

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Residentie Parkzicht Wassenaar

datum
7 december 2021

opdrachtgever
ABB Ontwikkeling B.V.

projectnummer
P02157

opgesteld door
DB

i.a.a.
WdR, MvDn

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Residentie Parkzicht Wassenaar

Aanleiding

De voormalige ANWB-locatie (Wassenaarseweg 220) in de gemeente Wassenaar wordt herontwikkeld waarbij de locatie wordt getransformeerd naar o.a. wonen. In de huidige plannen voor Residentie Parkzicht is de realisatie van maximaal 425 woningen beoogd.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling Residentie Parkzicht niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

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."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'Kantoor' gewijzigd naar 'Wonen'. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief

beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 425 woningen mogelijk gemaakt zullen worden. In een afzonderlijke rapportage wordt het niet-woon programma getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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.

Planinitiatief

De locatie ligt aan de Wassenaarseweg 220 in de gemeente Wassenaar en grenst direct aan de noordoostkant van Den Haag. Het plangebied ligt tussen de Wassenaarseweg aan de zuidzijde, de Koningin Beatrixkazerne aan de noordzijde en tussen de Van Alkemadeaan en park Clingendael. Daarnaast is de locatie onderdeel van de groene landgoederenzone. De locatie ligt op circa 10 minuten fietsen van Den Haag CS en op minder dan een kwartier vanaf het Binnenhof. In figuur 1, 2 en 3 zijn de globale ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.

Voor de locatie is de ambitie om een levendig en dynamisch gebied te creëren dat aansluit op de stedelijke context. De beoogde woningen betreffen appartementen en worden gerealiseerd binnen verschillende segmenten, uiteenlopend van sociale huurwoningen tot dure koopwoningen. In de huidige plannen is de realisatie van circa 425 woningen beoogd.

- Binnen de ontwikkeling wordt een vaste verdeling van de te realiseren woningen binnen de verschillende segmenten aangehouden: 25% sociaal, 25% middelduur, 50% duur (tabel 1).



Figuur 1: Locatie initiatief



Figuur 2: Globale ligging initiatief



Figuur 3: Begrenzing planlocatie

- De middeldure (106 woningen) en dure woningen (213 woningen) worden gerealiseerd als reguliere woningen of als licht ondersteunende zorgwoningen, waarbij sprake is van zelfstandige bewoning door ouderen. Deze zorgwoningen kunnen gerealiseerd worden binnen de reguliere bestemming 'wonen'. Er is immers geen 24-uurs zorg aanwezig, in dat geval zou de bestemming 'maatschappelijk' van toepassing zijn.

Tabel 1 Programma woningbouw Residentie Parkzicht

Segment	Aandeel	Aantal
Sociale huur/koop (reguliere woningen)	25%	106
Middeldure huur/koop (reguliere woningen of licht ondersteunende zorgwoningen)	25%	106
Dure huur/koop (reguliere woningen of licht ondersteunende zorgwoningen)	50%	213
Totaal	100%	425

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 425 woningen op Residentie Parkzicht te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

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

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan

de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie en –verordening Zuid-Holland (2019)
- Woningbehoefteraming/Trendraming (2019)
- Kwalitatieve Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland (2019)
- Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 (2017)
- Woningbouwprogramma regio Haaglanden (2018)
- Woonagenda Den Haag 2020-2030 (2020)
- Structuurvisie Wassenaar 2025 (2017)
- Woonvisie Wassenaar 2021-2025 (2021)
- Woningbouwprogrammering Wassenaar 2030 (2020)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling Residentie Parkzicht betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemming: Kantoor. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 425 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een kantoorlocatie naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 425 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie Zuid-Holland streeft naar voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, waarbij de voorkeur uitgaat naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De beoogde ontwikkeling Residentie Parkzicht ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien ligt de locatie op circa 10 minuten fietsen van Den Haag CS. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van het provinciaal woonbeleid.
- Binnen de regio Haaglanden is afgesproken om meer rustige stedelijke woonmilieus te ontwikkelen. Het initiatief kan als een dergelijk woonmilieu getypeerd worden vanwege de hoge mate van appartementen (stedelijk karakter) en tegelijkertijd de ligging tegen natuurpark Clingendael aan (rustig, groen karakter). Er zijn maar weinig andere locaties in de regio waar rustige stedelijke woonmilieus kunnen worden gerealiseerd.

