



Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Scheg, gemeente Pijnacker-Nootdorp

projectnummer 0255677.100
definitief
30 april 2020

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Scheg, gemeente Pijnacker-Nootdorp

projectnummer 0255677.100

definitief
30 april 2020

Auteurs

W.A.W. Berkers
W. Koers

Opdrachtgever

Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Oranjeplein 1
2641 EZ PIJNACKER

datum vrijgave
30-04-2020

beschrijving revisie
definitief

goedkeuring
Wout Berkers

vrijgave
Annemarie Hatzman b/a
Carin Stolzenbach

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	2
1.3	Vraagstelling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Onderzoekskader	4
2.1	Project en locatiebeschrijving	4
2.2	Locatiebeschrijving	6
2.3	Relevant beleid	6
2.3.1	Regionale Woonvisie; woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2021	6
2.3.2	Uitvoeringsstrategie Wonen 2016-2020 Gemeente Pijnacker-Nootdorp	7
2.4	Relevantie regionaal en gemeentelijk woonbeleid op plangebied	9
2.5	Regionale woningmarkt en verzorgingsgebied	9
3	Woningvraag	12
3.1	Bevolkings- en huishoudensprognose	12
3.2	Economisch profiel	15
3.3	Woningmarktdynamiek	15
3.4	Woningbouwopgave	16
4	Woningaanbod	19
4.1	Bestaande woningvoorraad	19
4.2	Huishoudens naar type woning	20
4.3	Aanbod woningen op de markt	20
4.4	Toekomstig woningaanbod	21
5	Ladder voor duurzame verstedelijking	23
5.1	Woningbehoefte	23
5.2	Bestaand stedelijk gebied	24
6	Conclusie	28
7	Referenties	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Pijnacker-Nootdorp is voornemens het woningbouwproject 'De Scheg' mogelijk te maken. De Scheg is één van de gebieden in Pijnacker-Nootdorp die moet voorzien in een aanzienlijke woningbehoefte die er de komende jaren nog zal zijn in de regio. Het woningbouwproject betreft de ontwikkeling van een duurzame en gevarieerde woonwijk met maximaal 350 woningen. In het vigerend bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor glastuinbouw, het gebied ligt in de praktijk grotendeels braak.

De Scheg is gelegen aan de noordzijde van Pijnacker. In de onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied in haar omgeving weergegeven. Het plangebied wordt ingeklemd tussen de RandstadRail (geel in figuur 1) en het lint de Vlielandseweg/Nieuwkoopseweg (lichtblauw in figuur 1). Het plangebied bevindt zich ter hoogte van het buurtschap Vlieland. Ten oosten bevindt zich het bedrijventerrein Boezem West. Ten westen van de RandstadRail ligt de wijk Pijnacker Noord.

Figuur 1. Globale ligging plangebied



De situering van het plangebied is weergegeven in figuur 2. De noordbegrenzing wordt gevormd door het Molenpad en de waterpartij ten noorden van het Molenpad. De zuidzijde van het plangebied wordt gevormd door de woningen Vlielandseweg 107, 109, 111, 113, 115, 117 en 119.



Figuur 2. Situering plangebied

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan is een onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het woningbouwproject betreft 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Hierdoor is conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde. In dit onderzoek wordt het project getoetst aan de Ladder.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Bro) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro 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.” Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor 'De Scheg'

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 350 woningen mogelijk. Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee dus 'ladderplichtig'. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals gedefinieerd in het Bro. Er is dus tevens een motivatie vereist waar uit blijkt dat de woningbehoefte niet kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied.

1.3 Vraagstelling

De onderbouwing van de Ladder vindt plaats aan de hand van de onderstaande hoofdvraag:

Wat is de woningbehoefte waarin het woningbouwproject 'De Scheg' voorziet en in hoeverre is de deze behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Deelvragen:

- 1) Wat is de afbakening van de regionale woningmarkt?
- 2) Wat zijn de lokale en regionale vraag- en aanbod verhoudingen?
- 3) Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de relevante woningmarkt?
- 4) In welke woningbehoefte voorziet het project 'De Scheg'?
- 5) In hoeverre kan de woningbehoefte worden voorzien op locaties gelegen in het bestaand stedelijk gebied?

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het onderzoekskader bepaald op basis van relevant beleid, een afbakening van het verzorgingsgebied en een locatiebeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de woningvraag en hoofdstuk 4 op het woningaanbod. Op basis van deze bevindingen wordt in hoofdstuk 5 de Ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

2 Onderzoekskader

Het behoefteonderzoek heeft als scope de termijn van een bestemmingsplan (10 jaar). De behoefte wordt derhalve hoofdzakelijk bepaald voor de periode 2020-2030. Tevens wordt een doorkijk gegeven naar de woningbehoefte in 2040. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de relevante onderzoekskaders in deze planhorizon. Dit betreft het relevante woningbouwbeleid, een afbakening van de regionale woningmarkt en een beschrijving van de projectlocatie.

2.1 Project en locatiebeschrijving

De Scheg wordt een wijk met een grote diversiteit aan flora en fauna, maar ook het woningbouwprogramma is divers. Er is een afwisseling tussen sociale huur en -koop, en koopwoningen in diverse categorieën. De inrichting van de openbare ruimte is ecologisch van aard en sluit goed aan bij de behoeftes van de doelgroepen en leefstijlen. Ook de diversiteit aan woontypologieën draagt hier aan bij.

In tabel 1 is het woningbouwprogramma globaal weergegeven per type woning. Het huidig plan gaat uit van ca. 323 woningen met een maximum van 350 woningen. Daarvan worden er in totaal ca. 100 sociale huur of koopwoningen gebouwd en ca. 223 woningen in de vrije sector. Het merendeel van de woningen zijn appartementen en rijwoningen. De appartementen voorzien in de lokale behoefte naar gelijkvloerse woningen en de rijwoningen in de vrije sector faciliteren de doorstroming in de gemeente en de diversiteit aan woning zal de doorstroming van het woningbouwprogramma stimuleren.

