



Gemeente Voorschoten



Ladderonderbouwing Roosenhorst

Definitief

29 juni 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 29 juni 2017

TITEL Ladderonderbouwing Roosenhorst

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Gemeente Voorschoten

AUTEUR(S) Gerald Wiebing (Companen)

PROJECTNUMMER 626.102-G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Locatie en plan	2
3	Beleidskader	4
4	Woningmarktregio	6
5	Regionale woningbehoefte	7
6	Alternatieve binnenstedelijke locaties	10
7	Conclusies	11
	Bijlage	13

1 Inleiding

Plan Roosenhorst

Roosenhorst is gelegen in het buitengebied van Voorschoten in de zogenaamde Duivenvoordecorridor. De Duivenvoordecorridor is de aanduiding van het landelijk gebied tussen de bebouwde kom van Voorschoten en Leidschendam-Voorburg, de Vliet en de spoorlijn van Leiden naar Den Haag. Het is een overwegend op en agrarisch landschap dat ecologisch, recreatief en cultuurhistorisch van betekenis is. Met de tijd is in het gebied het aantal tuinbouwkassen en bedrijfsgebouwen toegenomen. Langzaam is een nivellering van het landschap opgetreden. De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied zijn steeds meer onder druk komen te staan. Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Leidschendam-Voorburg en Voorschoten willen aan het landschap van de Duivenvoordecorridor meer kwaliteit toevoegen. Als gezamenlijk doel voor de Duivenvoordecorridor hebben zij gesteld; het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur, het waarborgen van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er, in beperkte mate en onder voorwaarden, planologische ruimte geschapen om op voormalige glastuinbouwlocaties een rode kostendrager te realiseren. De locatie Roosenhorst is aangewezen als een locatie waar woningbouw gerealiseerd mag worden. In het te ontwikkelen plan is de bouw van 43 woningen voorzien. De ontwikkeling van de locatie Roosenhorst is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van toepassing en moet het bestemmingsplan worden voorzien van een onderbouwing.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

De ladder kent drie treden, die als volgt worden omschreven in artikel 3.1.6, lid 2 Bro:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor de nieuwbouwplannen op de locatie Roosenhorst. We beschrijven allereerst de locatie en het plan en de locatie (hoofdstuk 2) en het beleidskader waarbinnen het plan geplaatst kan worden (hoofdstuk 3). Daarna bepalen we de woningmarktregio (hoofdstuk 4) en analyseren we de regionale woningbehoefte (hoofdstuk 5). Vervolgens kijken we naar binnenstedelijke alternatieven (hoofdstuk 6). We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 7).

2 Locatie en plan

Duivenvoordecorridor en Roosenhorst

Het plan Roosenhorst ligt in de Duivenvoordecorridor. De Duivenvoordecorridor verbindt de polders van het Groene Hart met de duinen, het strand en de zee. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de spoorlijn Leiden-Den Haag, aan de zuidkant door de Vliet. De Duivenvoordecorridor ligt tussen Voorschoten en Leidschendam-Voorburg. Het is een gebied grote landschappelijk, recreatieve en cultuurhistorische waarde. Plan Roosenhorst ligt in de gemeente Voorschoten.

Kaart 1: ligging Duivenvoordecorridor



Bron: Duivenvoordecorridor.nl

Bereikbaarheid Roosenhorst

De locatie Roosenhorst is goed bereikbaar met fiets, auto en bus door de ligging aan de Veurseweg (N447). De N447 verbindt de locatie met Voorschoten en Leiden en met Leidschendam-Voorburg en Den Haag. Voorschoten en Leidschendam-Voorburg hebben beide een NS-station. Langs de N447 ligt aan weerszijden van weg regionale fietsverbinding. Buslijnen 45 en 46 rijden over de N447 en hebben haltes in de nabijheid van Roosenhorst. Via de N447 zijn met de auto de A4 en A44 in 10 tot 15 minuten bereikbaar.