- Om aan te sluiten bij de vraag wordt in Wassenaar ingezet op een bouwprogramma van 25% sociaal, 50% middelduur en 25% duur. Dit is een streven op programma-niveau. Per locatie is maatwerk mogelijk. Het initiatief sluit aan op deze kaders door in het initiatief 25% sociale huur/koop te realiseren. In de vrije sector is de opdrachtgever van het initiatief vrij welke type woningen te realiseren (middelduur of duur).
- Een belangrijke doelgroep in het woonbeleid zijn ouderen. Wassenaar heeft als ambitie om bij te bouwen voor ouderen om de woonvraag die voortkomt uit de vergrijzing van de bevolking op te kunnen vangen. Met name het aanbod voor ouderen met een middeninkomen is op dit moment zeer beperkt. Het initiatief speelt hier op in aangezien de middeldure en dure woningen gerealiseerd kunnen worden als reguliere woningen of als licht ondersteunende zorgwoningen, waarbij sprake is van zelfstandige bewoning met ambulante zorg aan huis.
- Voor de Zuidrand van Wassenaar (waar de beoogde locatie onderdeel van uitmaakt) is in de Structuurvisie Wassenaar opgenomen dat het gebied zich kenmerkt door een grote functionele diversiteit in een waardevolle landschappelijke context en behoud van deze ruimtelijke kwaliteit van belang is. De vraag voor dit gebied is welke functies kunnen blijven bijdragen aan het behoud van het waardevolle landschap. Dit vraagt om een nadere visie op het totale gebied. De herontwikkeling van het ANWB-locatie is alleen voorzien op het huidige in gebruik zijnde terrein. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het waardevolle landschap.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de be-

hoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen en de aard en omvang van het initiatief. In de praktijk zal de locatie voor een groot gedeelte invulling geven aan een Haagse en regionale vraag naar woonruimte. In dit behoefteonderzoek wordt het primaire verzorgingsgebied daarom gezien als de gemeenten Wassenaar en Den Haag en het secundaire verzorgingsgebied als de overige gemeenten in de regio Haaglanden.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief Residentie Parkzicht op de voormalige ANWB-locatie aan de Wassenaarseweg 220 voorziet met de ontwikkeling van 425 woningen in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- De bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Wassenaar neemt de komende jaren toe met respectievelijk 4,9% en 6,4%. Ook in de regio Haaglanden is sprake van een toename van de bevolking en huishoudens tot 2030, met name door een sterke groei van de gemeente Den Haag. Tot 2030 neemt de bevolking in Den Haag toe met 15,9% en het aantal huishoudens met 16,2%.
- De gemeente Wassenaar heeft zichzelf de ambitie gesteld woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. In lijn met de huishoudensprognose en rekening houdend met een overcapaciteit van 30% worden voor de periode tot 2030 in totaal 950 woningen in voorbereiding genomen. Een groot deel hiervan wordt voorzien op Residentie Parkzicht (voormalige ANWB-locatie), deze locatie is interessant voor woningzoekenden in de gehele Haagse

regio en kan daarmee voorzien in de regionale woningbehoefte. In de gemeente Den Haag ligt een flinke woningbehoefte van 47.490 woningen tot 2030. In de totale regio Haaglanden is tot 2030 behoefte aan 65.860 extra woningen.

- De gemeente Wassenaar heeft op dit moment een plancapaciteit van 1.072 woningen. Wanneer rekening wordt gehouden met het aantal te slopen woningen gaat het om een netto plancapaciteit van 996 woningen. De harde plancapaciteit (130 woningen) is niet voldoende om in de woningbouwambitie van de gemeente Wassenaar te voorzien (730 woningen oftewel 950 woningen wanneer rekening wordt gehouden met een overcapaciteit van 30%).
- Aangezien het initiatief Residentie Parkzicht tegen de grens met Den Haag aan wordt gerealiseerd zal het in de praktijk voor een groot gedeelte invulling geven aan een Haagse en regionale vraag naar woonruimte. In de gemeente Den Haag zijn op basis van de plancapaciteit onvoldoende woningbouwplannen om in de behoefte te voorzien. Circa 14.000 van de 37.500 woningen in de gemeente Den Haag hebben een harde status ten opzichte van een woningbehoefte tot 2030 van 47.490 woningen. Het initiatief Residentie Parkzicht in de gemeente Wassenaar, tegen de grens met Den Haag aan, kan invulling geven aan de resterende behoefte in Den Haag en voorziet daarmee in een kwantitatieve woningbehoefte binnen het verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief Residentie Parkzicht in Wassenaar, waarbij circa 25% sociale huur/koopappartementen, 25% middeldure huur/koopappartementen en 50% dure huur/koopappartementen worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Op regionaal niveau (regio Haaglanden) en de gemeente Wassenaar is er behoefte aan meergezinswoningen, zowel in de koopsector als de huursector. Deze behoefte komt zowel vanuit starters als ouderen (stijgende vergrijzing). Het huidige aanbod appartementen voorziet onvoldoende in de toekomstige vraag. Met de realisatie van 425 appartementen voorziet het initiatief in deze regionale en lokale behoefte. De middeldure en dure woningen kunnen geheel ingezet worden als licht ondersteunende zorgwoningen, waarbij ouderen zelfstandig wonen met ambulante zorg aan huis.
- In de regio is behoefte aan koopwoningen, zowel goedkoop als duur. Juist het aantal huishoudens in de midden- en hogere inkomensgroepen neemt de komende jaren sterk toe, zij zoeken ook een plek om te wonen. Daarnaast is er op regionaal niveau behoefte aan goedkopere en middeldure huurwoningen. Deze woningsegmenten en prijsklassen worden gerealiseerd door het initiatief aangezien er in het woningprogramma wordt ingezet op 25% sociale, 25% middeldure en 50% dure woningen. Ook in Wassenaar is er behoefte aan toevoeging van woningaanbod in de sociale huurmarkt en betaalbare woningen voor jongvolwassenen. Op basis van de indicatieve woningbouwprogrammering (woonvisie Wassenaar 2021-2025) heeft de gemeente de ambitie om de komende jaren circa 325 nieuwe sociale en goedkope huurwoningen te realiseren. Circa een derde hiervan wordt voorzien in Residentie Parkzicht (zachte plancapaciteit) als sociale huur en koopwoningen, waarmee het initiatief inspeelt op de kwalitatieve behoefte en beleidsmatige ambitie in de gemeente.
- Den Haag hoort tot de meest gespannen woningmarktgebieden van Nederland met een enorme behoefte aan woningen in verschillende segmenten (koop en huur) en prijsklassen (sociaal, middelduur en duur). Met de realisatie van 425 woningen in verschillende segmenten kan

