in de regio Haaglanden, niet wordt voorzien.

Kan binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte worden voorzien?

Nee, zowel uit de aard van de voorgenomen woningbouw (wonen in een landelijk woonmilieu) als uit de samenhang met de algehele kwaliteitsverbetering van de Duivenvoordecorridor kan deze woningbehoefte niet opgevangen worden binnen bestaand stedelijk gebied.