

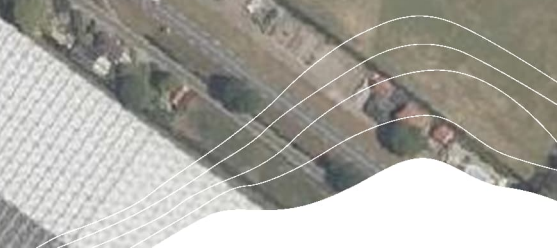
An aerial photograph of a residential area. A large green field is prominent in the upper left, bordered by a white fence. To the right of the field is a dense cluster of houses with red roofs. Further right are several large, modern buildings with grey roofs. A road with a double yellow line runs diagonally across the lower half of the image. The overall scene is a mix of green space, established housing, and newer commercial or industrial developments.

HEENWEG

Ladderonderbouwing uitbreiding woonkern

30 maart 2022

RHO ADVISEURS

A decorative white wavy line graphic in the bottom right corner of the page.

RHO ADVISEURS

DATUM 30 maart 2022

PROJECTLEIDER ir. R.J.M.M. Schram

OPDRACHTGEVER Weboma
PROJECTNUMMER 20220286

AUTEUR Joost Jansen
STATUS definitief





INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Uitbreiding kern Heenweg	4
1.2 Programma en noodzaak nieuw bestemmingsplan	4
1.3 Waarom toetsing aan de ladder?	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Beschrijving woningbehoefte	7
2.1 Relevante regio	7
2.2 Woningbehoefte	7
2.3 Plan capaciteit	12
2.4 Conclusie	13
3. Waarom niet binnenstedelijk (locatiekeuze)	14
4. Conclusie	16

1. INLEIDING

1.1 Uitbreiding kern Heenweg

Door Weboma is een aanvraag ingediend om een uitbreidingslocatie voor woningen mogelijk te maken aansluitend aan de kern Heenweg. De beoogde locatie is een glastuinbouwlocatie met bedrijfswoning aan de westkant van het dorp aan de Hyacinthstraat 17A.

De opgave om in Heenweg woningbouw te realiseren komt voort uit de wens om in de kleinere kernen in het Westland woningbouw te realiseren voor de eigen inwoners. Aanleiding voor de uitbreiding van de kern Heenweg was de motie "Kleine kernen" uit 2016. Daarin wordt door de raad gevraagd om de mogelijkheden naar de uitbreiding van o.a. de kern Heenweg te onderzoeken. Uit een intern onderzoek is de locatie ten westen van de kern naar voren gekomen als meest geschikte plek. Sinds 2016 is de druk op de woningmarkt sterk opgelopen, wat de aanleiding is om het aantal woningen in het plangebied op te hogen van 55 naar 76. Hiermee kan deze locatie een grotere bijdrage leveren aan de lokale woningbehoefte en de woningbehoefte in de gemeente.



Figuur 1.1. Ligging plangebied

1.2 Programma en noodzaak nieuw bestemmingsplan

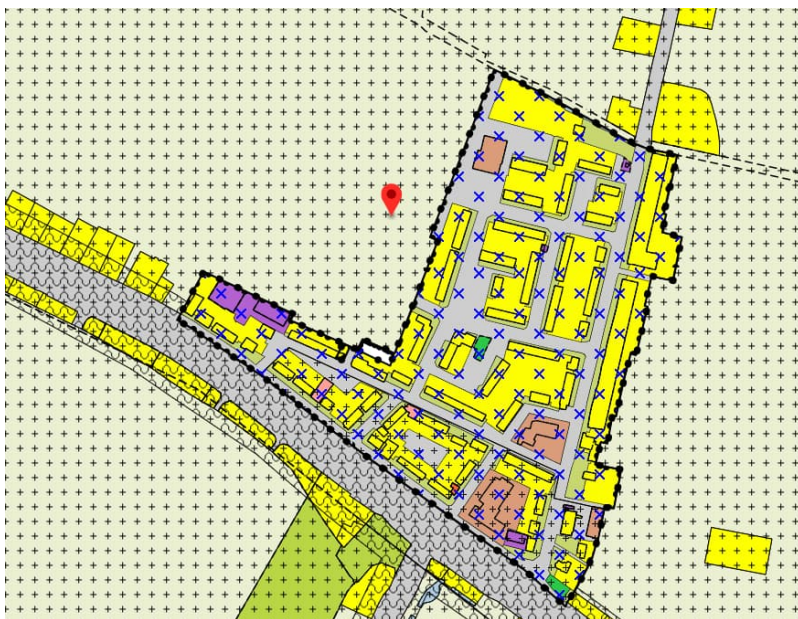
Het te ontwikkelen woongebied heeft een oppervlakte van circa 1,5 ha. Ook wordt een groene afronding van de kern gerealiseerd met een oppervlakte van circa 0,9 ha. In het plangebied worden maximaal 76 woningen mogelijk gemaakt. Het woningbouwprogramma zal bestaan uit voornamelijk eengezinswoningen (rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen) en een appartementengebouw in het sociale segment. Er is behoefte aan alle typen woningen, maar de nadruk in het programma ligt op het sociale en middeldure segment (ruim 64%), gelet op de grote behoefte aan betaalbare woningen in de regio.

Appartement	34	44,7%	Sociaal huur
Startersappartement (50m ² GBO)	15	19,7%	Middelduur huur/sociale /bereikbare koop
Rijwoning	17	22,3%	Vrije sector koop
Twee onder 1 kap	8	10,5%	Vrije sector koop
Vrijstaand	2	2,6%	Vrije sector koop
Totaal	76		



Figuur 1.2. Programma uitbreiding woonkern Heenweg

In het geldende bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland (vastgesteld december 2012) heeft de locatie een agrarische bestemming. Om woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.3. Geldend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Waarom toetsing aan de ladder?

Uitbreiding of nieuwe functies zijn niet zonder meer mogelijk, omdat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten daarom worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling?