het initiatief Residentie Parkzicht een deel van deze woningbehoefte opvangen. Gezien de locatie, dragen deze woningen immers niet alleen bij aan de behoefte in Wassenaar maar ook aan de behoefte aan woningen in Den Haag.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in Residentie Parkzicht onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. In de praktijk zal de locatie voor een groot gedeelte invulling geven aan een Haagse en regionale vraag naar woonruimte en zich niet beperken tot de woningbehoefte in Wassenaar. In de regio Haaglanden en de gemeente Den Haag is de woningbehoefte dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor bestaande woningen en het realiseren van nieuwe woningen.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Kantoor. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- De locatie wordt aan drie zijden omsloten door stedelijke functies (wonen en maatschappelijk). De oostzijde van het terrein grenst aan natuurgebied.

Als gevolg van de huidige bestemming en het omliggende stedelijke gebied ligt de locatie (op basis van jurisprudentie) binnen bestaand stedelijk gebied. Dit maakt een verdere motivering op dit punt niet nodig.

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 woningmarktafbakening 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.

Uit tabel 2 blijkt dat 45% van de verhuisbewegingen in de gemeente Wassenaar voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Veruit de sterkste verhuisrelatie bestaat met de gemeente Den Haag (20%). Circa 72% van de verhuizingen in de gemeente Wassenaar vindt plaats binnen de eigen gemeente én de regio Haaglanden. Kijkend naar de aard en omvang van het initiatief, de sterke verhuisrelatie van Wassenaar met Den Haag en de ligging van het initiatief tegen de grens met Den Haag wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeenten Wassenaar en Den Haag en het secundaire verzorgingsgebied als de overige gemeenten in de regio Haaglanden. In de praktijk zal de locatie voor een groot gedeelte invulling geven aan een Haagse en regionale vraag naar woonruimte.

Tabel 2 Verhuissstromen gemeente Wassenaar (CBS 2019)

Gebied	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Wassenaar	Wassenaar	45%
Binnen regio Haaglanden	Wassenaar, Delft, Den Haag, Rijswijk, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Midden-Delfland, Westland, Zoetermeer	72%

B1.2 Kaderstellend beleid

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente Wassenaar behoort tot de woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland Rotterdam.

Provincie

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

- **Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019):** Op het gebied van wonen benoemt de provincie Zuid-Holland de opgave om de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bevorderen, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.
- De **Omgevingsverordening Zuid-Holland (2019)** is met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering

ven het leefmilieu, gericht op onderlinge samenhang tussen een goede omgevingskwaliteit, doelmatig gebruik ter vervulling van maatschappelijke behoefte en het behoud en beheer van de natuur.

Regio

Woondeal Zuidelijke Randstad (2020)

De Woondeal omvat een samenwerkingsagenda voor toekomstbestendige verstedelijking. De gemeenten en provincie zetten zich in voor voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040. Tussen 2018 en 2025 worden er 100.000 woningen gerealiseerd waarvan bijna de helft in Rotterdam en Den Haag en waarvan een aanzienlijk deel in het betaalbare segment valt.

Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 (2017)

In de regionale woonvisie zijn afspraken gemaakt met als belangrijkste punten:

- Een regionaal afgestemd woningbouwprogramma te voeren, waarmee tot 2020 jaarlijks 5.000 woningen worden toegevoegd aan de woningmarktregio (circa 25.000 woningen in de periode 2016-2020).
- Hierbij aandacht te hebben voor de opgave om meer rustig stedelijke of dorps woonmilieus toe te voegen. De gemeenten constateren echter dat er in de regio weinig mogelijkheden zijn om deze woonmilieus toe te voegen.
- Gezamenlijk de opgave voor nieuwe sociale woningen (circa 12.000 tot 2025) op te pakken, en gelijk ook oog te hebben voor de kwaliteit en betaalbaarheid van de huidige voorraad en het aandeel middeldure huurwoningen binnen het nieuwbouwprogramma te willen verhogen. Een evenwichtige verdeling tussen gemeenten is een gezamenlijke ambitie.