Voorschoten is het meest dichtbij gelegen. Het centrum van Voorschoten ligt op 5 minuten autorijden en 10 minuten fietsen vanaf het plan Roosenhorst. In en rondom het centrum van Voorschoten bevinden zich een supermarkt, basisschool en voortgezet onderwijs, apotheek, huisarts, sportfaciliteiten, kindervoorziening en meerdere recreatie en bezienswaardigheden.

Het strand en het duingebied Meijendel ligt op maximaal een half uur fietsen en recreatiegebied Vlietland op 15 minuten fietsen.

In de Duivenvoordecorridor zijn een aantal locaties door Rijk, provincie en gemeente aangewezen voor woningbouw. Het betreft stuk voor stuk kleinschalige ontwikkelingen. Roosenhorst is er daar één van. De locatie Roosenhorst grenst aan de Kniplaan en de Veurseweg. De begrenzing van het plangebied en de ligging binnen de Duivenvoordecorridor is te zien op onderstaande kaart.

Kaart 2: Ligging Roosenhorst in Duivenvoordecorridor



Bron: Duivenvoordecorridor.nl

Op dit moment is er nog geen omliggend woningbouwproject gerealiseerd. Wel zijn de kavels op Haagwijk bijna allemaal verkocht en start de verkoop van de drie kavels in het plan Oranjepolder binnenkort. In 2015 is het herstelde Landschapspark Duivenvoorde geopend.

Plan Roosenhorst

Het nu te ontwikkelen plan Roosenhorst ligt op de locatie waar voorheen twee tuindersbedrijven waren gevestigd. De kassen en bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en gesaneerd. De gronden zijn ingezaaid met gras. Aan de Veurseweg (N447) staat lintbebouwing met een karakteristieke bollenschuur die in 2013 volledig is gerenoveerd. Het plan ligt in de gemeente Voorschoten.

De locatie Roosenhorst is aangewezen als locatie waar woningbouw gerealiseerd mag worden. De oude kassenbebouwing wordt vervangen door woningbouw. Het plan Roosenhorst bestaat uit in totaal 43 woningen. De plan is zodanig opgezet dat het past in het landschap en de historie van het gebied. Bij de bouw is extra aandacht voor duurzaamheid en ecologie. Het gaat om 14 luxe appartementen in een landgoedvilla en 29 grondgebonden woningen; vrijstaande luxe woningen, 2-onder-1-kap woningen en 3-onder-1-kap woningen. De woningen hebben een oppervlak variërend van 145m² tot 250m². De koopprijzen liggen boven € 550.000 v.o.n..

Door deze mix aan woningtypes en woninggroottes bestaat de doelgroep uit verschillende soorten huishoudens. Zowel 1- en 2 persoonshuishoudens als gezinnen kunnen hier een woning vinden. Gezien de koopprijzen zal het gaan om huishoudens met een hoog inkomen en/of vermogen. De

landschappelijke ligging van de locatie, maar met goede verbindingen, zal vooral gezinnen en oudere huishoudens aanspreken.

3 Beleidskader

Ontwikkeling Duivenvoordecorridor

De ontwikkeling van plan Roosenhorst vindt zijn oorsprong in de plannen voor de Duivenvoordecorridor. Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Leidschendam-Voorburg en Voorschoten willen aan het landschap van de Duivenvoordecorridor meer kwaliteit toevoegen. Als gezamenlijk doel voor de Duivenvoordecorridor hebben zij gesteld; het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur, het waarborgen van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er, in beperkte mate en onder voorwaarden, planologische ruimte geschapen om op voormalige glastuinbouwlocaties een rode kostendrager te realiseren. De locatie Roosenhorst is aangewezen als een locatie waar woningbouw gerealiseerd mag worden. De woningbouw in de Duivenvoordecorridor en daarmee op de locatie Roosenhorst is inde eerste plaats gemotiveerd vanuit de gewenste kwaliteitsverbetering van de Duivenvoordecorridor. Daarom moet er ook niet meer woningbouw plaatsvinden dan noodzakelijk en worden strenge eisen gesteld aan de kwaliteit van de plannen. Woningbouw moet het karakter van buitenplaatsen, die van oorsprong in het gebied aanwezig zijn, krijgen. Dat betekent kleine groepen woningen, verspreid in het landschap. Deze kwaliteitseisen worden o.a. vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. In de loop der jaren worden de plannen voor de Duivenvoordecorridor vastgelegd in diverse beleidsstukken van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Voorschoten.