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat gewoonlijk ontwikkelingen groter dan 500 m² bvo en ontwikkelingen met meer dan 11 woningen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Er worden meer dan 11 woningen mogelijk gemaakt, dus is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Wel of geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is afhankelijk van de huidige planologische mogelijkheden. Wanneer er met een nieuw bestemmingsplan geen nieuw planologisch ruimtebeslag wordt mogelijk gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet een bestemmingsplan in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functies en die onder het vorige plan mogelijk was.

Het geldende bestemmingsplan maakt geen woningen mogelijk. Daarom is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wel of geen bestaand stedelijk gebied

De tweede vraag die moet worden beantwoord, is of de vestigingslocatie wordt beschouwd als bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'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'*.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. De kwalificatie bestaand stedelijk gebied hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Uit jurisprudentie blijkt dat agrarische functies, die ook als zodanig in gebruik zijn, geen onderdeel uitmaken van het bestaand stedelijk gebied. In dit geval is daarom sprake van een ligging buiten bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is een beschrijving van de behoefte en een motivering van de locatiekeuze (waarom niet binnenstedelijk) noodzakelijk. Deze notitie voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de woningbehoefte in de regio en specifiek in Westland en Heenweg. In hoofdstuk 3 wordt gemotiveerd waarom de woningen niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.

In hoofdstuk 4 worden tot slot samenvattende conclusies getrokken.

2. BESCHRIJVING WONINGBEHOEFTE

In dit hoofdstuk wordt de woningbehoefte beschreven op basis van diverse bronnen.

2.1 Relevante regio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de regio Haaglanden en daarbinnen de gemeente Westland. Het is daarbij in deze kleine kern van belang dat gebouwd wordt voor de lokale doorstroming en de lokale behoefte.

2.2 Woningbehoefte

De bouw van woningen in de gemeente Westland voorziet in een actuele regionale behoefte. De woningbehoefte blijkt onder meer uit de provinciale woningbehoefteraming WBR 2021, de Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019, Regionale woningmarktafspraken regio Haaglanden (tussenakkoord en biedingen) en de Woonvisie Westland 2020-2030. De huidige grote druk op de woningmarkt in de gemeente Westland en de kern Heenweg blijkt ook uit actuele verkoopgegevens van NVM Haaglanden en Funda.

Woningbehoefteraming Zuid-Holland (WBR 2021)

De grote regionale woningbehoefte blijkt uit de provinciale woningbehoefteraming (WBR). De WBR 2019 ging nog uit van 57.420 woningen in de periode 2020 tot 2030. Uit de Woningbehoefteraming 2021 blijkt dat in de regio Haaglanden (waar de gemeente Westland deel van uitmaakt) in de periode 2021 tot en met 2030 nog 80.900 woningen nodig zijn. De regionale woningbehoefte komt circa 23.500 woningen (41%) hoger uit dan de prognose uit 2019. Bovendien is een deel van de regionale behoefte (ruim 22.000 woningen) nog niet toebedeeld aan regio's.

Toegepaste woningvoorraadgroei volgens Woningbehoefteraming 2021

		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal 2021 t/m 2030	
		Toegepaste woningvoorraadgroei	Toegepaste woningvoorraadgroei	Toegepaste woningvoorraadgroei	Toegepaste plancapaciteit
Toebedeeld	Alblasserwaard	1.650	1.400	3.050	3.965
	Drechtsteden	3.850	2.950	6.800	8.840
	Goeree-Overflakkee	1.350	1.150	2.500	3.250
	Haaglanden	40.350	40.550	80.900	105.170
	Hoeksche Waard	1.800	1.500	3.300	4.290
	Holland Rijnland	14.950	12.500	27.450	35.685
	Midden-Holland	7.750	6.750	14.500	18.850
	Regio Rotterdam	31.950	29.200	61.150	79.495
Nog provinciaal toe te delen		11.500	10.650	22.150	28.795
Zuid-Holland		115.150	106.650	221.800	288.340

Figuur 2.1 Prognose gewenste toename woningvoorraad (bron: WBR 2021 Provincie Zuid-Holland)

De vorige provinciale woningbehoefteraming (WBR 2019) was nog uitgesplitst per gemeente. Die prognose ging uit van een woningbehoefte in Westland van circa 4.000 woningen in de periode 2020-2030.

Het regionale woningbouwprogramma mag 30% groter zijn dan de regionale behoefte. In de praktijk zal er namelijk sprake zijn van planuitval en – vertraging waardoor niet alle planologisch toegestane woningen (harde plancapaciteit) in de daarvoor beoogde periode zullen worden gerealiseerd. Dat betekent dat er in de regio Haaglanden ruim 106.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit kunnen worden gepland.

Woningmarktafspraken regio Haaglanden

De negen gemeenten in Haaglanden (Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer) hebben met de in Haaglanden opererende woningcorporaties en de Provincie Zuid-Holland afgesproken nieuwe (regionale) woningmarktafspraken op te stellen. Deze afspraken gaan over de woningbouwopgave van de afzonderlijke gemeenten in deze regio voor de periode 2019 t/m 2029 en specifiek over voldoende betaalbare woningvoorraad. De woningnood is hoog en volgens berekeningen zouden er tot 1 januari 2030 79.430 woningen bij moeten komen. Daarbij is het de bedoeling om de sociale woningen evenwichtig te verdelen over de gemeenten. Gemeenten met een hoog percentage sociale woningen (zoals Delft en Den Haag), hoeven er per saldo minder bij te bouwen dan gemeenten met een laag percentage sociale woningen (zoals Midden-Delfland en Westland). Ondertekening van de nieuwe woningmarktafspraken wordt in 2022 verwacht.

Om tot de nieuwe woningmarktafspraken te komen is door ABF Research onderzoek uitgevoerd (Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden, oktober 2021).

De woonbehoefteraming laat voor de gemeente Westland een vraag zien van 4.610 woningen. De gewenste toename van de doelgroepvoorraad in het Meer Evenwichtscenario is 3.960. Het bod van de gemeente Westland (waarmee ook wordt bijgedragen aan de regionale vraag) is een groei naar 51.840 woningen (een netto toevoeging van 7.400 woningen ten opzichte van 2019) en een groei van de sociale voorraad naar 13.105 woningen. De doelgroepenforraad (DEAB-voorraad) stijgt dan van 24 naar 25%. De regionale wens (Meer Evenwichtscenario) is dat dit naar 30% gaat. Dit plan geeft daar met een hoger percentage sociale huur een extra bijdrage aan.