- Ook verduurzaming van de woningvoorraad, het levensloopbestendig maken en werken aan prettige woonwijken hebben prioriteit.

Woonagenda Den Haag 2020 – 2023 (2020)

Den Haag kampt met een enorme woningnood. Den Haag groeit de komende jaren met 4.000 tot 5.000 inwoners per jaar. Om te zorgen dat iedereen in de stad prettig kan wonen zijn dan ook flinke maatregelen nodig voor de Haagse woningmarkt.

- De woningbouwambitie is opgeschroefd van 2.500 naar 4.000 woningen per jaar.
- Uitgangspunt is dat iedere inwoner van Den Haag fatsoenlijk en betaalbaar kan wonen. Betaalbaar wonen moet haalbaar zijn voor starters, ouderen, studenten én gezinnen. Er wordt onder andere € 50 miljoen uitgetrokken voor betaalbare woningen. Er geldt een norm van 30% sociale woningbouw voor de hele stad.
- Bij nieuwbouw is minimaal 20% van de woningen een middeldure huurwoning met een huur onder € 985 (prijspeil 2020). De helft van die middeldure huurwoningen heeft een huur onder de € 880 (prijspeil 2020).
- Het streven is 20% betaalbare koopwoningen in nieuwbouw.

Gemeente

Structuurvisie Wassenaar 2025 (2017)

Het behoud van Wassenaar als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen staat voorop. Het streven bestaat tot gedifferentieerde wijken waarbij geen grote concentratie van kwetsbare groepen aanwezig is en waarbij de woningvoorraad goed aansluit bij de vraag. Speerpunten van het woonbeleid richten zich op het faciliteren van alle doelgroepen, het vergroten van de slaagkans voor starters en

middeninkomens, de levensloopbestendigheid van de woningen, verduurzaming, monitoring en een goede samenwerking met coöperaties en andere partijen.

Voor de Zuidrand van Wassenaar (waar de beoogde locatie onderdeel van uitmaakt) is opgenomen dat het gebied zich kenmerkt door een grote functionele diversiteit in een waardevolle landschappelijke context. Door toenemende gebruiksdruk staat de ruimtelijke kwaliteit onder druk. De vraag voor dit gebied is welke functies kunnen blijven bijdragen aan het behoud van het waardevolle landschap. Dit vraagt om een nadere visie op het totale gebied. De herontwikkeling van het ANWB-locatie is alleen voorzien op het huidige in gebruik zijnde terrein. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het waardevolle landschap.

Woonvisie Wassenaar 2021-2025 (2021)

In de Woonvisie Wassenaar wordt in lijn met demografische ontwikkelingen de ambitie gesteld op jaarbasis 50-75 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Rekening houdend met planuitval komt het bouwprogramma neer op circa 950 woningen tot aan 2030. Een groot aandeel hiervan wordt voorzien op de ANWB-locatie (planlocatie), een locatie die interessant is voor woningzoekenden in de gehele Haagse regio.

Om aan te sluiten bij de vraag wordt er in Wassenaar ingezet op een bouwprogramma van 25% sociaal, 50% middelduur en 25% duur. Dit is een steven op programmaniveau. Per locatie is maatwerk mogelijk. Uitgangspunt is dat de bouwprogramma's aansluiten bij de lokale behoefte. In afspraken met partijen wordt er actief gestuurd op betaalbaarheid door realisatie van voldoende sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens.

Een aandachtspunt is bouwen voor ouderen. Ouderen blijven steeds langer thuis wonen en doen een groter beroep op gemeentelijke voorzieningen. Wassenaar heeft als ambitie om bij te bouwen voor ouderen om de woonvraag die voortkomt uit de vergrijzing van de bevolking op te kunnen vangen. Met name het aanbod voor ouderen met een middeninkomen is op dit moment zeer beperkt.

Prestatieafspraken Wassenaar (2020)

De prestatieafspraken tussen de gemeente, Wassenarise woningcorporaties en huurderverenigingen vormen een jaarlijkse werkagenda voor het daarop volgende jaar. Vanwege de recent opgestelde woonvisie worden afspraken voor 2022 gemaakt in kwartaal 3 van 2021. Bestaande afspraken gelden tot die tijd. Zo zijn er afspraken gemaakt dat minimaal 70% van het DAEB-aanbod toegewezen wordt aan de huurotoeslaggroep, wordt voortgang van bouwontwikkeling twee keer per jaar besproken en is er meer plaats nodig voor het huisvesten van vergunningshouders. Ook werken de partijen samen aan verduurzaming en de energietransitie (corporaties verduurzamen gemiddeld 100 woningen per jaar), geschikte woningen voor mensen met zorg en het stimuleren van een prettige leefomgeving.

Conclusie

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- De provincie Zuid-Holland streeft naar voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, waarbij de voorkeur uitgaat naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De beoogde ontwikkeling Residentie Parkzicht ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien ligt de locatie op circa 10 minuten

fietsen van Den Haag CS. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van het provinciaal woonbeleid.

