



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuw-Vennep, Hoofdweg 1247

Gemeente Haarlemmermeer

Datum: 25 november 2019

Projectnummer: 190191

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Verzorgingsgebied	6
2.3	Behoeft	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	10
3	Conclusie	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en 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.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

1.2 Het plan

Op het adres Hoofdweg 1247 te Nieuw-Vennep bevindt zich een autobedrijf. Het bedrijf heeft inmiddels haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd, waardoor de locatie in onbruik is geraakt en een potentiële inbreidingslocatie is ontstaan. Het voornemen bestaat nu om hier een woningbouwontwikkeling, bestaande uit maximaal 23 woningen, te realiseren. Het gaat om grondgebonden eengezinsrijwoningen. De woningen keren zich allen naar binnen in de richting van een nieuw, groen aan te leggen middengebied. Zo ontstaat een kleinschalig, op zichzelf staand woonhofje. Het parkeren wordt aan de randen van het plangebied beoogd. Om te voorkomen dat het plangebied een stenige uitstraling krijgt, wordt het gehele plangebied voorzien van een groene omzoming in de vorm van een haag. De navolgende afbeelding laat het voorlopig stedenbouwkundig plan zien van de beoogde situatie van het plangebied.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 23 woningen binnen de bebouwde kom van Nieuw-Vennep. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie¹ dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling².

Het plangebied heeft momenteel de bestemming ‘Bedrijf’ met deels de functieaanduiding ‘garage’ en deels de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’. De beoogde ontwikkeling van maximaal 23 woningen in het plangebied voorziet in een functiewijziging én in de ontwikkeling van meer dan 12 woningen. Daarom wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

¹ Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling worden beschreven. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie en de omvang daarvan.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

Het maken van regionale woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Holland geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (art. 5a). Hierin is vastgelegd, dat bestemmingsplannen enkel een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk kunnen maken indien over de gewenste ontwikkeling binnen de regio schriftelijke afspraken zijn gemaakt. Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's). De gemeenten binnen een regio moeten het dan ook gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Voor de gemeente Haarlemmermeer geldt dat het samen met de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad de woningmarkt regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland vormt. Binnen dit samenwerkingsverband is in juli 2017 het Regionaal Actie Programma opgesteld voor de periode 2016-2020. De gemeente Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van de subregio Amstelland-Meerlanden.

Verhuisbewegingen gemeente Haarlemmermeer

Een belangrijke indicator voor de omvang van het verzorgingsgebied is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat bijna 40% van alle gevestigde personen in de gemeente Haarlemmermeer uit de gemeente zelf afkomstig is. Meer dan 40% van de verhuisbewegingen richting Haarlemmermeer is afkomstig vanuit andere gemeenten.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Haarlemmermeer in 2018

Verhuisbewegingen Haarlemmermeer	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Haarlemmermeer	5.934	39,7%
Vanuit andere gemeenten	6.239	41,8%
Vanuit het buitenland	2.756	18,5%
Totaal aantal verhuizingen	14.929	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Binnen de verhuisbewegingen vanuit andere gemeenten is er in eerste instantie voornamelijk een verhuisrelatie met de gemeente Amsterdam. Vervolgens vinden er voornamelijk verhuisbewegingen plaats met de gemeente Haarlem.

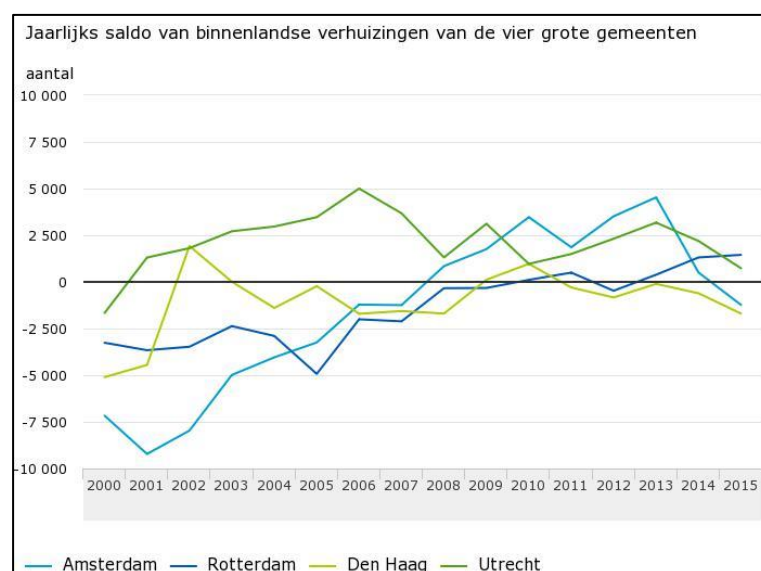
Tabel: Verhuisbewegingen naar Haarlemmermeer naar herkomst in 2018