Pact van Duivenvoorde, 2004

Het in 2004 ondertekende Pact van Duivenvoorde is de eerste stap geweest naar behoud en versterking van de groene bufferzone Duin, Horst en Weide.

Structuurvisie Duivenvoorde, 2005

In 2005 hebben de gemeenteraden van Voorschoten en Leidschendam-Voorburg ingestemd met de structuurvisie Duivenvoorde. Met deze beleidsnota hebben de gemeenten hun lange termijnvisie bepaald voor de toekomstige inrichting van de Duivenvoordecorridor. Deze structuurvisie heeft geleid tot een geleidelijke uitplaatsing dan wel beëindiging van de glastuinbouw tussen beide gemeenten en in een versterking van de groene functies en een verbetering van het landschapsbeeld.

Belangrijke elementen in deze visie waren:

- Handhaving en uitbreiding van de reeds bestaande open ruimte;
- Versterking van het karakter van het coulisselandschap;
- Versterking van het ontginningspatroon;
- Rood voor groen;
- De verbetering van het landschapsbeeld en de kwaliteit van het oppervlakte water;
- Een verbetering van de mogelijkheden voor landschapsbeleving;
- Verbeteren van de vergezichten.

Bestuursconvenant, 2008

Het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen van de aanwezigheid van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap staan bij de ruimtelijke invulling centraal, daarbij dient er in de Duivenvoordecorridor niet meer woningbouw gerealiseerd te worden dan strikt noodzakelijk.

Regionale woonagenda Holland-Rijnland, 2014

Volgens het Regionaal Afwegingskader Woningbouwplannen (2014) valt het project Duivenvoordecorridor onder categorie 4, plannen op basis van afspraken tussen verschillende overheden. Deze plannen zijn (deels) bedoeld voor een bovenregionale vraag waarover (sub)regionale en bovenregionale afstemming nodig is. Deze afstemming heeft plaatsgevonden en is neergelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland (zie hieronder). Momenteel wordt gewerkt aan een actualisatie van de Regionale Woonagenda.

Visie Ruimte en Mobiliteit, provincie Zuid-Holland, 2014

In de Visie Ruimte en Mobiliteit staan de volgende vier 'rode draden' centraal:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

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

- De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied dient verbeterd te worden door het vervangen van de kassen en bedrijfsgebouwen die een oppervlak van 33 hectare innemen. Maximaal 15% van het oppervlak van de gesloopte opstallen mag voor woongebouwen worden bestemd. De rest van de gronden wordt benut voor het realiseren van groendoelstellingen.
- Woningbouw is toegestaan mits de realisatie van de groenopgave en de recreatieve functie zich gelijktijdig zullen voltrekken.
- De glastuinbouw wordt gesaneerd, buitenplaatsen en bosschages worden hersteld en ontwikkeld en er wordt voorzien in recreatieve faciliteiten.
- Verrommeling van het landschap moet voorkomen worden. Stimuleren van ruimtelijke functies die bijdragen aan de openheid en het groene landelijk gebied, waarbij als doelstelling het saneren van ongewenste bebouwing geldt.

Het beleid is erop gericht om dit gebied te transformeren tot relatief grootschalig, groen gebied met diverse recreatiemogelijkheden.