	Totale voorraad			Doelgroepvoorraad			Spreiding		
	Start-voorraad 2019	Opgave 2030	Bod 2030	Start-voorraad 2019	Opgave 2030	Bod 2030	Start-voorraad 2019	Opgave 2030	Bod 2030
Delft	50.610	59.010	64.235	27.800	28.380	28.400	55%	48%	44%
Den Haag	259.260	306.770	292.133	145.440	146.520	146.030	56%	48%	50%
Leidsch.-Voorburg	36.780	39.270	39.270	15.770	16.210	16.240	43%	41%	41%
Midden-Delfland	7.880	8.330	8.390	1.670	2.230	1.769	21%	27%	21%
Pijnacker-Nootdorp	21.130	23.270	23.572	4.210	5.850	5.050	20%	25%	21%
Rijswijk	26.670	31.200	32.406	13.910	14.400	13.974	52%	46%	43%
Wassenaar	12.190	12.720	13.102	3.770	4.330	3.989	31%	34%	30%
Westland	44.440	49.050	51.840	10.800	14.750	13.105	24%	30%	25%
Zoetermeer	56.200	64.970	65.439	23.250	25.470	24.812	41%	39%	38%
Haaglanden	515.160	594.650	590.387	246.620	258.140	253.369	48%	43%	43%

Figuur 2.2. Woningbehoefte en bod regio. (bron: Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden, oktober 2021)

In de gemeente Westland staan per januari 2022 46.369 woningen (voorlopige cijfers, CBS). Dat betekent dat er op basis van het regionale bod tot 2030 nog 5.471 woningen toegevoegd moeten worden.

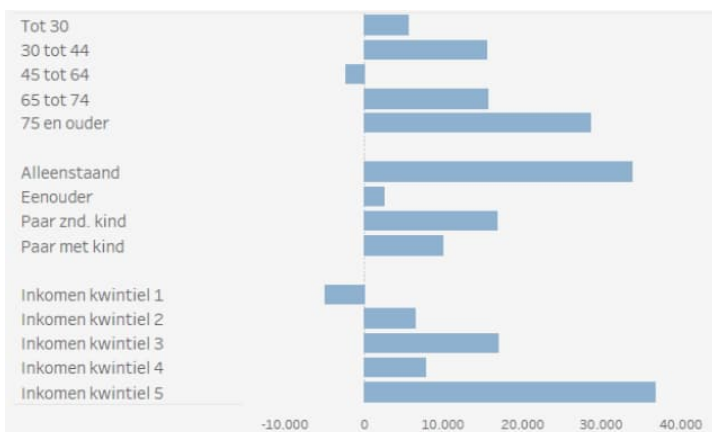
Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019 (april 2020)

In opdracht van de Provincie Zuid-Holland heeft ABF Research de huidige stand van zaken op de Zuid-Hollandse woningmarkt in beeld gebracht en de kwalitatieve woningbehoefte in de toekomst onderzocht.

De kwalitatieve woningbehoefte is per regio in beeld gebracht. Hierna is de behoefte in de regio Haaglanden, waar Westland deel van uitmaakt, in beeld gebracht.

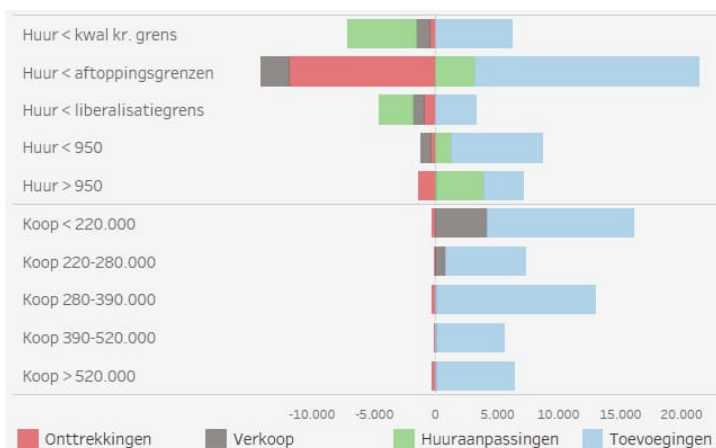
De sterkste huishoudensgroei wordt verwacht in de leeftijdsgroep 75 jaar en ouder, maar ook de leeftijdsgroep 65+ en 30 tot 44 neemt sterk toe. De sterkste groei wordt verwacht in de groep alleenstaanden.

Het hoogste inkomenskwintiel neemt in omvang toe. Het aantal huishoudens in het laagste kwintiel neemt naar verwachting af.



Figuur 2.3. Ontwikkeling huishoudens 2019 tm 2029 (bron: Factsheet Kwalitatieve woningbehoefte-verkenning Regio's Zuid-Holland 2019)

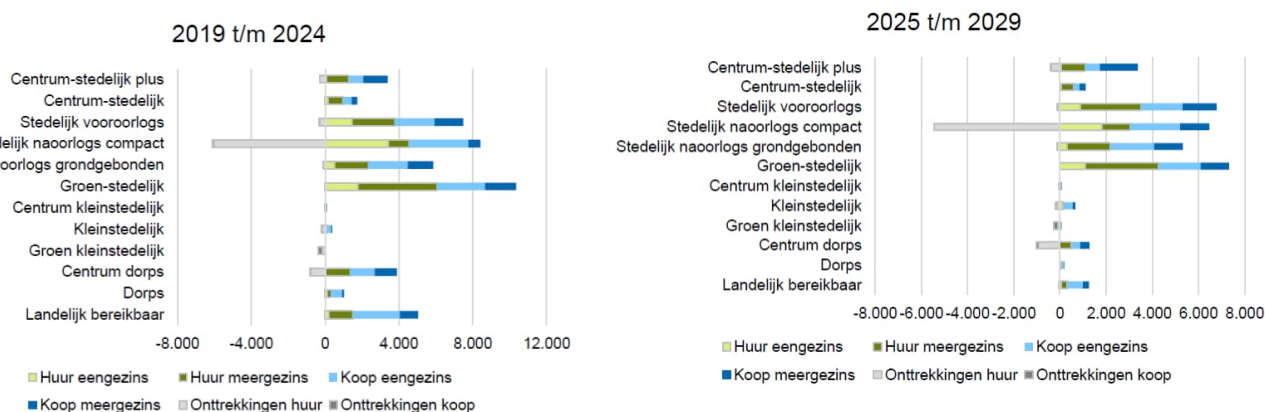
In de regio zijn veel toevoegingen nodig in alle huur- en koopsegmenten.