- Binnen de regio Haaglanden is afgesproken om meer rustige stedelijke woonmilieus te ontwikkelen. Het initiatief kan als een dergelijk woonmilieu getypeerd worden vanwege de hoge mate van appartementen (stedelijk karakter) en tegelijkertijd de ligging tegen natuurpark Clingendael aan (rustig, groen karakter). Er zijn maar weinig andere locaties in de regio waar rustige stedelijke woonmilieus kunnen worden gerealiseerd.
- Om aan te sluiten bij de vraag wordt in Wassenaar ingezet op een bouwprogramma van 25% sociaal, 50% middelduur en 25% duur. Dit is een streven op programma-niveau. Per locatie is maatwerk mogelijk. Het initiatief sluit aan op deze kaders door 25% sociale huur/koop te realiseren. In de vrije sector is de opdrachtgever van het initiatief vrij welke type woningen te realiseren (middelduur of duur).
- Een belangrijke doelgroep in het woonbeleid zijn ouderen. Wassenaar heeft als ambitie om bij te bouwen voor ouderen om de woonvraag die voortkomt uit de vergrijzing van de bevolking op te kunnen vangen. Met name het aanbod voor ouderen met een middeninkomen is op dit moment zeer beperkt. Het initiatief speelt hier op in aangezien de middeldure en dure woningen gerealiseerd kunnen worden als reguliere woningen of als licht ondersteunende zorgwoningen, waarbij sprake is van zelfstandige bewoning met ambulante zorg aan huis.
- Voor de Zuidrand van Wassenaar (waar de beoogde locatie onderdeel van uitmaakt) is in de Structuurvisie Wassenaar opgenomen dat het gebied zich kenmerkt door een grote functionele diversiteit in een waardevolle landschappelijke context en behoud van deze ruimtelijke kwaliteit van belang is. De vraag voor dit gebied is welke

functies kunnen blijven bijdragen aan het behoud van het waardevolle landschap. Dit vraagt om een nadere visie op het totale gebied. De herontwikkeling van het ANWB-locatie is alleen voorzien op het huidige in gebruik zijnde terrein. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het waardevolle landschap.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Voor wonen zijn voor de provincie de meest actuele **Woningbehoefteraming (WBR2019)/Trendraming (TR2019)** en **Kwalitatieve Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland (2019)** referentiekader voor gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De gemeente Wassenaar telt circa 26.300 inwoners. Op basis van de bevolkingsprognose van Primos (2020) wordt voor de gemeente tot 2030 een toename van 4,9% van het aantal inwoners verwacht tot 27.600 inwoners. De bevolkingsgroei zet na 2030 nog door tot circa 29.300 inwoners in 2040. Ook het aantal huishoudens groeit tot 2030 met 6,4%.

In de regio Haaglanden neemt de bevolking in de periode 2020-2030 toe met 12,5%. De groei van de bevolking is het sterkst in de gemeente Den Haag met 15,9%. Eenzelfde ontwikkeling is te zien in de huishoudensgroei. Het aantal huishoudens in de gemeente Den Haag groeit de komende 10 jaar met 16,2%.

Tabel 3 Bevolkingsprognose tot 2030 (Primos 2020)

	2020	2025	2030	% 2020-2030
Gemeente Wassenaar	26.300	27.080	27.600	4,9%
Gemeente Den Haag	545.340	597.820	631.810	15,9%
Regio Haaglanden	1.116.830	1.198.830	1.256.900	12,5%

Tabel 4 Huishoudensprognose tot 2030 (Primos 2020)

	2020	2025	2030	% 2020-2030
Gemeente Wassenaar	11.430	11.890	12.160	6,4%
Gemeente Den Haag	267.880	295.500	311.340	16,2%
Regio Haaglanden	534.990	580.330	607.680	13,6%

Tabel 5 Gewenste woningvoorraadtoename¹

	2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Gemeente Wassenaar	30	190	440	660
Gemeente Den Haag	5.680	21.950	19.860	47.490
Regio Haaglanden	8.440	31.400	26.020	65.860

¹ Voor gemeente Wassenaar zijn cijfers van de Woningmarktmonitor van de gemeente gebruikt. Hierin zijn de gebruikelijke ABF - Primos cijfers verwerkt. Deze zijn voor de gemeente realistischer dan de 'fictieve' benadering van de WBR2019.

Woningbehoefte

Uitgangspunt voor de woningbehoefte is de provinciale woningbehoefteraming (2019). De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2019 (WBR2019) is bedoeld als “neutrale” kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. WBR2019 is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij o.a. wordt gerekend met ‘binnenlands migratiesaldo nul’ per gemeente. Deze scenarioberekening wordt gebruikt om te zien hoe bouwplannen zich verhouden tot de eigen behoefte.

De WBR2019 laat voor de gemeente Wassenaar een krimp zien, vanwege de populatieopbouw. Dit wordt nog eens versterkt door de beperkte oplevering van woningen de afgelopen jaren. De schaal van Wassenaar is te klein om tot een betrouwbare behoefte op de schaal van de gemeente komen. De praktijk laat een ander beeld zien: Wassenaar kent de hoogste m² prijs in de regio en staat in alle top 10 lijstjes van duurste gemeenten om een woning te kopen. De komende jaren zullen er meer woningen opgeleverd worden en dit zal bij een kleine gemeente als Wassenaar direct doorwerken in de statistieken.