Programma Ruimte (provincie Zuid Holland, 2016)

In het Programma Ruimte is het strategische beleid uit de VRM vertaald naar operationeel beleid en heeft de status van structuurvisie. De provincie Zuid-Holland heeft verschillende strategische doelen ontwikkeld om de kwaliteit van het landschap, groen en erfgoed te versterken. Het plan van de Roosenhorst past bij deze strategisch ontwikkelde doelen en is aangewezen als woningbouwlocatie buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Structuurvisie Voorschoten, 2017

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

4 Woningmarktregio

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

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

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

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

Bron: CBS, bewerking Companen

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

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

Bron: CBS, bewerking Companen

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

Gemeente	Regio	Aantal huishoudens
Leiden	Holland-Rijnland	1.969
Den Haag	Haaglanden	646
Leidschendam-Voorburg	Haaglanden	260
Wassenaar	Haaglanden	216
Leiderdorp	Holland-Rijnland	195
		1.122

Bron: CBS, bewerking Companen

We concluderen hieruit dat de primaire woningmarktregio voor het plan Roosenhorst de regio Holland-Rijnland is, waar Voorschoten deel van uitmaakt. Verhuizende huishoudens komen voor ongeveer 70% uit deze regio. We zien ook dat er een sterke relatie is met de regio Haaglanden en met name de gemeenten Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Wassenaar. Deze regio beschouwen we als de secundaire woningmarktregio. In gesprekken met makelaars wordt deze conclusie ondersteunt. Zij zien grote vraag uit Voorschoten en Leiden, maar zeker ook uit de Haagse regio. Kijken we naar de herkomst van de belangstellenden voor een woning in plan Roosenhorst die zich hebben gemeld bij de ontwikkelaar dan zien we eenzelfde beeld.

5 Regionale woningbehoefte

In het vorige hoofdstuk hebben we bepaald wat de regionale woningmarkt is die we moeten bekijken om te bepalen of er een behoefte is aan de woningen die in het plan Roosenhorst gerealiseerd worden. We hebben een primaire en een secundaire regionale woningmarkt onderscheiden. Holland-Rijnland is de primaire regio en Haaglanden de secundaire regio. In dit hoofdstuk gaan we in op de regionale woningbehoefte.

Werkwijze

Voor de woningbehoefte baseren we ons op de meest recente door de provincie Zuid-Holland vastgestelde woningbehoefteraming (WBR2017 en BP2017). Hierin staat wat aan welke aantallen woningen in de toekomst behoefte is. In onze analyses kijken we naar de eerstkomende 10 jaar (2017 t/m 2026) waarmee we aansluiten bij de looptijd van bestemmingsplannen.

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

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

Woningbehoefte regio Holland-Rijnland

Kwantitatieve woningbehoefte

De WBR gaat uit van een woningbehoefte van 19.138 woningen. Naast de WBR hanteert de provincie voor het bepalen van de woningbehoefte ook de bevolkingsprognose (BP). In de BP wordt naast de regionale bevolkingsontwikkeling ook rekening gehouden met de bouwplannen die in de regio gerealiseerd zullen worden. Anders dan in de WBR worden migratie overschotten en tekorten nu wel

meegenomen. De BP voor de regio Holland-Rijnland ligt hoger dan de WBR, de woningbehoefte wordt hierin geraamd op 23.618 woningen. Dat is een verschil van 4.480 woningen

Tabel 4: kwantitatieve woningbehoefte Holland-Rijnland 2017-2026 (aantallen woningen)

	WBR2017	BP2017	Vershil
WBR	19.138		
BP		23.618	
Plancapaciteit	21.065	21.065	
Kwantitatieve behoefte	-/- 1.927	2.553	+ 4.480

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

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

Vergelijken we dit aantal per saldo te realiseren woningen met de woningbehoefte volgens de WBR2017, dan zien we een kwantitatief overschot van 1.927 woningen. Als we rekenen met de woningbehoefte uit de BP2017 dan is er nog een kwantitatieve behoefte van 2.553 woningen. Gezien de constatering dat de plannen voor Roosenhorst een bovenregionale functie hebben is het te verdedigen om met de BP te rekenen.