Figuur 2.4. Ontwikkeling woningvoorraad 2019 tm 2029 (bron: Factsheet Kwalitatieve woningbehoefte-verkenning Regio's Zuid-Holland 2019)

Toevoegingen zijn vooral gewenst in de groen-stedelijke, stedelijk naoorlogs compacte en stedelijk vooroorlogse woonmilieus. Onttrekkingen zijn voornamelijk gewenst in stedelijk naoorlogse compacte woonmilieus.

In de regio Den Haag neemt zowel in de huur- als in de koopsector het aantal huishoudens toe. De groei is zowel in absolute aantallen als relatief gezien het sterkst in de koopsector. 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 sterkst groei plaats.



Figuur 2.5. Woningbehoefte per woonmilieu (bron: Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Regio's Zuid-Holland 2019)

In dorpse woonmilieus is behoefte aan alle categorieën met uitzondering van huur eengezinswoningen. Dit plan voldoet daar aan, het voorziet in huur en koopappartementen en grondgebonden vrije sector koopwoningen.

Woonvisie Westland 2020-2030 (juli 2020)

In het kader van de Woonvisie Westland 2020-2030 (actualisatie juli 2020) is de Westlandse woningbehoefte t/m 2030 onderzocht (Verkenning van de woningbehoefte in de gemeente Westland tot 2040, ABF Research, november 2019). De gemeente verwacht op basis van de ramingen uit 2019 dat het aantal inwoners en huishoudens fors gaat toenemen. De grootste groei zit in de alleenstaande senioren. Verder is de grootste groei te zien in de hoge inkomensgroep.

Groeiraming	Aantal inwoners 2040	Bevolkingsgroei t.o.v. 2020
Migratie-0 scenario (1)	113.000	2,50%
WBR (conform raming Provincie) (2)	128.000	16,10%
WBR+ (3)	137.000	24,30%
CPB (Nederland)	19.036.000	9,30%

Figuur 2.6. Scenario's voor bevolkingsgroei (bron: Woonvisie 2020-2030)

	Stand			Mutatie	
	2018	2030	2040	2018-2030	2030-2040
Alleenstaand tot 30 jaar	2.640	2.690	2.680	50	-20
Alleenstaand 30 -64 jaar	6.490	7.310	7.040	820	-270
Alleenstaand 65 jaar en ouder	5.090	8.270	10.090	3.180	1.820
Paar zonder kinderen tot 30 jaar	1.110	1.200	1.080	90	-120
Paar zonder kinderen 30-64 jaar	5.630	5.960	5.150	330	-810
Paar zonder kinderen 65+	7.230	8.300	9.010	1.070	710
Gezin	14.470	15.740	16.550	1.270	810
Eenoudergezin	2.790	3.210	3.270	430	50
Totaal	45.440	52.670	54.850	7.230	2.180

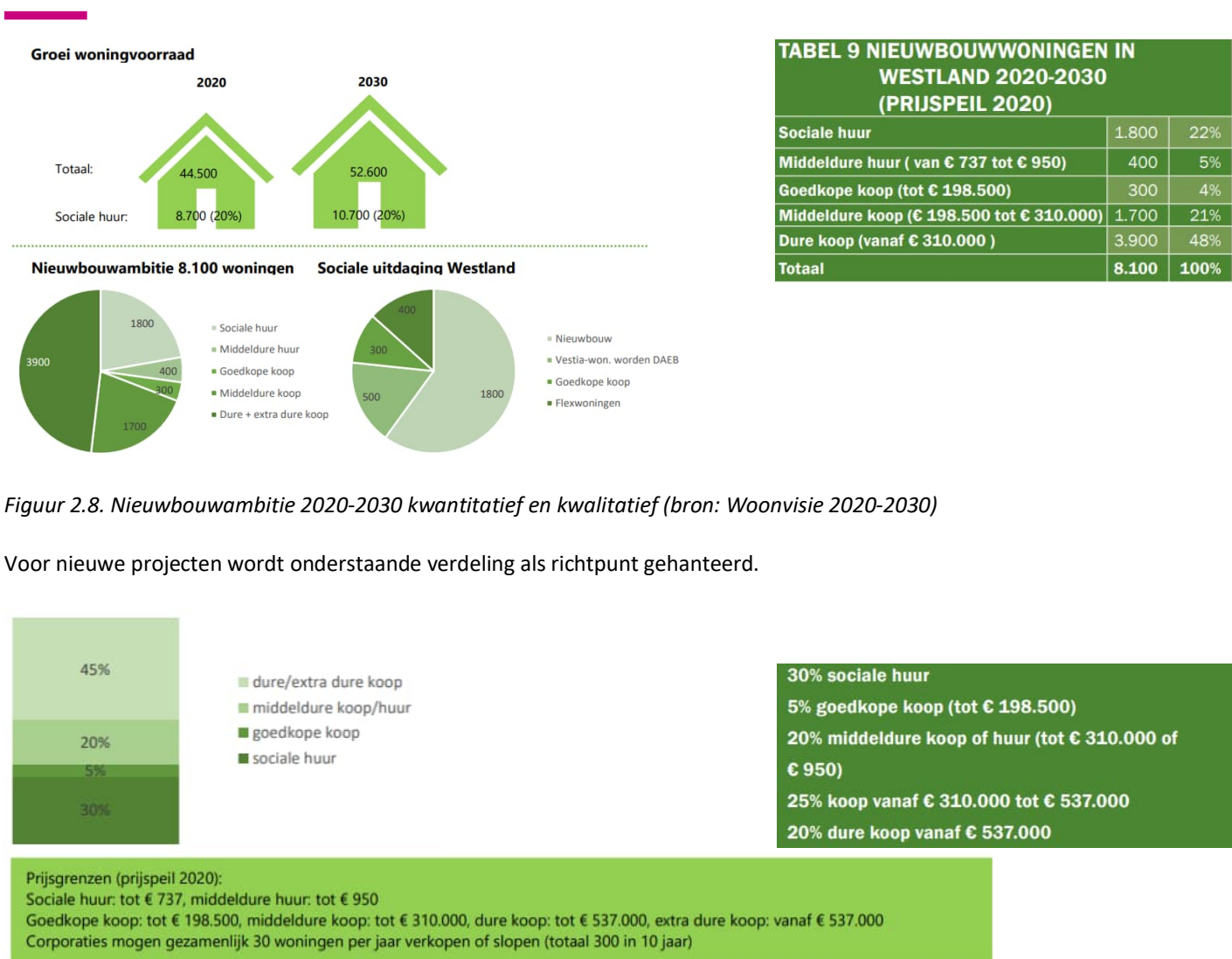
	2018	2030	2040	groei 2030	groei 2040
Doelgroep huurtoeslag	10.150	10.680	10.400	530	-290
Overige EC-doelgroep	7.020	7.980	8.060	960	80
Middeninkomens	5.330	6.290	6.630	960	340
Hoge inkomens	22.950	27.720	29.760	4.770	2.040
Totaal	45.440	52.670	54.850	7.230	2.180