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Haarlemmermeer	5.934	39,7%
Amsterdam	2.072	13,9%
Haarlem	687	4,6%
Amstelveen	302	2,0%
's-Gravenhage	143	1,0%
Almere	129	0,9%
Zaanstad	126	0,8%
Heemstede	119	0,8%
Aalsmeer	117	0,8%
Hillegom	117	0,8%
Uithoorn	108	0,7%
Elders	5.075	34,0%
Totaal	14.929	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uitstroom Amsterdam

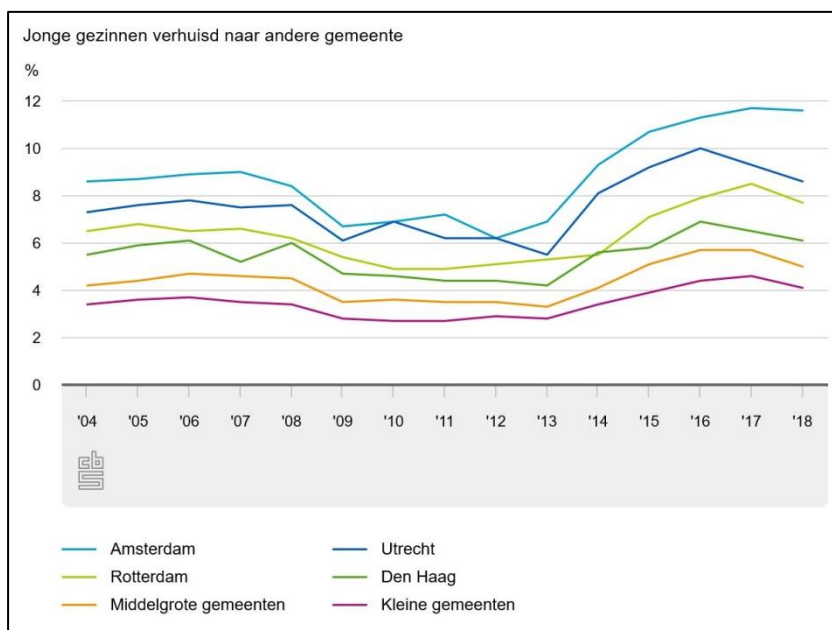
Zoals uit de voorgaande verhuisgegevens blijkt, vormt de gemeente Amsterdam relatief gezien voor veel instromers in de gemeente Haarlemmermeer. Het CBS meldde begin 2016 al dat er steeds meer mensen vertrekken uit de vier grote steden³. Voor Amsterdam geldt dat zij per saldo te maken heeft met een toenemende bevolking vanwege buitenlandse migratie en een geboorteoverschot, maar dat het saldo van binnenlandse verhuizingen een negatieve ontwikkeling laat zien de afgelopen jaren.



Jaarlijks saldo van binnenlandse verhuizingen van de vier grote gemeenten (Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek).

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/08/meer-mensen-vertrekken-uit-grote-stad>

Ook in 2018 constateerde het CBS dat het aandeel jonge gezinnen dat uit Amsterdam vertrok relatief groot is (12 procent) in vergelijking tot andere delen van Nederland⁴. Als mogelijke redenen voor het vertrek van de gezinnen worden onder andere een tekort aan woonruimte en het ontbreken van een tuin genoemd.



Jonge gezinnen verhuisd naar andere gemeente (Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek).

Over het algemeen profiteren de randgemeenten van de uitloop van Amsterdam. De gemeente Haarlemmermeer staat in de top 10 (nummer 6) van gemeenten waar de meeste inwoners van Amsterdam zich in 2018 vestigden en profiteert dan ook van de uitstroom van Amsterdam.