Kwalitatieve woningbehoefte

Om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen maken we gebruik van de Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland 2016. ABF-research heeft hierin doorgerekend wat de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad is voor de periode 2017-2030. Uit de rapportage van ABF leiden wij af dat ongeveer 2,5% van de woningbehoefte bestaat uit dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu. Als we deze kwalitatieve behoefte combineren met de kwantitatieve woningbehoefte uit de WBR 2017 is in de periode 2017 t/m 2026 de behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu ongeveer 480 woningen groot. Nemen we de BP als uitgangspunt dan is er behoefte aan ongeveer 590 woningen.

Uit de planmonitor van de regio Holland-Rijnland blijkt dat er 144 dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu in de harde planning zijn opgenomen.

Tabel 5: kwalitatieve behoefte dure koopwoningen in landelijk woonmilieu (aantallen woningen)

	WBR	BP	Vershil
WBR	480		
BP		590	
Plancapaciteit dure koopwoning in landelijk woonmilieu	144	144	
Kwalitatieve behoefte	336	446	+110

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

Vergelijken we de kwalitatieve behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu met het aanbod in de planningslijst, dan is er nog een kwalitatieve behoefte van 336 tot 446 dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu.

De koopwoningen in plan Roosenhorst hebben een koopprijs vanaf € 550.000 v.o.n. Dit is de reden dat we in de analyse van de Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland de hoogste categorie hebben aangehouden. Het gaat dan om koopwoningen met een koopprijs van € 430.000 en hoger. In de planningsmonitor worden koopwoningen vanaf € 350.000 als dure koopwoning aangemerkt. Dat betekent dat in de planningsmonitor waarschijnlijk meer woningen worden meegeteld dan in de woningmarktverkenning. Op basis daarvan kunnen we concluderen dat de hierboven berekende ruimte voor dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu naar alle waarschijnlijkheid iets groter is.