Figuur 2.7. Prognose huishoudens naar type, leeftijd en inkomen (bron: Woonvisie 2020-2030)

Het tekort aan betaalbare woningen blijft, zowel voor starters als ouderen, en de wachttijden voor sociale woningbouw lopen in Westland en de regio op. Uit onderzoek blijkt dat deze problemen niet opgelost worden als het woningbouwprogramma zoals dat is opgenomen in de visie 2016 onveranderd wordt uitgevoerd. Het programma en de ambities zijn hierna samengevat.

- De behoefte aan sociale huurwoningen blijft onverminderd groot en krijgt een belangrijke plaats in het ambitieuze bouwprogramma.
- De blijvende aandacht voor de groep middeninkomens is gerechtvaardigd.
- Het aantal 70-plussers verdubbelt en dus wordt wonen met zorg verder ontwikkeld.
- De huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten is substantieel en krijgt een impuls door een bijstelling van het eerdere beleid.
- Flexwonen krijgt een eigen plaats in het bouwprogramma, teneinde snel te kunnen inspelen op veranderingen in vraag en aanbod.

In 2016 tot en met 2019 zijn in de gemeente jaarlijks gemiddeld 640 woningen gebouwd. Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte zijn in de periode 2020-2030 jaarlijks ruim 800 woningen nodig. Er zijn vooral middeldure en dure koopwoningen en sociale huurwoningen nodig. Het project draagt bij aan de behoefte van deze doelgroepen.



Figuur 2.8. Nieuwbouwambitie 2020-2030 kwantitatief en kwalitatief (bron: Woonvisie 2020-2030)

Voor nieuwe projecten wordt onderstaande verdeling als richtpunt gehanteerd.

Figuur 2.9. Richtverdeling bouwprogramma's voor nieuwe plannen/locaties (bron: Woonvisie 2020-2030)

De verwachting is dat het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens in de komende jaren en de vraag vanuit de doelgroepen starters en senioren verder toenemen. Omdat Heenweg een vrij eenzijdige woningvoorraad (veel eengezinswoningen) en weinig doorstroming kent, is er sprake van een mismatch tussen de vraag en de beschikbaarheid aan geschikte woningen.

In de Woonvisie Westland 2020 - 2030 is aangegeven dat er een hernieuwde inzet nodig is op de bouw van voldoende betaalbare woningen op basis van de Westlandse woningbehoefte.

Voor de realisatie en verdeling van de woningtypen is de Woonvisie Westland 2020 – 2030 en de motie vitale kernen het uitgangspunt. Deze visie en motie bevatten o.a. de volgende uitgangspunten:

- Gedifferentieerd woningaanbod, waarin voor elke doelgroep woningen beschikbaar zijn. Westlanders kunnen op die manier in hun eigen kern een zogeheten 'wooncarrière' doorlopen.
- De focus ligt op de woningbehoefte van inwoners van Heenweg en vervolgens Westland.
- Starters en jonge huishoudens aan de kern binden.
- De appartementen voor ouderen moeten levensloopgeschikt zijn (nultreden en drempelvrij) de appartementen worden vooral ingezet voor de doorstroming van senioren.
- Minimaal 30% moet sociale huur zijn.

In dit plan is gekozen voor een hoger percentage sociale huurwoningen en starterswoningen, gelet op de grote vraag naar betaalbare woningen. De vrije sectorwoningen bevorderen de doorstroming van scheefwoners in Heenweg en de rest van de gemeente, waardoor weer betaalbare woningen vrij komen. Doorstroming in Heenweg was vrijwel niet mogelijk omdat er het afgelopen decennium geen nieuwe woningen zijn gebouwd. Tot op heden is er nog geen publiciteit gegeven aan de ontwikkeling, behoudens

een informatieavond voor direct omwonenden. Tijdens deze avond hebben zich al circa 5-10 personen gemeld als geïnteresseerde in een koopwoning in het project.

Actuele woningmarktgegevens

Funda

Er is in Heenweg geen beschikbaar aanbod aan bestaande koopwoningen. Uit gegevens van Funda blijkt dat er per 30 maart 2022 slechts 1 woning te koop wordt aangeboden en dat deze verkocht is onder voorbehoud. Er worden geen particuliere huurwoningen aangeboden.

In de hele gemeente staan slechts 305 woningen te koop. Er zijn geen woningen beschikbaar onder de 300.000 euro.