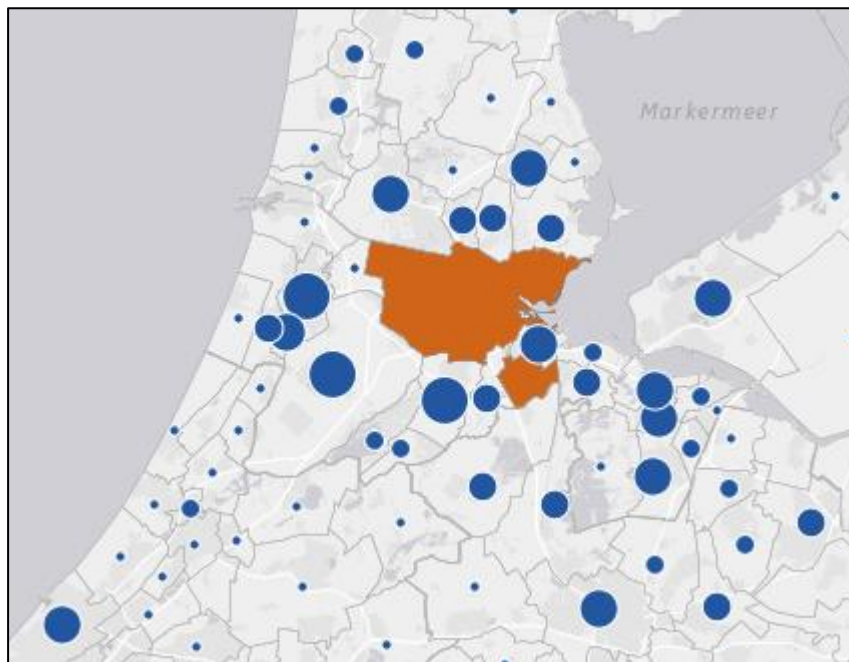
Tabel: Verhuisbewegingen vanuit Amsterdam naar herkomst in 2018

Gemeente	Aantal
Amstelveen	3.573
Almere	2.948
Haarlem	2.713
Zaanstad	2.651
Utrecht	2.253
Haarlemmermeer	2.072
Diemen	1.923
's-Gravenhage	1.688
Rotterdam	1.404
Hilversum	1.188

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/26/ruim-1-op-10-jonge-gezinnen-verliet-amsterdam-in-2018>

Uit cijfers die het CBS in juni 2016 publiceerde bleek dat in de jaren 2014 en 2015 voornamelijk meer jonge gezinnen de grote steden verlieten⁵. In 2015 verhuisde ruim 10 procent van de Amsterdamse gezinnen met kinderen tot vier jaar naar een andere gemeente, in 2012 was dat nog geen 6 procent. De jonge gezinnen die uit de grote stad vertrekken hebben vaak een hoog inkomen. Uit de verhuisbewegingen blijkt dat naar mate het inkomen van een jong gezin daalt, het aantal gezinnen dat de stad verlaat ook afneemt. Ook bij deze jonge gezinnen geldt dat zij zich voornamelijk in de randgemeenten van de Amsterdam vestigen, zoals navolgende afbeelding ook weergeeft.



Bestemming van gezinnen met kinderen verhuisd uit Amsterdam in 2015 (Bron: CBS).

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande, de aard en de omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Haarlemmermeer en dat de gemeente Amsterdam een belangrijk secundair verzorgingsgebied vormt.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen de planperiode van het bestemmingsplan voorziet in een behoefte binnen het verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang. Voor de planperiode is uitgegaan van de periode 2019 t/m 2029. Het bestemmingsplan kent geen fasering.