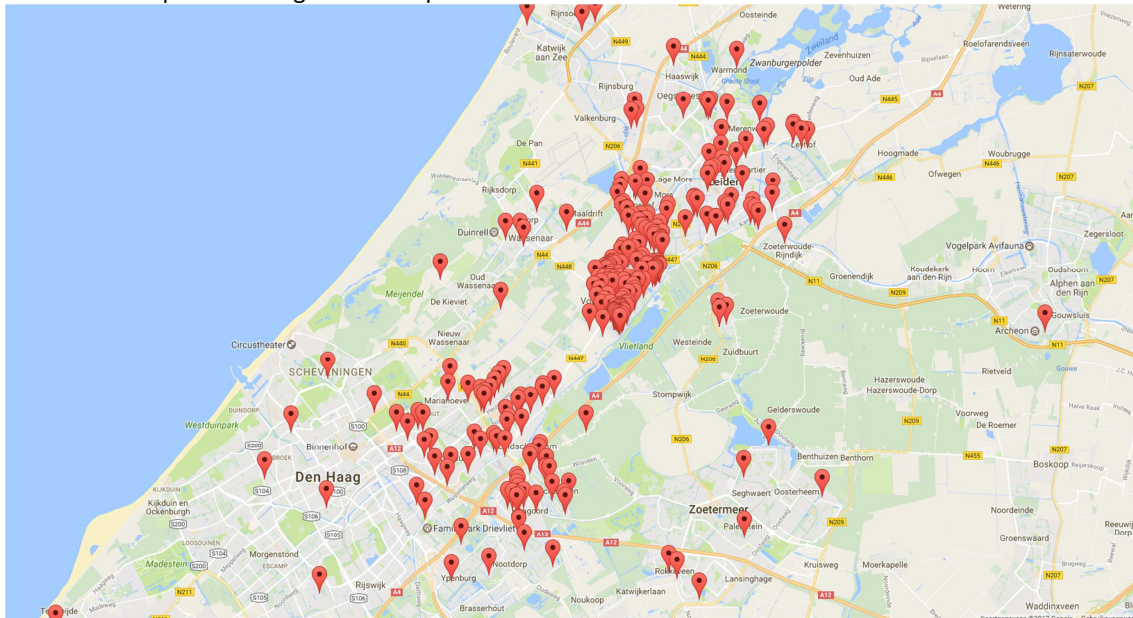
Oordeel makelaars positief

De geïnterviewde makelaars geven aan dat er zeker belangstelling is voor plan Roosenhorst. Er is op dit moment veel vraag naar woningen in het hogere koopsegment. Het plan sluit in hun oordeel aan bij de toegenomen vraag naar ruim wonen in landelijke omgeving. Zij zien geen vergelijkbaar aanbod in de regio. Potentiële kopers zijn naar hun oordeel huishoudens voornamelijk uit Voorschoten, Leiden en Den Haag.

Potentiële belangstelling aanzienlijk

Dit beeld wordt bevestigd door het aantal belangstellenden voor het plan dat zich bij de ontwikkelaar heeft gemeld. De verkoop is nog niet gestart, maar de plannen zijn al wel aangekondigd op de website www.roosenhorst.nl. Potentiële kopers krijgen hier een eerste beeld van het aanbod dat in plan Roosenhorst wordt ontwikkeld. Zij kunnen via de site hun belangstelling kenbaar maken. Op dit moment hebben bijna 500 belangstellende gereageerd. Zij komen uit een ruime regio rondom Voorschoten.

Kaart 3: Woonplaats belangstellenden plan Roosenhorst



Bron: Vink Bouw

Woningbehoefte Regio Haaglanden

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

Kwantitatieve behoefte

De woningbehoefte op basis van de WBR2017 in deze regio is 52.600 woningen. De BP2017 gaat uit van 50.451 woningen. In de meest recente woningmarktmonitor van de regio Haaglanden staan woningbouwplannen voor ruim 45.000 woningen opgenomen. Van de ongeveer 25.000 woningen in de plannen tot en met 2020 is 50% als juridisch-planologisch hard te beschouwen. In de periode daarna is dat niet aangegeven. Onze inschatting is dat dit percentage ongeveer op 30% ligt. We hebben geen informatie over de plannen die bestuurlijk hard zijn.

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

Kwalitatieve behoefte

Uit de Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland 2016 leiden we voor de regio Haaglanden af dat de behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu ongeveer 1,5% van de totale behoefte is. Als we deze behoefte combineren met WBR en BP dan varieert de behoefte aan het marktsegment dat op Roosenhorst gerealiseerd wordt tussen ongeveer 750 en 800 woningen.

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

Vergelijken we de kwalitatieve behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu met het aanbod in de planningslijst, dan is er nog een kwalitatieve behoefte van 270 tot 320 woningen in dit marktsegment in de regio Haaglanden.

6 Alternatieve binnenstedelijke locaties

In de tweede trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking dient een antwoord te worden gegeven op de vraag of de regionale behoefte geheel of deels opgevangen kan worden in bestaande stedelijk gebied.

De ontwikkeling van plan Roosenhorst vindt zijn oorsprong in de plannen voor de Duivenvoordecorridor. Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Leidschendam-Voorburg en Voorschoten willen aan het landschap van de Duivenvoordecorridor meer kwaliteit toevoegen. Als gezamenlijk doel voor de Duivenvoordecorridor hebben zij gesteld; het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur, het waarborgen van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er, in beperkte mate en onder voorwaarden, planologische ruimte

geschapen om op voormalige glastuinbouwlocaties een rode kostendrager te realiseren. De woningbouw moet aansluiten bij het oorspronkelijke landgoederen karakter. Er mag niet meer gebouwd worden dan noodzakelijk is. De woningbouw dient dus allereerst de beoogde verbetering van de Duivenvoordecorridor. Daaruit volgt logischerwijs de keus voor de bouw van dure koopwoningen en het handhaven van het landelijk woonmilieu. Dit doel kan niet gerealiseerd worden in bestaand stedelijk gebied.

De woningbouwplannen voor Roosenhorst zijn gesitueerd op het terrein waar voorheen glastuinbouw stond. Dat geldt ook voor de overige locaties in de Duivenvoordecorridor. Daarmee is met de woningbouw met opzet aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur. Er is nadrukkelijk geen extra ruimte voor woningbouw gecreëerd.