De hele gemeente worden 15 huurwoningen aangeboden, waarvan 3 verhuurd onder voorbehoud. Er is geen aanbod onder de 950 euro per maand.

NVM, woningmarktcijfers Haaglanden en Westland

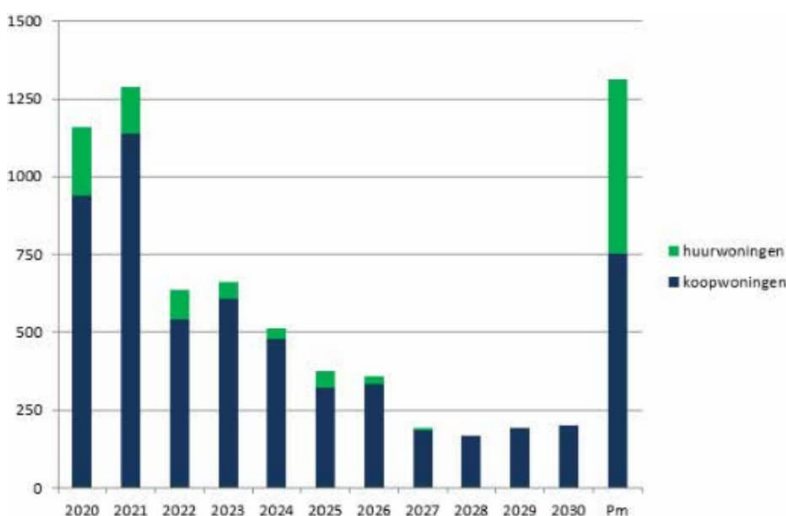
De druk op de woningmarkt blijkt uit cijfers van NVM (kwartaalcijfers vierde kwartaal 2021). De krapte-indicator voor bestaande woningen in de regio Haaglanden komt gemiddeld uit op 1,4 terwijl deze een jaar geleden nog 1,7 was. De koper kan dus uit minder dan twee huizen kiezen en dat aantal is opnieuw teruggelopen.

In de gemeente Westland zijn t.o.v. het 4^e kwartaal 2020 8% minder woningen verkocht (230 woningen). Het Westland laat een prijsstijging zien van 22,3% t.o.v. een jaar geleden. De gemiddelde transactieprijs is € 470.000 en de gemiddelde verkooptijd bedraagt 24 dagen versus 29 dagen t.o.v. een jaar geleden. Het percentage boven de vraagprijs verkochte woningen in het 4^e kwartaal 2021 is 86%.

Uit het bovenstaande blijkt dat er vrijwel geen aanbod is. De doorstroming stokt door te weinig aanbod en de krapte jaagt de prijzen op. Dit is alleen te doorbreken door meer woningen te bouwen en de woningtekorten in te lopen.

2.3 Plancapaciteit

Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat in Westland in totaal 7.200 woningen zijn gepland tot 2030. De totale bouwambitie komt uit op 8.100 woningen tot 2030. Deze nieuwbouwambitie is qua aantallen voldoende om aan de woningbehoefte te voldoen, maar qua verdeling huur/koop, prijssegmenten en woningtype (grondgebonden woningen/appartementen) sluit het aanbod niet optimaal aan op de vraag. In de jaren 2020 en 2021 is sprake van een boeg golf van bijna 2.500 woningen. Vanaf 2022 vlakkt het programma in de huidige prognose af. De verwachting is dat de boeg golf zich over de navolgende jaren zal verspreiden.

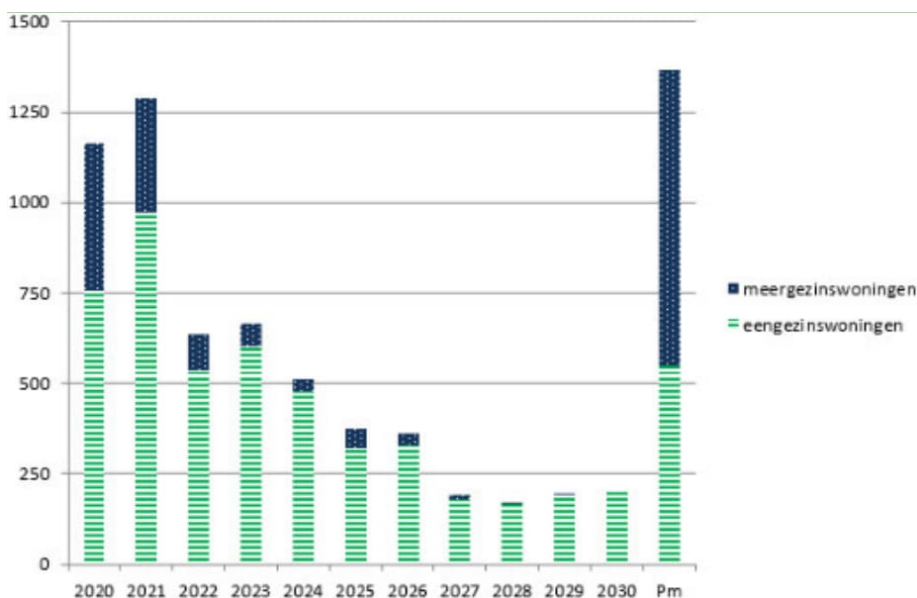


Figuur 2.10. Verwachte oplevering nieuwbouwwoningen 2020-2030 (bron: Woonvisie 2020-2030)

Het bestaande nieuwbouwprogramma bestaat voor 80% uit koopwoningen en 75% uit eengezinswoningen. Er blijkt volgens ABF een kwalitatieve mismatch te zijn tussen het programma en de vraag van woningen in Westland. Allereerst blijkt uit het onderzoek

dat er sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod van appartementen. Vooral starters en ouderen die een woning zoeken, kunnen zo in de knel komen. Het nieuwbouwprogramma bestaat voor een kwart uit appartementen, terwijl uitgaande van de lokale vraag het programma volgens ABF voor meer dan de helft uit appartementen zou moeten bestaan.