Tabel 1. Globaal woningbouwprogramma De Scheg

Type woning	Vrije Sector	Sociaal	Totaal
Huur/koop appartementen	49	100	149
Rijwoningen	108		108
2 onder 1 kap	24		34
Rug-aan-rug woningen	26		26
Vrijstaande woningen	16		16
Totaal	223	100	323

De opzet van de nieuwe woonwijk is een samenspel van letterlijk een aantal scheggen welke vanuit het landschap als een parkzone diep het plangebied in dringt, vanuit waar diverse kleinere groene vingers (in de vorm van kleine Scheggen) feitelijk de straat vervangen voor een parkstrook tot aan de voordeur. Deze schaalsprongen zijn essentieel voor een goed functionerend en prettig woongebied. De openbare ruimte vormt de drager van de ontwikkeling, waarbij de woonvelden in een groen raamwerk gelegen zijn. De groene en klimaat adaptieve inrichting zorgen voor een gezonde woonbuurt voor zowel mens als dier en nodigt uit tot ontmoeten. Het landschappelijk raamwerk bestaat uit:

1. de landschappelijke Scheg: Het parklandschap met de urban villa's;
2. de groene vingers: De ecologische wadi's aan de voorzijde van de woonvelden;
3. de Dorpse straat;
4. het lint.

Het landschappelijk raamwerk is vertaald naar de volgende inrichtingstekening, weergegeven in figuur 3.

Figuur 3. Inrichtingstekening De Scheg



2.2 Locatiebeschrijving

De Scheg ligt in het noorden van Pijnacker en wordt grofweg begrensd door de Balij aan de noordzijde, de Randstadrail naar Den Haag en Rotterdam aan de westzijde en aan de oostzijde door het historische lint van de Vlielandseweg. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de buurt Klein Vlieland. Het plangebied ligt tegen het bestaand stedelijk gebied van Pijnacker

aan en behoort grotendeels tot het buitengebied van Pijnacker-Nootdorp. Het groene buitengebied van Pijnacker fungeert over het algemeen als buffer tegen de verstedelijking van de metropoolregio Den Haag-Rotterdam. Deze buffer is belangrijk voor het opvangen van de randstedelijke druk. Het plangebied maakt echter geen deel uit van het groene buitengebied, maar betreft een glastuinbouwgebied. In het gebied is nog wel sprake van authentiek polderlandschap met veenweiden en droogmakerijen. Hierbij is de functie voor ecologie en waterdoelen van belang.

Figuur 4. Het plangebied gezien vanaf de Vlielandseweg



Bron: Globespotter, 2018

2.3 Relevant beleid

2.3.1 Regionale Woonvisie; woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2021

In 2017 is de nieuwe regionale Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 vastgesteld. De woonvisie is opgesteld door de Bestuurlijke Tafel Wonen, deze tafel bestaat uit de wethouders Wonen van de negen Haaglandse gemeenten (waaronder Pijnacker-Nootdorp).

In de regionale woonvisie staan vijf belangrijke ambities:

- het opstellen van een regionaal woningbouwprogramma;
- aanbieden van voldoende betaalbare woningen;
- duurzaam bouwen en renoveren;
- maken van levensloopgeschikte woningen;
- werken aan leefbare en prettige woonwijken.

De gemeenten streven ernaar om aan de verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen in 2025 te voldoen. Tot 2020 zullen er jaarlijks 5.000 woningen moeten worden toegevoegd aan de woningmarkt. Nieuwbouw buiten het stads- en dorpsgebied zal onontkoombaar zijn, er wordt

echter ook gekeken naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en bedrijventerreinen bieden voor nieuwe woningen. De focus ligt meer op woonvormen voor jonge, oudere en kleinere huishoudens. De vraag naar voldoende betaalbare woningen, sociale woningen en levensloopgeschikte woningen neemt toe. Tot 2025 dienen er circa 12.000 nieuwe sociale woningen worden gebouwd binnen de regio.

2.3.2 Uitvoeringsstrategie Wonen 2016-2020 Gemeente Pijnacker-Nootdorp

In 2016 is door de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp de Uitvoeringsstrategie Wonen 2016-2018 vastgesteld. Dit document stelt het beleid vast dat de gemeente Pijnacker-Nootdorp voert voor het “bevorderen van voldoende woongelegenheden” tot en met 2018. In 2017 is deze strategie geactualiseerd en in 2018 verlengd tot en met 2020.

Doel van de Uitvoeringsstrategie is het makkelijker maken voor alle inwoners om binnen de eigen gemeente te verhuizen. Inzet is om, binnen de beperkte mogelijkheden, kansen te benutten voor nieuwbouw van schaarse woningtypes, sturing op de bestaande (sociale huur) woningen en bevorderen van doorstroming. Ook komen energieprestaties van sociale huurwoningen aan bod.

Behoeft en prioriteiten:

- langer zelfstandig wonen / wonen en zorg
- lokale wooncarrières faciliteren
- structurele uitbreiding variatie voorraad

Behoeft aan structurele uitbreiding variatie voorraad:

Jaarlijks verhuizen zo’n 3.000 inwoners, waarvan 42% (gemiddeld sinds 2004) binnen de gemeente. Het doel is een gevarieerd woningbestand, zodat daaruit jaarlijks structureel gevarieerd aanbod vrij komt. Via de actuele nieuwbouwplannen wordt gestreefd naar structureel meer variatie in de woningvoorraad. De behoefte van de gemeente is hieronder weergegeven als “welk woningbestand nodig is om in de jaarlijkse lokale vraag te voorzien in een open regionale woningmarkt”.

Tabel 2. Woningbehoefte per type woning gemeente Pijnacker-Nootdorp 2025

Sociaal corporatiebezit				
Prijsklasse	Type	2016	2025	Opgave
Huur < 629	Eengezins	920	1075	155
Huur < 711	Eengezins	670	825	155
Huur < 587	Meergezins	950	1.350	400
Huur < 629	Meergezins	330	275	(behoud)
Huur < 711	Meergezins	675	650	(behoud)
Totaal		3.545	4175	710
Sociale koop				
Koop < 150.000	Meergezins	50	250	200
Koop < 190.000	Eengezins	370	500	130
Koop < 190.000	Meergezins	510	600	90
Totaal		930	1.350	420
Vrije sector				
Huur	Meergezins	400	575	175
Huur	Eengezins	600	775	175
Koop < 250.000	Meergezins	770	990	120

Koop < 300.000	Meergezins	140	180	40
Koop < 300.000	Eengezins	7.360	8.030	670
Koop > 300.000	Meergezins	200	290	90
Koop > 300.000	Eengezins	5.500	6.320	820
Totaal		14.970	17.160	2.090

Bron: Gemeente Pijnacker-Nootdorp, 2016

Om in 2025 een evenwichtiger woningvoorraad te hebben wordt gedurende de periode van deze Uitvoeringsstrategie Wonen gewerkt met een strategie die bestaat uit een viertal elementen te weten:

- Minimalisering uitponding en liberalisering corporaties.
- Differentiatie sociale nieuwbouwprogrammering;
- Verschuiving in programmering in bestaande exploitaties van grondgebonden woningen beneden de €300.000 naar grondgebonden woningen boven de €300.000 en vrije sector huur in bestaande exploitaties en
- Versneld toevoegen van nieuwe plancapaciteit.