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/23/meer-jonge-gezinnen-verlaten-de-stad>

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

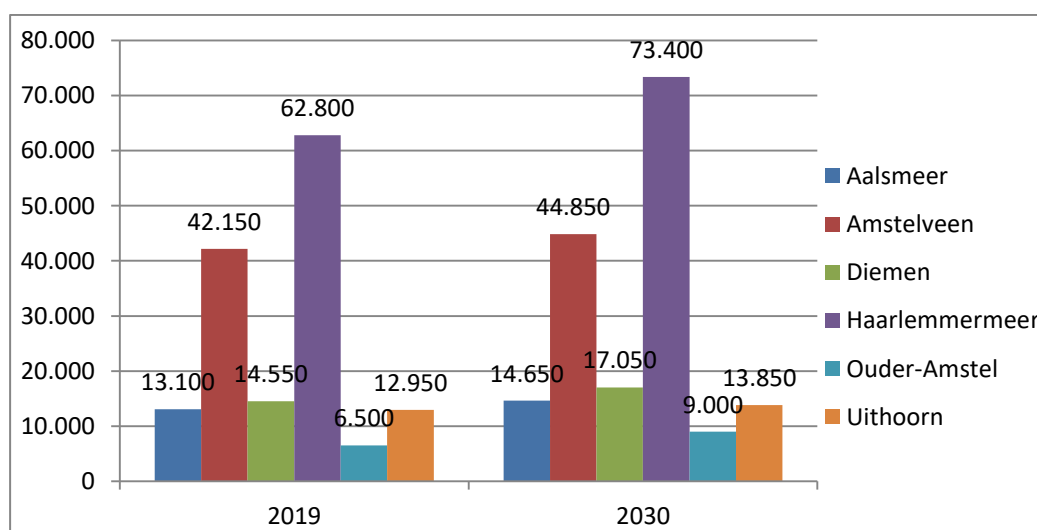
De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Uit de provinciale studie 'Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040. Bevolking, huishouden en woningbehoefte' blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Haarlemmermeer van 63.000 in 2019 toeneemt naar 79.800 huishoudens in 2040. Ook voor de andere gemeenten binnen de regio Amstelland-Meerlanden geldt een positieve huishoudensontwikkeling in de periode 2017-2040. De prognose voor de huishoudensontwikkeling in de regio Amstelland-Meerlanden ziet er als volgt uit:

Tabel: Prognose huishoudens naar gemeenten 2019-2040

Aantal huishoudens	2019	2040	Ontwikkeling 2019-2040
Aalsmeer	13.200	15.400	+2.200
Amstelveen	43.800	48.300	+4.500
Diemen	14.700	18.700	+4.000
Haarlemmermeer	63.000	79.800	+16.800
Ouder-Amstel	6.300	10.400	+4.100
Uithoorn	13.000	14.400	+1.400
Totaal⁶	154.100	186.900	+32.800

Bron: Prognose 2019-2040. Bevolking, huishouden en woningbehoefte Provincie Noord-Holland.

Gelet op de bovengenoemde huishoudensontwikkelingen komt de provinciale studie op een regionale woningbehoefte van 152.050 in 2017 en 172.800 in 2030. Dit is een toename van circa 20.000 woningen. Navolgende grafiek geeft de uitbreidingsbehoefte per gemeente weer. De gemeente Haarlemmermeer heeft binnen de regio de grootste uitbreidingsbehoefte. Het gaat om ruim 10.000 woningen, hetgeen neerkomt op meer dan de helft van de regionale uitbreidingsbehoefte.



Bron: Prognose 2019-2040. Bevolking, huishouden en woningbehoefte Provincie Noord-Holland.

⁶ De optelling van de individuele gemeentelijke huishoudensprognoses correspondeert niet met de geschetste huishoudensprognose voor de regio Amstelland-Meerlanden.

Regionaal Actie Programma Wonen

Conform het gestelde in de provinciale verordening zijn op regionaal niveau woningbouwafspraken gemaakt. Voor de regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland geldt dat in juli 2017 een tweede Regionaal Actie Programma (RAP) is vastgesteld. In de RAP's maken de regio's afspraken over de woningbouwproductie en de kwantitatieve opgave op basis van de (provinciale) prognoses. Ook worden er in de RAP's kwalitatieve afspraken gemaakt, zoals op het gebied van zorg en duurzaamheid. Het nu geldende RAP voor de regio richt zich op de periode 2016-2020.