Omdat er grote krapte op de woningmarkt in alle segmenten aan de orde is, zijn ook voor (middel)dure en dure koopwoningen nog steeds veel meer gegadigden geïnteresseerd dan dat er woningen beschikbaar zijn. Van de 7.200 woningen in bestaande plannen zit circa 80% in 'harde' plannen en 20% in 'zachte' plannen. Ten opzichte van andere gebieden kent Westland een relatief hoog percentage 'harde' plannen. Het project Heenweg valt in de categorie zacht plan totdat het bestemmingsplan is vastgesteld.



Figuur 2.11 Verwachte oplevering eengezinswoningen en meergezinswoningen 2020-2030 (Bron: Woonvisie 2020-2030)

Uit het regionale onderzoek Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden, oktober 2021 blijkt dat in 2021 de harde en zachte plancapaciteit in de gemeente Westland voldoende was om in de netto toevoeging van 7.400 woningen te voorzien. Er is echter geen rekening gehouden met 30% extra plannen gelet op planuitval en vertraging.

Het plan Heenweg is opgenomen als zacht plan (in 2021 werd nog uitgegaan van circa 50 woningen). Op regionale schaal is er nog onvoldoende hard planaanbod om te kunnen voorzien in de regionale behoefte.

2.4 Conclusie

Er is een grote woningbehoefte in de regio Haaglanden en in de gemeente Westland. Op basis van de woonvisie zijn tot 2030 8.100 woningen nodig en er zijn harde en zachte plannen voor 7.200 woningen. Het regionale bod gaat uit van een netto toevoeging van 7.400 woningen tot 2030 en een harde plancapaciteit van 7.350 woningen in 2021.

Wanneer je de bijdrage aan de regionale woningbehoefte evenredig verdeelt per kern, dan zou Heenweg met 0,6% van de huishoudens in de gemeente Westland in ieder geval een bijdrage moeten leveren van 44 tot 49 woningen tot 2030. Rekening houdend met 30% planuitval zou je dan 57 tot 64 woningen moeten plannen. Binnen de gemeente Westland is op dit moment de totale harde en zachte plancapaciteit in theorie precies voldoende om te kunnen voorzien in de behoefte. Gelet op planuitval en vertraging moet echter 30% extra plancapaciteit worden gepland.

Er zijn dus, rekening houdend met maximaal 30% planuitval, nog onvoldoende plannen om in de behoefte te kunnen voorzien. Voor de woningmarkt in Westland worden kansen gezien voor woonproducten die passen bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Daarnaast is er veel vraag naar starterswoningen. De woningbehoefte is groot en het toevoegen van woningen in Heenweg geeft invulling aan de behoefte en de doelstellingen van de gemeente.

3. WAAROM NIET BINNENSTEDELIJK (LOCATIEKEUZE)

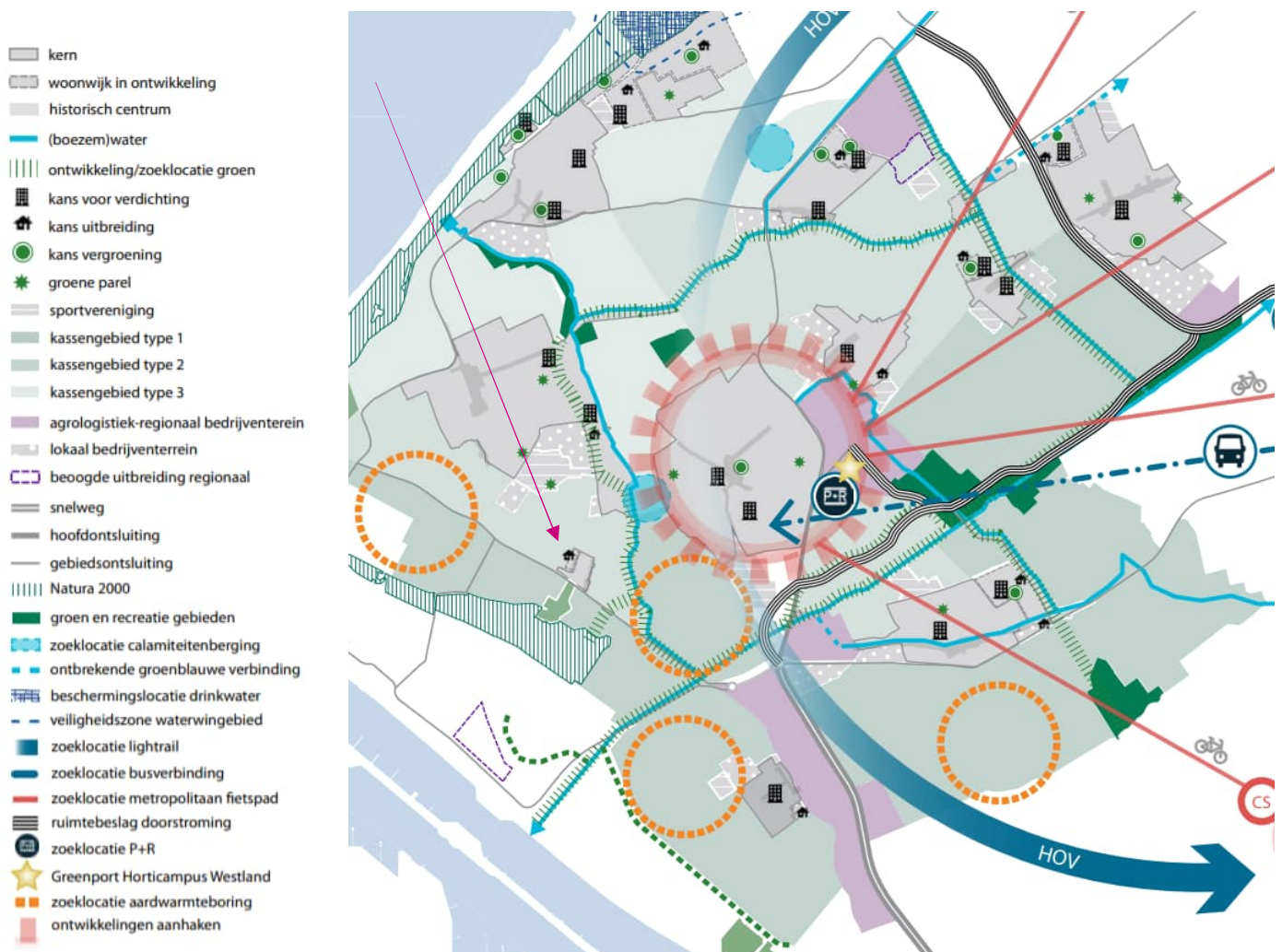
Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. Dit hoofdstuk bevat die noodzakelijke motivering. Op basis van de omgevingsvisie en provinciaal beleid.

Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland (december 2020)

Met het plan worden maximaal 76 woningen mogelijk gemaakt, deels grondgebonden en deels appartementen.

Het noodzakelijke ruimtebeslag is 1,5 ha. Binnen de kern Heenweg is geen ruimte om te kunnen voorzien in deze opgave.

De verdichtingsmogelijkheden binnen de gemeente zijn in het kader van de Omgevingsvisie 2.0: Visie op Westland (december 2020) geïnventariseerd. Ook in de andere kernen binnen de gemeente Westland zijn onvoldoende inbreidingsmogelijkheden (kansen voor verdichting). Daarom zijn in de omgevingsvisie diverse uitbreidingslocaties aangewezen. De locatie Heenweg is een van deze locaties. In Heenweg zijn geen verdichtingsmogelijkheden aangegeven.



Figuur 3.1. Visiekaart met woningbouwlocaties (bron: Omgevingsvisie Westland)

Alle geplande uitbreidingslocaties zijn noodzakelijk, inclusief de locatie Heenweg. Per saldo zijn er woningbouw mogelijkheden voor 7.400 woningen, waarbij op de locatie Heenweg al rekening werd gehouden met 55 woningen. Omdat er nog geen rekening is gehouden met planuitval en gelet op de grote druk op de woningmarkt, is efficiënt en intensiever gebruik van uitbreidingslocaties nu noodzakelijk. Daarom is er voor gekozen om de capaciteit op de locatie Heenweg te verhogen. Met behoud van het dorpse karakter zijn hier maximaal 76 woningen mogelijk.



Randvoorwaarden ten behoeve van de uitbreiding buiten het bestaand stedelijk gebied zijn:

- Voldoen aan woonvraag kern, zodat starters en doorstromers in het dorp een woning kunnen vinden;
- Slechts beperkte uitbreiding van de kern met woningen is mogelijk;
- Behoud dorpskarakter bij uitbreiding;
- Uitbreiding betreft laagbouw, waarbij incidenteel 4 lagen mogelijk is.

De woningbouwlocatie Heenweg is in eerste instantie bedoeld voor de lokale behoefte uit de kern. De woningen worden toegewezen volgens het toewijzingsbeleid van de gemeente. Dat betekent dat woningen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio en die ingeschreven staan in het woningzoekende register nieuwbouw. Hiermee kan de doorstroming binnen de kern worden bevorderd en ontstaan mogelijkheden voor starters in de kern. Daarom worden de woningen ook gefaseerd op de markt gebracht. Wanneer de vraag uit de kern is ingevuld, worden de overgebleven woningen aangeboden om invulling te geven aan de behoefte binnen de gemeente en de regionale behoefte. Een locatie in een andere kern buiten Heenweg geeft geen invulling aan de lokale behoefte uit de kern.

In de omgevingsvisie kiest de gemeente er voor om de kern beperkt uit te breiden aan de westkant om aan de woonvraag te voldoen. Heenweg heeft vrijwel alléén laagbouw. Meer dan drie bouwlagen is een uitzondering en dat wil de gemeente ook bij nieuwbouwplannen zo houden. In Heenweg wenst de gemeente uitbreiding van laagbouwwoningen. Conform de omgevingsvisie is incidenteel echter 4 lagen mogelijk. In het plan wordt van deze mogelijkheid gebruik gemaakt door middel van een appartementengebouw.

Provinciale omgevingsverordening (Herziening 2021, februari 2022)

Bij de locatiekeuze spelen beleidsmatige mogelijkheden een belangrijke rol. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen binnen de regels uit de Provinciale omgevingsverordening (Herziening 2021, februari 2022).

De Provincie Zuid-Holland wordt gevraagd om medewerking te verlenen aan de uitbreiding, omdat transformatie van kassen niet zonder meer mogelijk is. Verder moet sprake zijn van kwaliteitsverbetering en klimaatadaptatie. Bovendien moeten nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen buiten bestaand stads- en dorpsgebied rekening houden met een zo hoog mogelijke woningdichtheid, gevarieerde woningtypen en bijdragen aan een goede woon- en leefomgeving. Met het verhogen van de plan-capaciteit is sprake van efficiënt ruimtegebruik. Met de geplande groenzone verbetert het woon- en leefklimaat in de hele kern.



4. CONCLUSIE

De woningbehoefte in de regio Haaglanden en de gemeente Westland is groot en de woningproductie blijft achter bij de vraag. De woningmarkt zit op slot.

In de kern Heenweg is geen woningaanbod. Doorstroming is hierdoor niet mogelijk en er zijn ook geen kansen voor starters. De krapte op de woningmarkt zorgt ervoor dat woningen voor steeds meer mensen onbetaalbaar worden. Dit is alleen te doorbreken door meer woningen te bouwen en de woningtekorten in te lopen.

Voor de woningmarkt in Westland worden kansen gezien voor woonproducten die passen bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Specifiek in Heenweg gaat het om sociale huurappartementen, starterswoningen en grondgebonden woningen ten behoeve van de doorstroming.

Binnen Heenweg en op binnenstedelijke locaties in de gemeente Westland is onvoldoende ruimte om in de behoefte te voorzien. Daarom zijn in de Omgevingsvisie naast de mogelijkheden voor verdichting (inbreiding) ook diverse uitbreidingslocaties aangewezen. De locatie Heenweg is er daar een van.

Met het efficiënt benutten van de beoogde uitbreidingslocatie voor wonen wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.