Doorstroming

Het verkleinen van schaarste van sociale huur tot vrije sector koop draagt bij aan de doorstroming, ook van de sociale huur. Aanvulling van alle schaarse segmenten is dus van belang voor de doorstroming. Maar ook minder schaarse of relatief nieuwe marktsegmenten kunnen verleiden tot meer doorstroming zoals nieuwe eengezinswoningen met een koopprijs rond € 200.000 respectievelijk eengezinshuurwoningen in de vrije sector.

Inzet bij nieuwbouw op grond van particulieren (nieuwe initiatieven)

De gemeente voert in samenspraak met initiatiefnemers regie op het bouwprogramma van particuliere initiatieven. Dit zijn bijvoorbeeld locaties als 't Hofland, of de Scheg (het plangebied), of kleinere locaties:

- Nieuwbouw gericht op lokale behoefte
- Prioriteit aan meest noodzakelijke woningtype, zoals genoemd in tabel 2.
- Levensloopbestendige woningen; Bij de bouw van appartementen worden extra eisen aan toegankelijkheid gesteld.
- 30/70 als uitgangspunt; Als vuistregel wordt een verhouding in de sociale en vrije sector van 30/70 gehanteerd.

Segment	Aandeel
Sociale huur en koop	30%
Vrije sector huur en koop	70%
Totaal	100%

2.4 Relevantie regionaal en gemeentelijk woonbeleid op plangebied

De ontwikkeling De Scheg betreft een nieuwbouwlocatie van maximaal 350 woningen, grotendeels buiten het stads- en dorpsgebied. Voor de Scheg wordt ingezet op het aantrekken van de volgende doelgroepen:

- jonge gezinnen met kinderen met de focus op privacy en goede voorzieningen voor de kinderen in de wijk. Hiervoor worden rij- / of hoekwoningen gerealiseerd;

- starters/jongeren op zoek naar een woning en plek voor ontmoetingen. Hiervoor worden de appartementen en de rug- aan rug woningen gerealiseerd;
- doorstromende gezinnen op zoek naar kwalitatief goede doorstroomproducten. Hiervoor worden de hoekwoningen, twee-onder-een-kap woningen en de vrijstaande woningen gerealiseerd;
- stellen zonder kinderen (jong & oud) op zoek naar een eigen plek, in een groene setting. Hiervoor worden de appartementen, de rug-aan-rug en de rijwoningen gerealiseerd.

Het woningbouwprogramma is divers, waardoor verschillende doelgroepen worden aangetrokken. De inrichting van de openbare ruimte is ecologisch van aard en sluit goed aan bij de behoeftes van de doelgroepen en leefstijlen genoemd in het gemeentelijke beleid, hierdoor ontstaat er een leefbare en prettige woonwijk. De woonvormen richten zich grotendeels op starters, jonge gezinnen en stellen zonder kinderen (jong en oud). Hiermee wordt ingespeeld op de woonvormen waar veel vraag naar is en kunnen lokale woon carrières gefaciliteerd worden.

Er is een afwisseling tussen sociale huur- en koop en koopwoningen in diverse categorieën. Circa 30% van de woningen worden sociale huur- en koopwoningen, in met name kleine appartementen. De woningen worden gerealiseerd zonder gasaansluiting. Hiermee wordt er duurzaam gebouwd.

Concluderend, het voornemende plan past binnen de woonbehoefte zoals beschreven in het gemeentelijk en regionale woonbeleid.

2.5 Regionale woningmarkt en verzorgingsgebied

Ondanks dat het aantal verhuizingen naar Pijnacker-Nootdorp relatief hoog is, geeft de gemeente aan in de uitvoeringsstrategie wonen dat nieuwe woningbouwopgaven hoofdzakelijk in de lokale behoefte moeten voorzien. Desalniettemin moet de regionale woningmarkt wel open blijven. Het verzorgingsgebied van het woningbouwproject 'De Scheg' bestaat daarom primair uit de gemeente Pijnacker-Nootdorp en secundair uit de woningmarktregio. De regionale woningmarkt kan worden bepaald aan de hand van het functioneren van de regionale woningmarkt. Dit functioneren wordt vastgesteld aan de hand van verhuisbewegingen tussen gemeenten.

In tabel 3 zijn het aantal verhuisbewegingen in gemeente Pijnacker-Nootdorp weergegeven.

- Het migratiesaldo binnen de gemeente is sinds 2015 positief; het aantal personen dat verhuist naar de gemeente is hoger dan het aantal personen dat de gemeente verlaat.
- Een kwart van de verhuizingen vindt binnen de eigen gemeente plaats; het primaire verzorgingsgebied. Het landelijk gemiddelde ligt op ca. 40%, fors hoger dan in Pijnacker-Nootdorp.
- Daarnaast blijkt ruim 40% van de verhuisbewegingen in Pijnacker-Nootdorp te komen uit andere gemeenten. Naast het de gemeente Pijnacker-Nootdorp (primaire verzorgingsgebied) zijn daarom ook de omliggende gemeenten (secundaire verzorgingsgebied) in de regio van toepassing op de woningbehoefte.
- Laatste jaren met name toename van verhuisbewegingen binnen de gemeente en afname van personen/huishoudens die vertrekken.