Kwantitatief gezien is bij de vaststelling van het RAP voor de regio inzichtelijk gemaakt wat de behoefte is in de periode 2017-2027 en hoe de plancapaciteit er uit ziet. Het RAP laat zien dat de woningbouwproductie tot 2027 kan worden gerealiseerd binnen de nu al bekende planvoorraad. Het gaat hierbij om het totaal aan harde (onherroepelijke en vastgestelde bestemmingsplannen) en zachte plannen (in voorbereiding en potentieel). Daarbij wordt aangegeven dat een groot deel van de plannen nog een zachte planstatus heeft en de regio nog een forse inspanningsopgave heeft om deze plannen daadwerkelijk tot productie te brengen.

Tabel: Woningbehoefte versus plancapaciteit in de drie deelregio's uitgedrukt in woningen

Markregio	Behoefte 2017-2027	Plancapaciteit 2017			Tekort harde capaciteit 2017-2027
		Hard	Zacht	Totaal	
Amsterdam (regio totaal)	79.510	62.440	112.250	174.690	17.070
Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	61.120	50.230	81.930	132.160	10.890
Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	65.560	56.410	95.230	151.650	9.150

Bron: Oplegger Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland.

Monitor Woningbouw 2019

Uit de publicatie 'Monitor Woningbouw 2019' van de provincie Noord-Holland volgt dat bijna alle Noord-Hollandse regio's (geldt niet voor Kop van Noord-Holland en Waterland) te maken hebben met een inhaalvraag. Met inhaalvraag wordt bedoeld op het aantal woningen dat bovenop de verwachte vraag gebouwd zou moeten worden om de druk op de woningmarkt af te laten nemen. Deze achterblijvende bouwproductie komt niet voort uit een lagere bevolkingsprognose, maar vanuit het niet volledig realiseren van de voorgenomen productie. Het woningtekort in de provincie is mede daardoor gestegen. De regio Amstelland-Meerlanden heeft daarbij een inhaalvraag van 2.400 woningen.

Daarnaast is in de publicatie per regio de woningbehoefte tot aan 2040 met de bijbehorende netto plancapaciteit weergegeven. Deze plancapaciteit is ook naar status (hard en zacht) onderverdeeld. Voor de regio Amstelland-Meerlanden wordt dan duidelijk dat er in principe voldoende netto plancapaciteit tot aan 2040 aanwezig is, maar dat nog geen twintig procent van deze capaciteit een 'harde' status heeft. Het overgrote deel van de plancapaciteit in de regio heeft dan ook een 'zachte' status. Het is daardoor nog onzeker of deze plannen ook daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht. Concreet

wordt voor de regio ook genoemd dat er een noodzaak is om op korte termijn zachte plannen om te zetten naar harde plannen.

	Huishoudensgroei 2014-2018	Nieuwbouw 2014-2018	Vershil	Inhaalvraag
Kop van Noord-Holland	1.000	1.400	+400	-
West Friesland	2.500	2.200	-300	300
Regio Alkmaar	4.800	3.900	-900	900
IJmond	1.300	1.000	-300	300
Zuid-Kennemerland	2.500	2.300	-200	200
Zaanstad	2.300	1.400	-900	900
Waterland	2.300	2.300	0	-
Amstelland-Meerlanden	6.700	4.300	-2.400	2.400
Amsterdam	26.800	18.200	-8.600	8.600
Gooi en Vechtstreek	3.800	2.700	-1.100	1.100
Noord-Holland Noord	8.300	7.500	-800	1.200
Noord-Holland Zuid	45.700	32.200	-13.500	13.500
Noord-Holland	54.000	39.700	-14.300	14.700

Inhaalvraag (aantal woningen) op basis van verschil huishoudensgroei en nieuwbouwproductie 2014-2018 Bron: Provincie Noord-Holland en Rigo).

	Woningbehoefte 2019-2025	2019-2030	2019-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
Kop van Noord-Holland	1.700	2.000	0	7.800	2.600	5.200
Westfriesland	4.500	7.100	7.500	13.300	4.300	9.000
Regio Alkmaar	6.500	9.400	10.400	18.700	8.800	9.900
Zaanstreek-Waterland	8.000	13.500	20.900	40.500	6.600	34.000
Amsterdam	30.600	56.200	100.900	227.200	44.000	183.200
Amstelland-Meerlanden	12.900	20.900	31.000	53.000	9.200	43.800
IJmond/Zuid-Kennemerland	7.900	13.300	20.700	23.800	4.000	19.800
Gooi- en Vechtstreek	5.500	8.300	10.400	11.500	6.100	5.400

Woningbehoefte 2019-2040 en plancapaciteit (Bron: Provincie Noord-Holland en Rigo).

