

Factsheet Wonen

1. Inleiding

Bij deze factsheet gaat het om het programmatische thema 'wonen'. Op dit thema is geen specifieke wetgeving van toepassing. Wel geldt het procesvereiste uit het Besluit ruimtelijke ordening in de vorm van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast is er de gemeentelijke Woonvisie 2017 - 2030 waarin enkele uitspraken over het beoogde stedelijk milieu op de Binckhorst gedaan worden.

2. Ambities

Definities, bestaande wetgeving en beleid

Definities

Hoogstedelijk (metropolitaan) woonmilieu:

Wonen midden tussen winkels, kantoren en (unieke) voorzieningen voor bewoners, bezoekers, werknemers en toeristen, zeer veel drukte, te zien en te beleven op straat, uitmuntend OV. Zeer hoge bebouwingsdichtheid, hoogbouw en functiemenging in gebouwen.

Centrumstedelijk woonmilieu:

Wonen tussen andere functies zoals in metropolitaan milieu, maar met meer wonen en minder kantoren. Ook andere specifieke en markante woongebouwen dan hoogbouw. Goede OV-bereikbaarheid. Goede mogelijkheden om binnen dit milieu specifieke thematische woonsferen te ontwikkelen (studentenmilieus, wonen aan zee, pioniersgebieden, woonwerkmilieus)

Sociale woningbouw:

Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens die verhuurd worden door een in Den Haag actieve toegelaten instelling (synoniem: woningcorporatie).

Wetgeving

Er bestaat geen inhoudelijke wetgeving voor het subthema 'wonen' die zijn opgenomen in deze factsheet. Wel is er een procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen: de ladder voor duurzame verstedelijking. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Verantwoord dient te worden dat er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, werken, detailhandel en voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma en de afspraken gemaakt met de regiogemeenten in een Regionaal Structuurplan 2020. Als de ladder succesvol doorlopen is, is er sprake van een goede fysieke leefomgeving voor deze subthema's.

Provinciale regelgeving

In de provinciale Verordening Ruimte zijn geen specifieke regels opgenomen ten aanzien van wonen. Wel is in artikel 2.1.1 de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, dat bepaalt dat voorzien dient te worden in een actuele regionale behoefte en dat in eerste instantie binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt voorzien in die behoefte.

Beleid

Woonvisie 2017-2030

Het woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Den Haag 2017-2030 (RIS 296833).

Den Haag heeft een goede uitgangspositie als aantrekkelijke woonstad: een unieke ligging aan zee, een levendig centrumgebied en prettige woonwijken. De bevolking van Den Haag groeit. Dit biedt mogelijkheden om nog aantrekkelijker te worden. Niet alleen op het gebied van wonen, maar ook op het economische vlak. Den Haag kan dit onder andere bereiken door:

- bouwen van nieuwe duurzame woningen;
- verbeteren van bestaande wijken;
- ontwikkelen van nieuwe aantrekkelijke en karakteristiek Haagse woonmilieus.

Den Haag kiest daarbij voor woningbouw voor alle lagen van de bevolking en voor mensen in allerlei verschillende levensfasen. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- stedelijkheid;
- hoge dichtheden;
- vergroening en verduurzaming.

De ruimte om te groeien is beperkt. Den Haag zal zich voor groei moeten richten op binnenstedelijke locaties (de zogenaamde inbreidingslocaties), transformatie van bestaande gebouwen en gemengde woon-werkgebieden. Het is van belang om hierbij zorgvuldig om te gaan met bestaand groen en bestaande wijken. Een andere uitdaging is het verkleinen van de sociaaleconomische verschillen tussen wijken.

Ten slotte dienen woningen bouwkundig in orde te zijn en te beschikken over voldoende gebruikskwaliteit. Bovendien worden duurzaamheid en levensloopbestendigheid steeds belangrijker. Daar passen forse ambities bij op het gebied van de woningvoorraad.

De woonvisie 2017-2030 vertaalt al deze zaken in de hoofdambitie om in 2030 een stedelijke, attractieve en inclusieve woonstad te zijn.

In de Agenda Ruimte voor de Stad is een jaarlijks netto bouwprogramma vastgesteld van 2000 tot 2500 woningen en zijn transitie- en ontwikkelgebieden aangewezen (RIS 295016). De woonvisie voegt hier voor Den Haag onderstaande kwalitatieve uitgangspunten aan toe:

- Stedelijke gezinnen, young professionals, studenten, empty-nesters en expats zijn prioritaire groepen waarvoor gebouwd wordt;
- Langjarig gemiddeld is 30% van alle nieuwbouw een sociale woning en sociale woningbouw wordt gespreid over de stad;
- De eerstvolgende jaren na vaststelling is gemiddeld 20% van alle nieuwbouw een middeldure huurwoning en 25% een koopwoning in het middensegment;
- Jaarlijks worden minimaal 200 kavels of kluswoningen uitgeven voor individuen en groepen die hun eigen woning willen bouwen;
- Er resteert¹ nog een opgave van 1900 studentenwoningen. Het merendeel hiervan zal op korte termijn worden gebouwd. Na 2020 dient de benodigde plancapaciteit voor deze doelgroep opnieuw te worden gezien;
- Waar nodig worden extra kwalitatieve eisen aan nieuwbouw gesteld. Het gaat om eisen op het gebied van duurzaamheid, aanpasbaarheid, woninggrootte en -differentiatie. Aan transformaties worden extra eisen gesteld op het gebied van lucht, geluid, duurzaamheid en differentiatie;
- Het grootste deel van de productie bestaat uit appartementen en een klein deel van het programma betreft compacte grondgebonden woningen. Tot 2020 wordt uitgegaan van een verhouding van 80:20. Na 2020 kan nog beperkt in de vraag naar grondgebonden woningen worden voorzien.

¹ Bij vaststelling op 29 juni 2017

De woonvisie benoemt het gebied tussen en rondom de drie grote treinstations van Den Haag als kans om een forse uitbreiding van het hoogstedelijk metropolitaan en centrum-stedelijk woonmilieu te realiseren. Dit gebied, waartoe het noordelijk deel van de Binckhorst wordt gerekend, levert een cruciale bijdrage aan de levendigheid van Den Haag door:

- een sterke gecombineerde inzet op groei van innovatieve bedrijven, hoger onderwijs, kennisinstellingen en werkgelegenheid;
- ruimte voor hoogstedelijk metropolitaan wonen;
- versterking van vrijetijdsvoorzieningen;
- verdere toename van het aantal studenten.

De Binckhorst als geheel biedt een voor Den Haag uniek creatief en rauw karakter. In de woonvisie wordt uitgegaan van uitbreiding van de woonfunctie door het toevoegen van een mix van stedelijke woon-werkmilieus die bij het karakter van de Binckhorst past. Behoud van de industriële en creatieve sfeer rondom de Binckhaven, voldoende aanbod van bedrijfsruimten, de verbinding met het centrum en bereikbaarheid in het algemeen zijn daarbij belangrijke randvoorwaarden.

Richtlijn aanpasbaar bouwen

In 2009 is de 'Richtlijn aanpasbaar bouwen' vastgesteld. Alle nieuwbouwwoningen moeten aan deze richtlijn voldoen (RIS 168711). Met deze richtlijn wordt geborgd dat woonruimte zodanig ontworpen wordt dat, wanneer een bewoner dat nodig heeft (door tijdelijke of permanente fysieke beperkingen), aanpassingen op eenvoudige en daardoor relatief goedkope wijze kunnen plaatsvinden. Met de aanpassing van het Bouwbesluit in 2012 zijn de eisen uit de Richtlijn aanpasbaar bouwen (deels) opgenomen zijn in het Bouwbesluit. Hierdoor is het stellen van aanvullende regels in het omgevingsplan niet mogelijk

Sectorale ambitie Wonen

De kaders voor de ambitie voor de Binckhorst zijn met name gelegen in beleidsdocumenten. Er zijn geen wettelijke regels die harde grenzen stellen. Wel moet de ambitie passen bij de ladder voor duurzame verstedelijking (zowel opgenomen in het Bro als de provinciale Verordening Ruimte), die tot doel heeft om overprogrammering te voorkomen. De algemene woonambitie voor de Binckhorst is het transformeren van de Binckhorst van een bedrijventerrein naar een gemengd woon/werkgebied. Per deelgebied kunnen er andere accenten gelegd worden, maar voor het hele gebied geldt dat ingezet wordt op transformatie. Er is strijd met een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving als de toe te voegen woningaantallen de marktvraag ruimschoots overschrijden. De beleidsambitie voor de gehele Binckhorst is als volgt: De Binckhorst wordt een stedelijk woon-werkgebied waar gemengd (zowel in woninggrootte als in prijsklasse) wordt gebouwd waarbij de woonwensen van de prioritaire doelgroepen voorop staan. Er wordt rekening gehouden met de stedelijke norm van 30% sociale woningbouw en 20% middeldure huur. Nieuwe woningen voldoen aan de richtlijn aanpasbaar bouwen.