Tabel 3. Aantal verhuisbewegingen in gemeente Pijnacker-Nootdorp

Jaar	Verhuis P+N	Verhuis %	Gevestigd	Gevest. %	Vertrokken	Vertrokken in %
2014	996	18,9%	2093	39,8%	2173	41,3%
2015	1352	21,6%	2666	42,6%	2241	35,8%
2016	1581	24,0%	2755	41,8%	2250	34,2%
2017	1719	23,6%	3123	42,9%	2437	33,5%
2018	1558	23,6%	2763	41,9%	2280	34,5%

Bron: CBS Statline 2018 bewerking door Antea Group

In tabel 4 is in beeld gebracht uit welke gemeenten deze personen komen en naar welke gemeenten inwoners van Pijnacker-Nootdorp vertrekken. Niet elke regio binnen de woningmarktregio Haaglanden blijkt relatief nauw verbonden te zijn met de woningbehoefte in gemeente Pijnacker-Nootdorp. De verhuisbewegingen van en naar de gemeente Wassenaar zijn bijvoorbeeld marginaal (in 2018 vertrokken 7 mensen naar en vestigden zich 14 mensen uit Wassenaar).

Het merendeel komt en vertrekt naar Den Haag; een vierde van de mensen komt uit de Hofstad en een op de vijf verhuist er naartoe. De migratie van en naar Delft is ook relatief groot. Andere gemeenten met relatief veel verhuisbewegingen zijn Rotterdam, Lansingerland, Zoetermeer, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk. In totaal zijn deze gemeenten goed voor meer dan driekwart voor de ingaande verhuisbewegingen en voor iets minder dan twee derde van de verhuizingen uit gemeente Pijnacker-Nootdorp.



Tabel 4. Verhuisbewegingen van en naar gemeente Pijnacker-Nootdorp 2018

Gemeente	Verhuist naar P-N	Verhuist uit P-N
Den Haag	25,7%	20,7%
Delft	16,3%	17,6%
Rotterdam	9,3%	6,0%
Lansingerland	8,1%	4,3%
Zoetermeer	6,8%	8,2%
Leidschendam-Voorburg	5,9%	3,4%
Rijswijk	5,5%	4,3%
Aandeel verhuizingen	77,6%	64,6%

Bron: CBS Statline 2018 bewerking door Antea Group

Gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft een sterke verhuisrelatie met gemeenten Den Haag en Delft. In mindere doch relevante mate heeft Pijnacker-Nootdorp een relatie met de omliggende gemeenten Rotterdam, Lansingerland, Zoetermeer, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk. In figuur 5 is het verzorgingsgebied van de regionale woningbehoefte afgebakend.

Legenda

-  Pijnacker-Nootdorp
-  Regio gemeenten



Figuur 5. Afbakening verzorgingsgebied

3 Woningvraag

De behoefte is kortgezegd het verschil tussen vraag en aanbod. Dit hoofdstuk brengt de woningvraag in beeld. Hierbij wordt gekeken naar bevolkings- en huishoudensprognoses en het economisch profiel van de inwoners.

3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Huishoudensprognose

In tabel 5 is de huishoudensprognose van het primaire en secundaire verzorgingsgebied van woningen weergegeven.

- In 2030 zullen er 23.527 huishoudens in gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn. Dit is een relatief sterke stijging vergeleken met de regio gemeente (6,5% groei), alleen gemeente Delft zal sneller in aantal huishoudens groeien.
- De groei van huishoudens in Pijnacker-Nootdorp zal ook tot en met 2040 blijven toenemen, echter in iets mindere mate.

Het aanbod van woningen zal moeten meegroeien met het aantal huishoudens om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. De woningbehoefte aan woningen in de gemeente alleen al is substantieel. Daar bovenop zal nog een deel van de regionale woningbehoefte op de lokale markt drukken. Het migratiesaldo van verhuizingen is namelijk positief. Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien zal moeten worden bijgebouwd.

Tabel 5. Huishoudensprognose verzorgingsgebied woningen

Gemeente	2020	2030	% 2020-2030	2040	% 2020-2040
Pijnacker-Nootdorp	21.080	23.527	11,6%	24.931	18,3%
Rotterdam	268.037	287.022	7,1%	306.693	14,4%
Rijswijk	60.591	66.427	9,6%	71.063	17,3%
Den Haag	332.012	349.528	5,3%	364.562	9,8%
Delft	24.852	29.553	18,9%	32.690	31,5%
Leidschendam-Voorburg	56.938	59.189	4,0%	59.973	5,3%
Lansingerland	37.072	36.604	-1,3%	35.057	-5,4%
Zoetermeer	56.938	59.189	4,0%	59.973	5,3%
Totaal	828.175	882.374	6,5%	925.306	11,7%

Bron: Provincie Zuid-Holland, 2019

Bevolkingsprognose

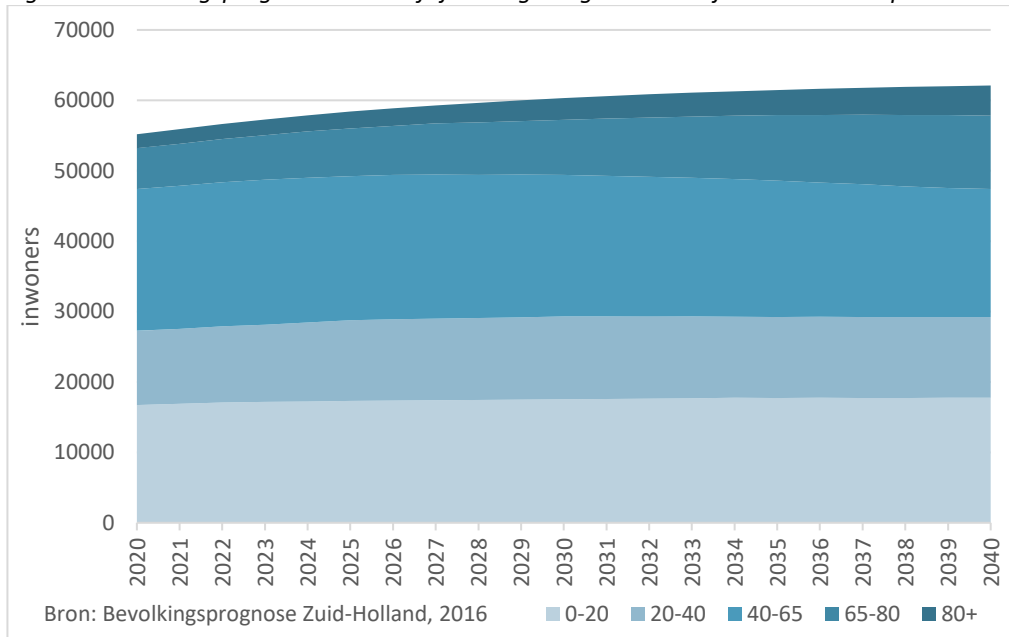
Om te onderzoeken in hoeverre de bevolking in de gemeente en regio aan het ontgroenen of aan het vergrijzen is, is de bevolkingsprognose naar leeftijd uitgesplitst; zie figuur 6.