Kwantitatieve plancapaciteit

De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks de aanwezige woningbouwcapaciteit. De resultaten hiervan zijn op de website www.plancapaciteit.nl terug te vinden. De monitor biedt een actueel beeld van de huidige capaciteit en maakt daarbij een onderscheid in 'harde' (vastgestelde) en 'zachte' (potentiële) woningbouwplannen. Kwantitatief gezien biedt de planmonitor voor de gemeente Haarlemmermeer de volgende gegevens, geraadpleegd op 26 november 2019:

Gemeente	Totaal	2019	2020-2024	2025-2029	2030-2050	Onbekend
Haarlemmermeer	22.203	1.171	8.845	7.285	3.825	1.077

Het plangebied is reeds opgenomen als ontwikkeling binnen de plancapaciteit. Daarbij wordt aangegeven dat de realisatieperiode van de ontwikkeling 2020-2024 is en dat er rekening wordt gehouden met 25 woningen. De planstatus van de ontwikkeling is 'onbekend'.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2019 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2019 (Bron: BPD).

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Haarlemmermeer, de kwantitatieve woonopgave van de regio en gemeente, de geschetste regionale inhaalvraag, de geringe harde plancapaciteit in de regio, het feit dat de ontwikkeling is opgenomen in de planvoorraad en de hoge druk op de woningmarkt in de Randstad en omstreken, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. De kwalitatieve huishoudensontwikkeling voor de regio Amstelland-Meerlanden ziet er als volgt uit:

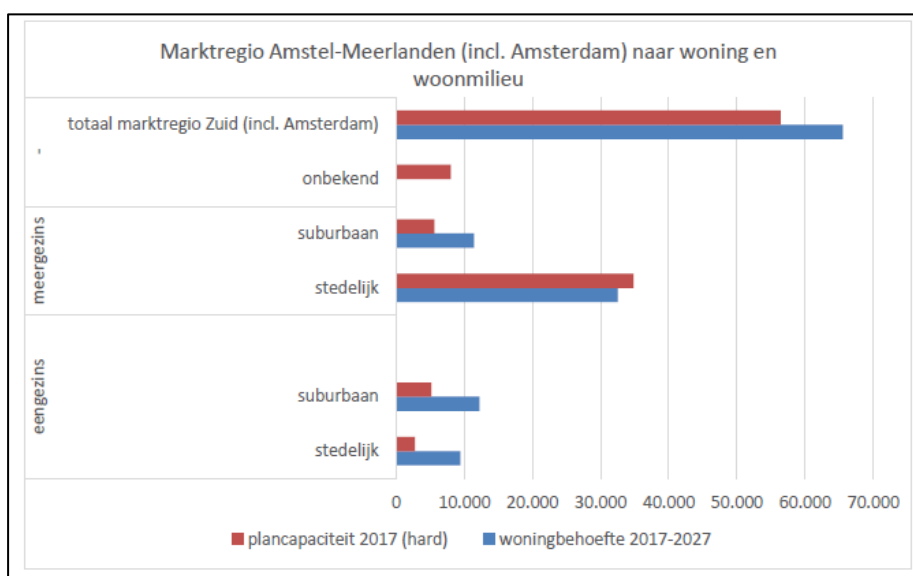
Amstelland-Meerlanden	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
Bevolking	343.300	363.400	379.200	406.800	63.500	18%
Huishoudens	154.100	167.500	176.000	186.900	32.800	21%
Bevolking <15 jaar	58.600	58.200	61.700	71.600	13.000	22%
Bevolking 15-65 jaar	223.200	234.300	236.800	239.200	16.000	7%
Bevolking 65+	61.500	71.000	80.700	96.000	34.500	56%
Alleenstaand <65	37.200	41.500	42.700	40.700	3.500	9%
Alleenstaand 65+	19.600	23.800	27.500	33.800	14.200	72%
Gezin met kinderen	44.900	46.200	47.700	51.800	6.900	15%
Een oudergezin	12.200	12.600	13.000	14.200	2.000	16%
Paar zonder kinderen	40.200	43.300	45.100	46.300	6.100	15%