Deze in steek van de ontwikkeling van plan Roosenhorst, wonen op moderne landgoederen in een landelijk woonmilieu, sluit aan bij de vraag naar landelijk wonen in de regio's Holland-Rijnland en Haaglanden, zoals blijkt uit de Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland. Dergelijke woningen kunnen naar hun aard niet worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Daarvoor ontbreekt in bestaand stedelijk gebied de ruimte en is het woonmilieu per definitie niet aanwezig.

Zowel uit de aard van de voorgenomen woningbouw als uit de samenhang met de algehele kwaliteitsverbetering van de Duivenvoordecorridor volgt dat de geconstateerde woningbehoefte niet opgevangen kan worden binnen bestaand stedelijk gebied.

7 Conclusies

Het plan Roosenhorst bevat de ontwikkeling van 43 dure koopwoningen (eengezinswoningen en appartementen) in de opzet van een nieuwe buitenplaats. Het woonmilieu waarin het plan ligt is een landelijk woonmilieu. Het plan is ontwikkeld binnen de kaders die voor de ontwikkeling van de Duivenvoordecorridor zijn opgesteld. Die zijn gericht op de het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen van een duurzame recreatieve functie. De plannen moeten aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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

De ladder kent drie treden, die als volgt worden omschreven in artikel 3.1.6, lid 2 Bro:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Hieronder staan per trede onze conclusies beschreven voor plan Roosenhorst.

Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?

Ja, binnen de regio Holland-Rijnland (de primaire regio) is een duidelijk aanwijsbare behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu. Dat blijkt uit woningmarktonderzoek en wordt ondersteund door de het oordeel van makelaars en de huidige belangstelling voor het plan. In die behoefte wordt niet voorzien in de harde plancapaciteit, zoals die opgenomen is in de planmonitor van de regio voor de periode 2017-2026. Er is in de regio Holland-Rijnland nog ruimte voor de ontwikkeling van 336 tot 446 dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu. Deze bandbreedte komt voort uit de verschillen in woningbehoefte tussen de WBR2017 en de BP2017. De woningbouw van plan Roosenhorst speelt ook in op de behoefte van de regio Haaglanden (de secundaire regio). Hier is nog ruimte voor de ontwikkeling van ongeveer 300 dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu.

De ontwikkeling van 43 woningen op de locatie Roosenhorst past ruimschoots binnen deze actuele regionale woningbehoefte.

Kan binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte worden voorzien?

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

Is de locatie passend ontsloten?

Ja, door de ligging aan de N447 is de locatie goed bereikbaar voor auto, fiets en bus. Hiermee is een goede aansluiting met de autosnelwegen en het landelijks spoorwegennetwerk. De ontsluiting is daarmee passend voor een plan waar sprake is van de bouw van 43 woningen.

Bijlage

Bronnen

Literatuur

- Pact van Duivenvoorde, 2004
- Structuurvisie Duivenvoorde, gemeente Voorschoten en Leidschendam-Voorburg, 2005
- Visie Ruimte en Mobiliteit, provincie Zuid-Holland, 2015
- Programma Ruimte, provincie Zuid-Holland, 2016
- WBR en BP, provincie Zuid-Holland, 2017
- Regionale Woonagenda, regio Holland-Rijnland, 2014
- Planmonitor woningbouw, regio Holland-Rijnland, 2017
- Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021, regio Haaglanden, 2016
- Woningmarktmonitor 2016, regio Haaglanden, 2016
- Woonvisie, gemeente Voorschoten, 2016
- Structuurvisie, gemeente Voorschoten, 2016
- Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor, 2013
- Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland, 2016, ABF-research

Websites

- www.duivenvoordecorridor.nl
- www.roosenhorst.nl
- www.cbs.nl
- www.nvm.nl

Makelaars en ontwikkelaar

- ..
- ..
- ..
- Vink Bouw