- In de figuur is te zien dat het aantal jongeren (0-20) ligt stijgt de komende 20 jaar. Hetzelfde is het geval voor de leeftijdscategorie 20-40.
- Het aantal mensen in de leeftijdsgroep 40-65 zal daarentegen dalen. Het aantal ouderen (65-80, 80+) zal daarentegen fors toenemen; bijna een verdubbeling van het aantal.
- Er is dus zowel sprake van vergroening als vergrijzing in gemeente Pijnacker-Nootdorp.

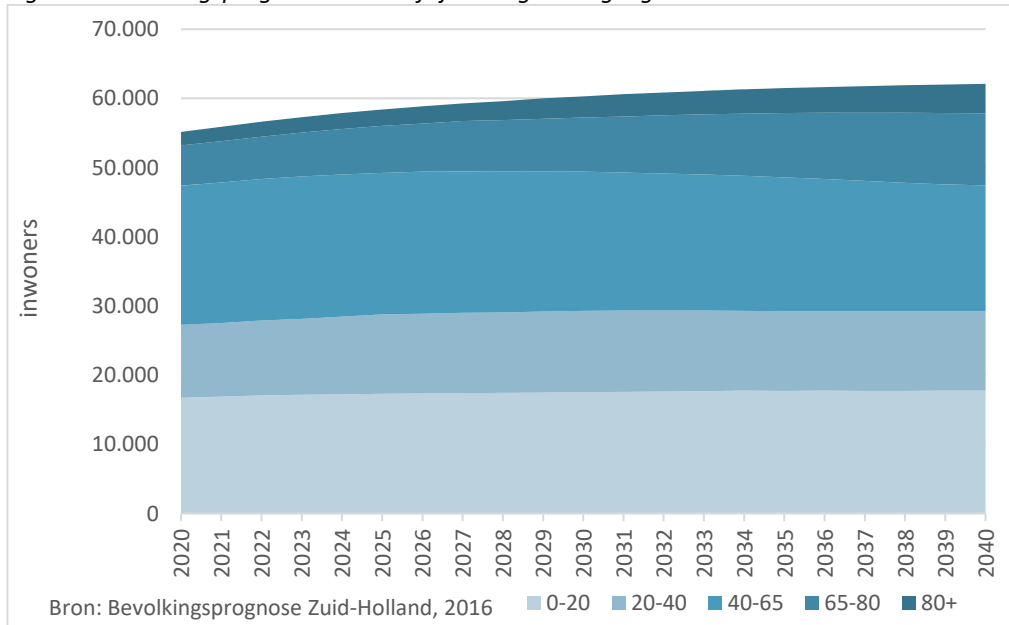
In figuur 7 is de bevolkingsprognose uitgesplitst voor de regio gemeenten.

- Elke leeftijdsgroep, met uitzondering van 40-65, blijkt in de regio gestaag te groeien tot en met 2040.
- Het aantal mensen tussen de 40-65 en neemt af en het aantal ouderen neemt toe.
- De bevolkingstrends in de regio komen overeen met de die van gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Figuur 6. Bevolkingsprognose naar leeftijdscategorie gemeente Pijnacker-Nootdorp 2020-2040



Figuur 7. Bevolkingsprognose naar leeftijdscategorie regio gemeenten 2020-2040

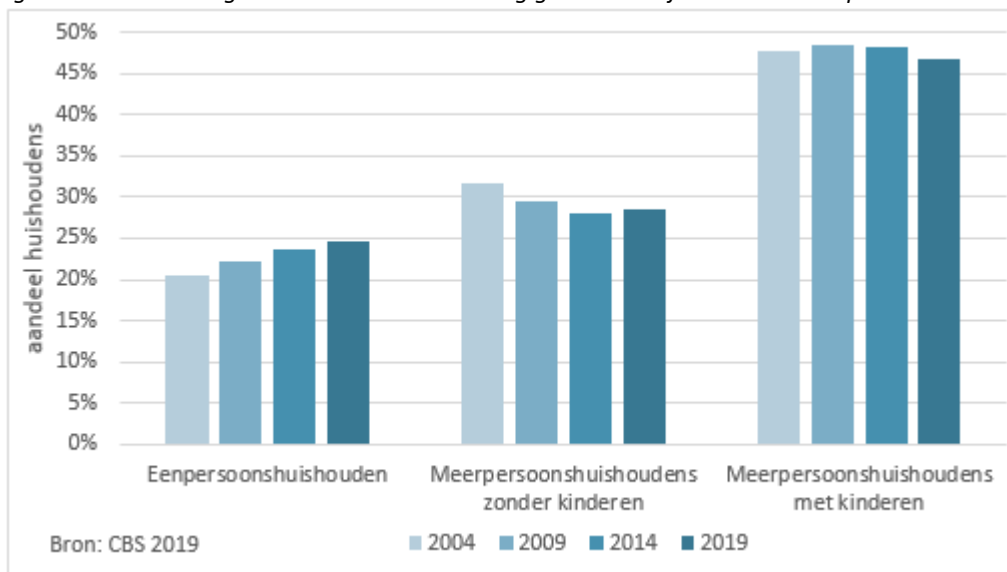


Huishoudenssamenstelling

De ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling in gemeente Pijnacker-Nootdorp tussen 2004 en 2019 is in figuur 8 weergegeven.

- Bijna de helft van alle huishoudens in de gemeente bestaat uit meerpersoonshuishoudens met kinderen. Dit aandeel neemt echter wel licht af tussen 2004 en 2019.
- Het aandeel meerpersoonshuishoudens zonder kinderen neemt in deze periode sterker af.
- Eenpersoonshuishoudens vormen de kleinste groep, maar groeien wel in aandeel sterk.