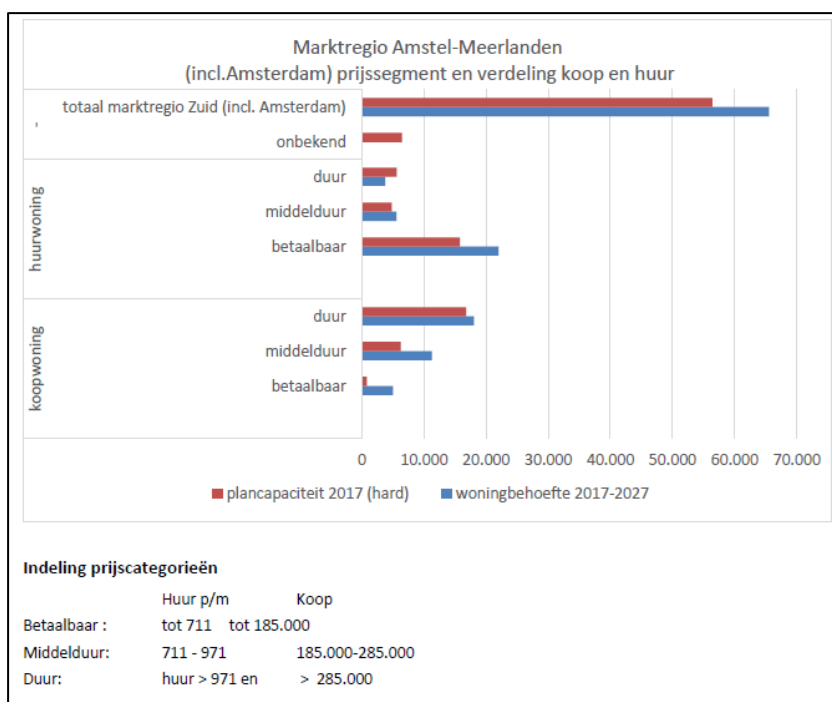
Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2019- 2040 (Bron: Prognose 2019-2040. Bevolking, huishouden en woningbehoefte Provincie Noord-Holland).

Uit deze gegevens valt op dat voor alle leeftijdsgroepen en huishoudenssamenstellingen een groei is geprognosticeerd in de regio. De grootste groei wordt verwacht in de oudere huishoudensgroepen.

Regionaal Actie Programma Wonen

In het RAP is ook gekeken naar de kwalitatieve woonbehoefte in de regio. In het RAP wordt geconcludeerd dat in vrijwel alle marktsegmenten een tekort bestaat. Dit tekort is het grootste bij eengezinswoningen, betaalbare huurwoningen en betaalbare/middeldure koopwoningen. Alleen voor de meergezinswoningen in het stedelijk woonmilieu geldt dat er voldoende plancapaciteit beschikbaar is om in de vraag te kunnen voorzien. Dit geldt ook voor de dure huurwoningen.





Indicatieve woningbehoefte versus harde plancapaciteit per segment 2017-20207 (Bron: Oplegger Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland).

Kwalitatieve plancapaciteit

De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren jaarlijks de aanwezige woningbouwcapaciteit. De resultaten hiervan zijn op de website www.plancapaciteit.nl terug te vinden. De monitor biedt een actueel beeld van de huidige capaciteit. Kwalitatief gezien biedt de planmonitor op het gebied van huur- en koopwoningen⁷ voor de gemeente Haarlemmermeer de volgende gegevens (geraadpleegd om 26 november 2019):

Haarlemmermeer	Totaal	Klasse I	Klasse II	Klasse III	Klasse IV	Klasse V	Onbekend
Huur	7.281	5.405	1.365	456	-	-	55
Koop	7.403	239	552	1.269	1.223	1.142	2.978

Naast de bovenstaande kwalitatieve verdeling over de typen koop- en huurwoningen in de planvoorraad is ook de typologie van de planvoorraad inzichtelijk gemaakt:

Grondgebonden	Appartement	Onbekend
5.660	10.003	6.540

Het plangebied is in de planmonitor aangewezen als ontwikkellocatie met een capaciteit van 25 woningen. Daarbij is niet bepaald of het de koop- en/of huursector betreft. Ook is niet aangegeven of het om grondgebonden woningen of appartementen gaat.