3. Confrontatie A: Sectorale ambitie vs gebiedsvisie

In de gebiedsvisie is in alle deelgebieden ruimte voor wonen (totaal ca. 5.000 woningen), echter wordt in de verschillende deelgebieden wel op een verschillende manier omgegaan met wonen. Met name in de Trekvlizone en de zone langs de Maanweg zijn op korte termijn zeer goede mogelijkheden voor wonen. Andere functies zijn in dit gebied ondergeschikt aan de woonfunctie. Ook in de overige deelgebieden liggen kansen voor wonen, maar de woonfunctie zal hier geleidelijk gecombineerd worden met de bestaande en nieuwe economische functies. De geformuleerde

ambitie wordt aangevuld met: *'De Binckhorst transformeert van een bedrijventerrein naar een gemengd hoogstedelijk (Gasfabriekterrein) of centrumstedelijk (Trekvlizone) gebied waarbij in alle gebieden een gemengd woon/werkmilieu ontstaat. In de Trekvlizone en in de zone langs de Maanweg ligt het accent op wonen. In de overige deelgebieden volgt wonen de economische functies.*

4. Bestaande situatie

Binnen de Binckhorst zijn in beperkte mate reguliere woningen aanwezig. Er liggen woonschepen in de Trekvlizone. Daarnaast zijn in 2014 kluskavels voor wonen en/of werken in het Junoblok in de Trekvlizone op de markt gezet. Op het Gasfabriekterrein zijn enkele bedrijfswoningen gelegen.

5. Confrontatie B: Sectorale ambitie vs huidige situatie

Gelet op de gestelde ambities voor de deelgebieden ligt er voor de korte en lange termijn een ontwikkelopgave voor alle deelgebieden.

6. Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit de toets van de ladder duurzame verstedelijking blijkt dat binnen Haaglanden een tekort is aan woningbouwplannen in het stedelijk woonmilieu. De gewenste toename bedraagt circa 23.700 woningen in de periode 2018-2028. De planvoorraad bedraagt 2.200 woningen. Dit betekent dat er een tekort is van circa 21.500 woningen (met name appartementen). Het tekort aan woningbouwplannen manifesteert zich zowel in de periode 2018-2028 als in de periode daarna. Tot 2038 is er in stedelijke woonmilieus in het marktgebied een totale vraag naar 42.900 woningen. De harde planvoorraad tot 2038 in deze milieus bedraagt circa 2.200 woningen, geen van deze woningen is na 2028 gepland. Dit resulteert in een behoefte aan circa 40.700 woningen tot 2038. Voor de woningbouwopgave kan geconcludeerd worden dat in de Binckhorst meer ruimte is dan 5.000 woningen. Er is bewust voor gekozen om toch dit aantal te hanteren om zo ook verder in de stad flexibiliteit te behouden in de woningmarkt. Ook is er een duidelijke behoefte naar de gewenste woonmilieus, zodat ook dit geborgd kan worden in de regels van het omgevingsplan.

Het volledige onderzoek is als bijlage bij het OER opgenomen.

7. Borging in omgevingsplan

In het omgevingsplan is aangesloten bij het woningaantallen uit de gebiedsvisie en is ruimte geboden voor in totaal 5.000 woningen.

De stedenbouwkundige en planologische vertaling is met name opgenomen in de beleidsregel 'Ruimtelijke kwaliteit'. Daarin is onder meer aangegeven op welke plaatsen het primaat ligt bij de woonfunctie en waar het primaat ligt bij economische activiteiten. Daarnaast zijn de minimale FSI's en minimale en maximale bouwhoogtes en minimale hoogtes van plinten opgenomen, waarmee de mate van stedelijkheid wordt ingevuld.

Daarnaast is opgenomen dat bij de realisatie van woningen een voldoende gedifferentieerd woningbouwprogramma gebouwd dient te worden, zowel in woningtype als in prijsklasse. Dit is een open norm die is uitgewerkt in een beleidsregel.

8. Samenvatting

Beleidsambitie gehele Binckhorst

“De Binckhorst transformeert van een bedrijventerrein naar een gemengd hoogstedelijk (Gasfabriekterrein) of centrumstedelijk (Trekvlizone) gebied waarbij in alle gebieden ruimte voor wonen is. De Binckhorst wordt een gemengd woon- werkgebied waar gemengd (zowel in woninggrootte als in prijsklasse) wordt gebouwd waarbij de woonwensen van de prioritaire doelgroepen voorop staan. Er dient rekening gehouden te worden met de stedelijke norm van 30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huurwoningen . Nieuwe woningen voldoen aan de richtlijn aanpasbaar bouwen.

Beleidsambitie Trekvlizone en de zone langs de Maanweg

“De Trekvlizone en zone langs de Maanweg transformeren tot een centrumstedelijk gebied met primaat wonen, waarbij bedrijfsfuncties moeten passen bij de woonfunctie

Beleidsambitie Binckhorsthaven en Maanplein, met uitzondering van de zone langs de Maanweg, Gasfabriekterrein en omgeving, Begraafplaatszone en Spoorboogzone

“De deelgebieden Binckhorsthaven en Maanplein met uitzondering van de zone langs de Maanweg, Gasfabriekterrein en omgeving, Begraafplaatszone en Spoorboogzone transformeren tot een gemengd gebied, waarbij de woonfunctie op termijn geleidelijk wordt gecombineerd met bestaande en nieuwe economische functies.