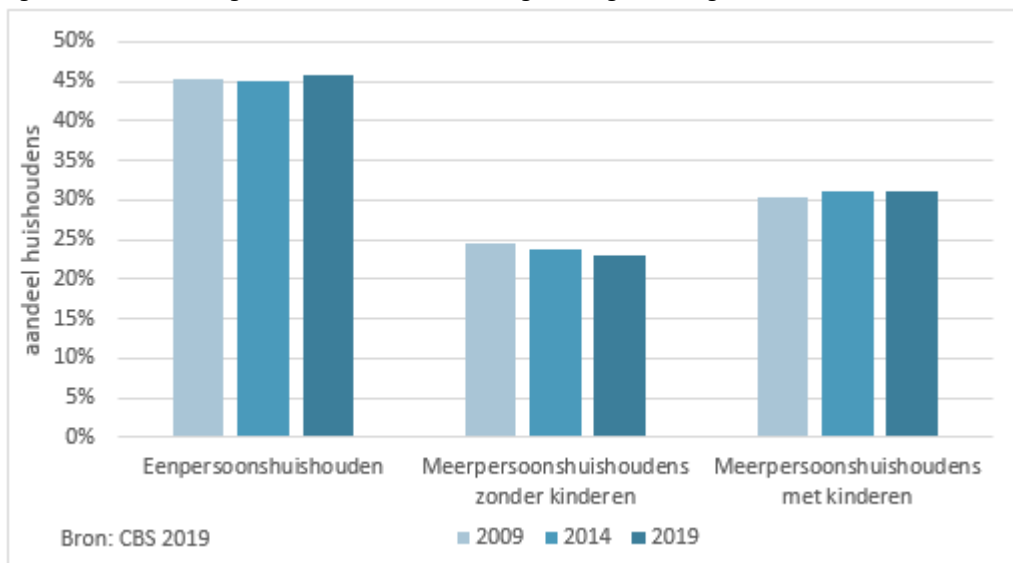
Figuur 8. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling gemeente Pijnacker-Nootdorp 2004-2019



In figuur 9 is de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling voor de woningmarktregio weergegeven

- De regio heeft een andere huishoudenssamenstelling dan de gemeente Pijnacker-Nootdorp.
- In Pijnacker-Nootdorp beslaat het aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen bijna de helft van de huishoudens en is het aandeel eenpersoonshuishoudens relatief laag.
- In de woningmarktregio ligt het aandeel eenpersoonshuishoudens bijna op de helft, het aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen ligt tevens flink lager dan in Pijnacker-Nootdorp.

Figuur 9. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling woningmarktregio 2009-2019



Aantal inwoners per huishouden

- Het aantal inwoners per huishouden ligt in gemeente Pijnacker-Nootdorp op 2,58.
- Dit is relatief hoog vergeleken met Nederland waar het aantal personen per huishouden op 2,19 ligt.
- Een verklaring voor dit verschil is dat er in Pijnacker-Nootdorp relatief veel meerpersoonshuishoudens zijn met kinderen en weinig eenpersoonshuishoudens.

3.2 Economisch profiel

Inkomen en vermogen

- Het inkomen van inwoners in de gemeente Pijnacker-Nootdorp is relatief hoog. Het besteedbaar inkomen in de gemeente is €52.500 per jaar. Dit ligt 25% hoger dan het Nederlandse gemiddelde van €41.900 (CBS, 2017).
- De inwoners hebben relatief veel te besteden in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het is echter ook van belang om de vraag af te zetten tegen het aanbod van woningen in de gemeente.

3.3 Woningmarktdynamiek

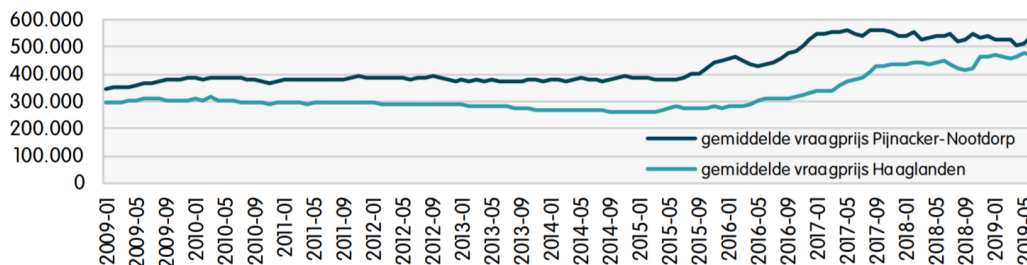
Vraagprijs

De afgelopen jaren is ook de spanning op de koopmarkt in gemeente Pijnacker-Nootdorp flink toegenomen. Dit resulteert in oplopende vraagprijzen en een afnemend aanbod. De gemiddelde vraagprijs van koopwoningen lag jarenlang rond €400.000 in Pijnacker-Nootdorp, zie figuur 10.

- Sinds 2016 is een duidelijke toename te zien naar gemiddeld ruim €500.000 halverwege 2019. Daarmee ligt de gemiddelde vraagprijs ruim boven het gemiddelde in Haaglanden.
- Uit cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat in 2018 bijna 600 verkooptransacties hebben plaatsgevonden in Pijnacker-Nootdorp (Explica, 2019). In de eerste helft van 2019 gaat het om ruim 200 transacties.

- NVM constateert dat de verkoopprijzen begin 2019 met 12,2% zijn gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor.

Figuur 10. Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs Pijnacker-Nootdorp en Haaglanden



Bron: Explica (2019); data afkomstig van Huizenzoeker (2019)

Looptijd verkoop woning

De looptijd van de verkoop van een woning geeft een indicatie over de vraag en het aanbod naar woningen in een gemeente. De afgelopen 5 jaar is de looptijd dat een woning te koop stond sterk gedaald in Nederland. De stijgende vraag en het steeds kleinere aanbod van koopwoningen op de markt vormen daarvoor mede een verklaring.

- In de gemeente Pijnacker-Nootdorp is de looptijd (o.b.v. mediaan) van een woning 53 dagen. Dit is vergeleken met het landelijk gemiddelde van 41 dagen relatief hoog.
- In de omliggende gemeenten Den Haag (34), Rotterdam (38), Delft (45), Zoetermeer (36) en Lansingerland (40) ligt de looptijd lager.