Door de tekortkomingen van de WBR2019 gaat de gemeente niet uit van deze prognose, maar gebruiken zij prognosecijfers van ABF – Primos, die zijn verwerkt in de Woningmarktmonitor van de gemeente. Hieruit blijkt dat er tot 2030 behoefte is aan circa 660 woningen in de gemeente. In de gemeente Den Haag ligt in dezelfde periode een woningbehoefte van 47.490 woningen en in de regio Haaglanden in totaal 65.860 woningen (WBR2019).

Aanbod

Huidige woningvoorraad²

- De gemeente Wassenaar telt circa 12.220 woningen. Per saldo is de woningvoorraad in de afgelopen 5 jaar toegenomen met circa 30 woningen. In 2019 zijn er relatief veel nieuwbouwwoningen toegevoegd aan het aanbod, namelijk 60 woningen. Dit wordt met name verklaard door de oplevering van appartementencomplex De Frederik (41 woningen).
- De gemeente Den Haag telt circa 262.500 woningen. De afgelopen 5 jaar is de woningvoorraad per saldo toegenomen met circa 11.000 woningen met een piek in 2017 van 2.400 nieuwbouwwoningen in één jaar.

Leegstand³

Wat betreft het aandeel leegstaande woningen is in de gemeente Wassenaar sprake van een woningleegstand van 2%. Ook in de gemeente Den Haag is sprake van een woningleegstand van 2%. Daarmee is het aandeel woningleegstand in de gemeenten kleiner dan het provinciaal gemiddelde (3%). Ook het aandeel langdurige leegstand beperkt zich tot 0% in Wassenaar en 1% in Den Haag.

Plancapaciteit

- Op basis van de Woningbouwprogrammering Wassenaar 2030 (versie september 2020) blijkt dat de **gemeente Wassenaar** op dit moment een plancapaciteit heeft van 1.072 woningen. Wanneer rekening wordt gehouden met het aantal te slopen woningen gaat het om een netto plancapaciteit van 996 woningen. De meeste plannen hebben een zachte status (866 woningen). Ook het plan voor de ANWB-locatie heeft een zachte status, zo staat opgenomen in de woonvisie van de gemeente.

De harde plancapaciteit in Wassenaar betreft plannen voor 130 woningen.

- De gemeente Wassenaar heeft zichzelf de ambitie gesteld jaarlijks 50-75 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, met ruimte om de opgelopen achterstand vanaf 2018 in te lopen. Voor de periode tot en met 2030 wordt daarom in lijn met de huidige huishoudensprognose rekening gehouden met een netto toevoeging van circa 730 woningen. Aangezien woningbouwplannen om verschillende redenen kunnen vertragen is het gebruikelijk om rekening te houden met een overcapaciteit van 30%. Dit betekent dat er plannen voor in totaal circa 950 woningen in voorbereiding worden genomen. Een groot deel hiervan wordt voorzien op Residentie Parkzicht (voormalige ANWB-locatie).
- In de **gemeente Den Haag** bestaat de huidige planvoorraad uit circa 37.500 woningen. Het grootste deel van deze plannen heeft een zachte status. Circa 14.000 woningen hebben een harde status. Dit is onvoldoende om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien (47.490 woningen).⁴
- Het Woningbouwprogramma regio Haaglanden (2018) stelt dat er in de **regio Haaglanden** circa 70.000 woningen gepland zijn t/m 2025, waarvan circa 35.000 woningen een harde status hebben. Dit betekent dat er weliswaar voldoende plannen zijn om in de regionale woningbehoefte te voorzien (65.860), maar onvoldoende van deze plannen hebben een harde status.

² CBS (2020). Regionale kerncijfers Nederland.

³ CBS (2020). In veel gemeenten nauwelijks langdurige woningleegstand.

⁴ Gemeente Den Haag, Meerjarenprognose Grondexploitaties 2020.

Conclusie

Het initiatief Residentie Parkzicht op de voormalige ANWB-locatie aan de Wassenaarseweg 220 voorziet met de ontwikkeling van 425 woningen in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- De bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Wassenaar neemt de komende jaren toe met respectievelijk 4,9% en 6,4%. Ook in de regio Haaglanden is sprake van een toename van de bevolking en huishoudens tot 2030, met name door een sterke groei van de gemeente Den Haag. Tot 2030 neemt de bevolking in Den Haag toe met 15,9% en het aantal huishoudens met 16,2%.
- De gemeente Wassenaar heeft zichzelf de ambitie gesteld woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. In lijn met de huishoudensprognose en rekening houdend met een overcapaciteit van 30% worden voor de periode tot 2030 in totaal 950 woningen in voorbereiding genomen. Een groot deel hiervan wordt voorzien op Residentie Parkzicht (voormalige ANWB-locatie), deze locatie is interessant voor woningzoekenden in de gehele Haagse regio en kan daarmee voorzien in de regionale woningbehoefte. In de gemeente Den Haag ligt een flinke woningbehoefte van 47.490 woningen tot 2030. In de totale regio Haaglanden is tot 2030 behoefte aan 65.860 extra woningen.
- De gemeente Wassenaar heeft op dit moment een plancapaciteit van 1.072 woningen. Wanneer rekening wordt gehouden met het aantal te slopen woningen gaat het om een netto plancapaciteit van 996 woningen. De harde plancapaciteit (130 woningen) is niet voldoende om in de woningbouwambitie van de gemeente Wassenaar te voorzien (730 woningen oftewel 950 woningen wanneer rekening wordt gehouden met een overcapaciteit van 30%).