⁷ Klasse I: huurprijs tot € 720,- / koopprijs tot € 185.000,-
 Klasse II: huurprijs tussen € 720,- en € 900,- / koopprijs tussen € 185.000,- en € 215.000,-
 Klasse III: huurprijs tussen € 900,- en € 1.100,- / koopprijs tussen € 215.000,- en € 285.000,-
 Klasse IV: huurprijs boven € 1.100,- / koopprijs tussen € 285.000,- en € 350.000,-
 Klasse V: koopprijs boven € 350.000,-

Woonvisie

Het woonbeleid van de gemeente Haarlemmermeer is vervat in een Woonvisie. De Woonvisie heeft een looptijd van 2012 tot en met 2015, maar bij het opstellen van de Woonvisie is rekening gehouden met een blik op de woningmarkt met een termijn die verder reikt dan 2015. De centrale doelstelling in de woonvisie is: 'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'. Daarbij zijn drie pijlers verwoord, die aangevuld zijn met de facetten inbraakpreventie, duurzaamheid en toegankelijkheid. Het gaat om de volgende pijlers:

- 1 Woongenot in dorpen en wijken. Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus (Hoofddorp, Nieuw-Vennep) en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied.
- 2 Inspelen op de woningmarkt. Dit heeft zijn weerslag in het woningbouwprogramma en de toewijzing aan woningzoekenden. Nieuwbouwaanbod is minder dan voorheen een 'draaiknop' omdat de vraagzijde de markt regeert.
- 3 Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht. Mede door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van taken naar de gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol.

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma omvat drie categorieën, te weten het sociale segment (30%), het derde segment voor middeninkomens (10%) en het marktsegment (60%). Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 juli 2017 besloten dat dit uitgangspunt niet geldt bij nieuwbouw- en transformatiegebieden met 30 of minder woningen in een binnenstedelijk gebied. In voorliggende situatie is dan ook sprake van programmatische vrijheid. Dit neemt niet weg dat met voorliggend project ingespeeld wordt op de woonbehoefte van gezinnen in een suburbaan woonmilieu.

Structuurvisie Haarlemmermeer

In de gemeentelijke structuurvisie wordt aangegeven dat de gemeente veel te winnen heeft bij een versterking van de verstedelijking. Dit moet geconcentreerd worden in Schiphol, Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Daarbij is het uitgangspunt op in te zetten op een verdere verdichting en niet op de realisatie van hoogbouw.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling en de geconstateerde regionale kwalitatieve woonbehoefte geldt dat voor alle doelgroepen behoefte is naar nieuwe woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in grondgebonden eengezinsrijwoningen in een suburbaan woonmilieu. De ontwikkeling speelt daarbij in op de kwalitatieve woonbehoefte van diverse doelgroepen: gezinnen, starters en ouderen kunnen naar alle waarschijnlijk in dit plan hun woonwens vervullen. Daarbij komt dat op regionale schaal geldt dat alle koopwoningen en suburbane woonmilieus onvoldoende in plancapaciteit zijn vertegenwoordigd om in de behoefte te kunnen voorzien. Tot geldt dat het plan aansluit bij de gemeentelijke volkshuisvestelijke en ruimtelijke ambities en is aangegeven als ontwikkellocatie. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.4 Conclusie behoefte

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een eengezins, suburbaan woonprogramma voor diverse doelgroepen. Het plangebied is reeds aangegeven als ontwikkellocatie ten behoeve van 25 woningen, waarbij geldt dat het plan nu voorziet in maximaal 23 woningen. Daarbij komt dat de ontwikkeling bijdraagt aan het verminderen van de grote kwantitatieve druk van de regio Amstelland-Meerlanden en de gemeente Haarlemmermeer. Tevens wordt aangesloten op de gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleidsafspraken. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte binnen het verzorgingsgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *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*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Nieuw-Vennep. De gronden van het plangebied kennen een bedrijfsbestemming en zijn ook als zodanig ingericht. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, bedrijvigheid en andere stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook grotendeels ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de structuur van het plangebied te handhaven en de locatie groen te omzomen.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.