3.4 Woningbouwopgave

Provinciale prognose

De provincie heeft op basis van de bevolkingsprognose de Gewenste Woning Voorraad voor de regio Haaglanden bepaald (WBR, 2016).

- In de afgelopen jaren 2015-2019 moesten er 33.000 woningen worden gerealiseerd.
- Tussen 2020 en 2024 moeten 23.368 tot 24.476 woningen worden gebouwd.
- Tussen 2025 en 2029 moeten er 17.991 tot 21.297 woningen worden opgeleverd.
- Tussen 2030-2039 moeten er nog eens 31.000 extra woningen worden gerealiseerd.

De gemeenten in de regio Haaglanden streven ernaar om aan de verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen in 2025 te voldoen. De focus ligt daarbij meer op woonvormen voor jonge, oudere en kleinere huishoudens. De vraag naar voldoende betaalbare woningen, sociale woningen en levensloopgeschikte woningen neemt toe. Tot 2025 dienen er circa 12.000 nieuwe sociale woningen worden gebouwd binnen de regio.

De Gewenste Woning Voorraad is ook berekend voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp, zie tabel 6. In de periode 2019 tussen 2040 is het gewenst om 2.830 extra woningen te realiseren. Als er wordt gekeken naar de woningmarktregio moeten er 161.780 woningen worden toegevoegd om tot de Gewenste Woning Voorraad te komen.

Tabel 6. Woningbehoefteraming uitgedrukt in gewenste woningvoorraadtoename

Gemeente	2019	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	Totaal
Zoetermeer	480	1.600	1.250	710	490	4.530
Rotterdam	4.340	15.170	12.560	11.500	10.580	54.150
Rijswijk	80	-180	290	310	290	790
Pijnacker-Nootdorp	230	960	940	540	160	2.830
Leidschendam-Voorburg	170	260	-170	-290	-340	-370
Lansingerland	240	1.160	1.150	1.130	890	4.570
Den Haag	5.680	21.950	19.860	18.220	16.540	82.250
Delft	1.160	4.090	3.140	2.530	2.110	13.030
Regio	12.380	45.010	39.020	34.650	30.720	161.780

Bron: Provincie Zuid-Holland, 2019

Gemeentelijke woonbouwopgave

In de gemeentelijke uitvoeringsstrategie wonen 2016-2018 van Pijnacker-Nootdorp wordt gestreefd om via de actuele nieuwbouwplannen structureel meer variatie in de woningvoorraad te bereiken. De behoefte van de gemeente is in tabel 7 weergegeven. De tabel geeft het aantal woningtoevoeging weer dat nodig is om in de jaarlijkse lokale vraag te voorzien in een open regionale woningmarkt.

- Er moeten 710 huurwoningen worden bijgebouwd. Daarnaast is het van belang om het aantal sociale huur appartementen in de prijsklasse €587-711 per maand in stand te houden.
- Er moeten 420 sociale koopwoningen in de gemeente worden gerealiseerd.
- In de vrije sector is er behoefte aan 350 huurwoningen en 1.740 koopwoningen.
- In 2017 en 2018 zijn er in de gemeente Pijnacker-Nootdorp 720 woningen bijgebouwd. De opgave tot en met 2025 is daardoor al deels voorzien.

Tabel 7. Woningbouwopgave gemeente Pijnacker-Nootdorp 2025

Sociaal corporatiebezit				
Prijsklasse	Type	2016	2025	Opgave
Huur < 629	Eengezins	920	1075	155
Huur < 711	Eengezins	670	825	155
Huur < 587	Meergezins	950	1.350	400
Huur < 629	Meergezins	330	275	(behoud)
Huur < 711	Meergezins	675	650	(behoud)
Totaal		3.545	4175	710
Sociale koop				
Koop < 150.000	Meergezins	50	250	200
Koop < 190.000	Eengezins	370	500	130
Koop < 190.000	Meergezins	510	600	90
Totaal		930	1.350	420
Vrije sector				
Huur	Meergezins	400	575	175
Huur	Eengezins	600	775	175
Koop < 250.000	Meergezins	770	990	120
Koop < 300.000	Meergezins	140	180	40
Koop < 300.000	Eengezins	7.360	8.030	670

Koop > 300.000	Meergezins	200	290	90
Koop > 300.000	Eengezins	5.500	6.320	820
Totaal		14.970	17.160	2.090

Bron: Gemeente Pijnacker-Nootdorp, 2018

De gemeente zet daarnaast in om deze woningen aan te sluiten bij de kwalitatieve lokale woningbehoefte.

- De woningen in de vrije sector hebben als doel om de lokale doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en zijn daarom gericht op middeninkomens en 55+'ers.
- De extra sociale huurwoningen moeten voorzien in de behoefte van een divers aantal doelgroepen, zoals jongeren, lage inkomens en starters.
- Appartement en andere gelijkvloerse woningen zijn nodig om in de toenemende woningbehoefte van senioren te kunnen voorzien.

4 Woningaanbod

Om de woningbehoefte in de gemeente Pijnacker-Nootdorp in beeld te brengen moet naast de vraag ook het aanbod van woningen in beeld worden gebracht.

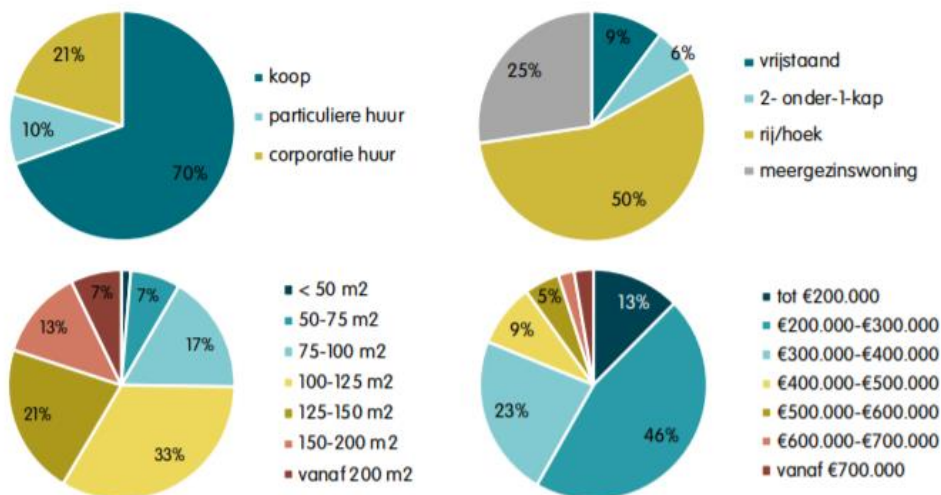
4.1 Bestaande woningvoorraad

Het totaal aantal woningen in gemeente Pijnacker-Nootdorp bestaat in September 2019 uit 21.471 woningen. In de woningmarktregio ligt dit aantal op 771.092.