- Aangezien het initiatief Residentie Parkzicht tegen de grens met Den Haag aan wordt gerealiseerd zal het in de praktijk voor een groot gedeelte invulling geven aan een Haagse en regionale vraag naar woonruimte. In de gemeente Den Haag zijn op basis van de plancapaciteit onvoldoende woningbouwplannen om in de behoefte te voorzien. Circa 14.000 van de 37.500 woningen in de gemeente Den Haag hebben een harde status ten opzichte van een woningbehoefte tot 2030 van 47.490 woningen. Het initiatief Residentie Parkzicht in de gemeente Wassenaar, tegen de grens met Den Haag aan, kan invulling geven aan de resterende behoefte in Den Haag en voorziet daarmee in een kwantitatieve woningbehoefte binnen het verzorgingsgebied.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

Volgens de **Woningbehoefteraming 2019** is er in de regio Den Haag (ook wel Haaglanden) tot 2025 behoefte aan 39.840 woningen (periode 2019 en 2020-2025 gecombineerd) en tot 2030 behoefte aan 65.860 nieuwe woningen.

- Bezien over de woningmarkt als geheel blijft het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag ongeveer gelijk en vindt bij de midden- en hogere inkomensgroepen de sterkste groei plaats.
- In 2025 bestaat circa 60% van de woningbehoefte in de regio uit meergezinswoningen, zowel in de koop- (23%) als huursector (36%).
- In de koopsector is de behoefte aan goedkopere woningen (< €250.000) en duurder woningen (> €250.000) nagenoeg gelijk verdeeld. In de huursector is 75% van de woningbehoefte gericht op woningen < €710.

De **Kenniswijzer Wonen Den Haag (2020)** geeft inzicht in de ontwikkeling van de behoefte naar woningen in de gemeente Den Haag:

- Uit de landelijke WoON-rapportage blijkt dat Den Haag tot de meest gespannen woningmarktgebieden van Nederland hoort. Dit betekent dat er in alle drie de verschillende sectoren (koop, sociale huur, particuliere huur) tekorten bestaan.
- De spanning op de woningmarkt uit zich in de koopsector in sterk gestegen prijzen, snellere verkoop en minder keuze. Het aantal woningen dat te koop staat is historisch laag. Ondanks de lage hypotheekrente is de koopsector voor lagere en middeninkomens minder toegankelijk geworden door sterk gestegen woningprijzen en strengere eisen aan hypotheekverstrekking. Dit betekent dat er behoefte is aan het toevoegen van betaalbare koopwoningen.
- De corporatiesector, die alleen bedoeld en toegankelijk is voor lagere inkomens, laat sinds een aantal jaren een afname van het jaarlijkse aanbod zien. Uitstroom naar de koop- en particuliere huursector (middensegment) neemt af omdat de meeste corporatiehuurders de financiële middelen daarvoor niet hebben en omdat er een aantal jaren nauwelijks nieuwbouwwoningen zijn gebouwd in de corporatiesector.
- In de particuliere huursector uit de schaarste zich in oplopende huurprijzen. Waar het aandeel van het inkomen dat aan woonlasten besteed wordt in zowel de corporatiehuursector als de koopsector in de periode 2015-2018 gemiddeld licht is gedaald, is dat in de particuliere huursector gestegen, terwijl dat aandeel daar al het hoogste was.

In de **Woonvisie Wassenaar 2021-2025 (2021)** wordt inzicht gegeven in de woningbehoefte voor de komende jaren:

- De druk op de sociale huurmarkt is groot. Er is veel vraag en het beschikbare aanbod van vrijkomende woningen neemt af. Op basis van de indicatieve woningbouwprogrammering (Woonvisie Wassenaar 2021-2015) heeft de gemeente de ambitie om de komende jaren 325 nieuwe sociale huurwoningen en goedkope huurwoningen te realiseren.
- Door een stijgende vergrijzing komt er meer vraag naar woningen voor deze doelgroep (ouderen), veelal appartementen. Wassenaar heeft echter relatief weinig appartementen, terwijl de vergrijzing juist bovengemiddeld is.
- Om in te spelen op de woonwensen van jongvolwassenen zijn met name betaalbare woningen nodig. Woningen in de sociale huur, veelal appartementen voor starters, maar ook (nieuwe) woonvormen als studio's, tiny houses en kamers. Voor jongvolwassenen die door willen stromen, zijn betaalbare eengezinswoningen belangrijk.

Kwalitatief aanbod

Samenstelling woningvoorraad

De woningvoorraad in de **gemeente Wassenaar** is relatief ruim en relatief oud, zowel in vergelijking met de regio Haaglanden als met het landelijk gemiddelde. Er is in Wassenaar het afgelopen decennium beperkt bijgebouwd. Wassenaar kent relatief veel eengezinswoningen en relatief weinig appartementen. De beperkte hoeveelheid appartementen en nieuwbouw leiden ook tot een laag aantal woningmutaties. Gezamenlijk geven deze indicatoren een beeld van een lokale woningmarkt die relatief weinig ruimte biedt aan inwoners van Wassenaar om een stap in hun wooncarrière te zetten.

De beperkte ruimte in de lokale woningruimte werkt ook door in de woningprijzen. De woningprijzen liggen niet alleen hoog omdat de woningen gemiddeld groter zijn, maar ook de prijs per m² is in Wassenaar een stuk hoger dan bijvoorbeeld in Den Haag.

In de **gemeente Den Haag** is het aanbod de afgelopen jaren blijven toenemen. Ruim driekwart van de toegevoegde woningen zijn huurwoningen en bijna een kwart zijn koopwoningen. Van de toegevoegde woningen betrof een vijfde een eengezinswoning en de rest een appartement. Deze verdeling past ook bij de huidige samenstelling van de woningvoorraad: driekwart van de woningvoorraad in Den Haag bestaat uit appartementen (met name in de huursector, maar ook in de koopsector). De helft van de woningvoorraad betreft koopwoningen. Dit past ook bij het hoogstedelijke karakter van Den Haag.

Kwalitatieve plancapaciteit

- Er worden in Wassenaar slechts beperkt eengezinswoningen gebouwd. In de totale plancapaciteit zijn er momenteel 120 eengezinswoningen opgenomen. Met een beperkte hoeveelheid beschikbare ruimte en een groeiende vergrijzing wordt er door marktpartijen en woningcorporaties ingezet op het bouwen van appartementen. Dit geeft mogelijkheden voor doorstroming, wat de mogelijkheden vergroot voor inwoners van Wassenaar om een stap te zetten in hun wooncarrière.⁵
- Er zijn in totaal 325 nieuwe sociale en goedkope huurwoningen opgenomen in de huidige plancapaciteit (hard en zacht). Hiermee komt de netto toevoeging (gecorrigeerd voor sloop) van sociale huur op 25% van het woningbouwprogramma. Dit is in lijn met het gemeentelijk streven.

Conclusie

Het initiatief Residentie Parkzicht in Wassenaar, waarbij circa 25% sociale huur/koopappartementen, 25% middeldure huur/koopappartementen en 50% dure huur/koopappartementen worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- Op regionaal niveau (regio Haaglanden) en de gemeente Wassenaar is er behoefte aan meergezinswoningen, zowel in de koopsector als de huursector. Deze behoefte komt zowel vanuit starters als ouderen (stijgende vergrijzing). Het huidige aanbod appartementen voorziet onvoldoende in de toekomstige vraag. Met de realisatie van 425 appartementen voorziet het initiatief in deze regionale en lokale behoefte. De middeldure en dure woningen kunnen geheel ingezet worden als licht ondersteunende zorgwoningen, waarbij ouderen zelfstandig wonen met ambulante zorg aan huis.
- In de regio is behoefte aan koopwoningen, zowel goedkoop als duur. Juist het aantal huishoudens in de midden- en hogere inkomensgroepen neemt de komende jaren sterk toe, zij zoeken ook een plek om te wonen. Daarnaast is er op regionaal niveau behoefte aan goedkopere en middeldure huurwoningen. Deze woningsegmenten en prijsklassen worden gerealiseerd door het initiatief aangezien er in het woningprogramma wordt ingezet op 25% sociale, 25% middeldure en 50% dure woningen. Ook in Wassenaar is er behoefte aan toevoeging van woningaanbod in de sociale huurmarkt en betaalbare woningen voor jongvolwassenen. De gemeente heeft de ambitie om de komende jaren 325 nieuwe sociale en goedkope huurwoningen te realiseren. Circa een derde hiervan wordt voorzien in Residentie Parkzicht (zachte plancapaciteit), waarmee het initiatief inspeelt op

⁵ Woonvisie Wassenaar 2020-2025 (2021).

de kwalitatieve behoefte en beleidsmatige ambitie in de gemeente.

- Den Haag hoort tot de meest gespannen woningmarktgebieden van Nederland met een enorme behoefte aan woningen in verschillende segmenten (koop en huur) en prijsklassen (sociaal, middelduur en duur). Met de realisatie van 425 woningen in verschillende segmenten kan het initiatief Residentie Parkzicht een deel van deze woningbehoefte opvangen. Gezien de locatie, dragen deze woningen immers niet alleen bij aan de behoefte in Wassenaar maar ook aan de behoefte aan woningen in Den Haag.