De bestaand woningvoorraad kan in verschillende typen worden opgesplitst. In figuur 11 is de woningvoorraad in gemeente Pijnacker-Nootdorp uitgesplitst naar de kenmerken eigendom, woningtype, oppervlakte en WOZ-waarde (Explica, 2019):

- Meer dan twee derde van deze woningen zijn koop. Dit zijn vooral eengezinswoningen.
- Twee derde van de huurwoningen zijn in het bezit van een corporatie en een derde zijn in den van particulieren. De corporatiewoningen bestaan voor meer dan de helft uit appartementen (60%).
- In de regio Haaglanden is het aandeel eigenaar-bewoners fors lager (48%) en ligt het aandeel corporatiewoningen hoger (31%).
- De helft van de woningen zijn rij- of hoekwoningen en een kwart zijn appartementen. 9% van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande woningen en 6% uit 2 onder 1-kap woningen.
- Een kwart van de woningen zijn kleiner dan 100 m². Een derde van de woningen zijn tussen de 100-125m² en 40% van de woningen zijn groter dan 125m². De gemiddelde woninggrootte 126m² is vergeleken met het Nederlands gemiddelde van 116m² relatief groot.

Figuur 11. Woningvoorraad (koop en huur) Pijnacker-Nootdorp naar kenmerken: eigendom, woningtype, oppervlakte en WOZ-waarde 2019



Bron: Explica, 2019

- De verschillende kenmerken hebben tot gevolg dat in Pijnacker-Nootdorp de gemiddelde WOZ-waarde relatief hoog ligt; €315.000 ten opzichte van €248.000 in Nederland.

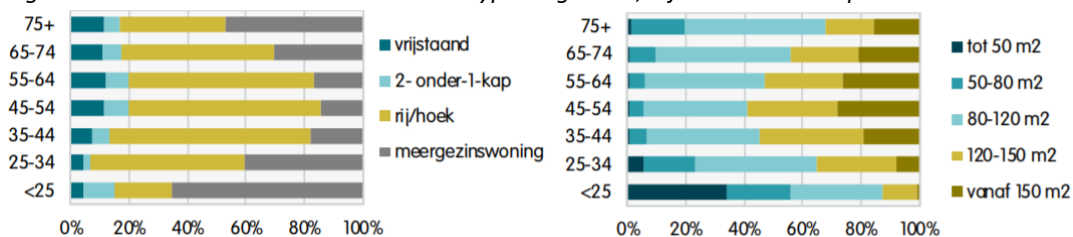
- Ook de gemiddelde vraagprijs van aangeboden woningen per m² is met €3.313 relatief hoog, in Nederland ligt dit op €2.666.
- Meer dan 40% van de woningen hebben een hogere WOZ-waarde dan €300.000.
- De woningen onder de €300.000 zijn grotendeels appartementen.

4.2 Huishoudens naar type woning

Gemeente Pijnacker-Nootdorp stelt in de uitvoeringsstrategie wonen de prioriteit om doorstroming te versnellen. Voor de doorstroming van woningen is de woonsituatie van huishoudens in de gemeente van belang. In figuur 12 is de woonsituatie van huishoudens naar type en grootte weergegeven (Explica, 2019):

- Het merendeel van de huishoudens in de leeftijdsklasse 35 tot 65 jaar woont in een eengezinswoning (80%). Dit zijn veelal woningen met minimaal 120 vierkante meter.
- Jonge huishoudens (tot 25 jaar) wonen vooral in een appartement (meergezinswoning).
- Een kwart van de huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar woont in een appartement. Dit aandeel neemt toe naar ruim 45% bij 75-plussers.
- Het feit dat een groot deel van de 65-plussers in een eengezinswoning woont, kan komende jaren gevolgen hebben voor de vraag naar appartementen of andere gelijkvloerse woningen, of voor de vraag naar woningaanpassingen.

Figuur 12. Woonsituatie huishoudens naar type en grootte, Pijnacker-Nootdorp



Bron: Explica, 2019

4.3 Aanbod woningen op de markt

In tabel 8 is het aanbod van woningen op de markt in gemeente Pijnacker-Nootdorp weergegeven.

- In gemeente Pijnacker-Nootdorp staan 201 woningen te koop; 178 daarvan zijn eengezinswoningen en 23 appartementen (14 november 2019 peildatum, Funda).
- In het segment vrije huursector worden er 4 eengezinswoningen en 2 appartementen aangeboden (14 november 2019 peildatum, Funda).
- In het segment koop staan er slechts 1 eengezinswoning en 2 appartementen onder de €200.000 te koop. Bij bijna de helft van de aangeboden eengezinswoningen is de vraagprijs hoger dan €500.000.
- Het aanbod van koopwoningen op de markt bestaat dus hoofdzakelijk uit relatief dure woningen.
- In het segment vrije huursector worden er 4 eengezinswoningen en 2 appartementen aangeboden (14 november 2019 peildatum, Funda).

- Er zijn geen woningen met een lagere huurprijs dan €1.000 aangeboden. De prijzen variëren van €1.195 tot €3.750 per maand.

Tabel 8. Aanbod woningen op de markt in gemeente Pijnacker-Nootdorp

Koop	<€200.000	€200.000 €300.000	€300.000 €450.000	€450.000 €600.000	€600.000 €750.000	>€750.000	Totaal
Eengezinswoningen	1	8	76	32	26	41	178
Appartementen	2	14	9				23
Totaal	3	22	85	32	26	41	201
Huur	<€900	€900 €1250	€1250 €1500	€1500 €2000	€2000 €3000	>€3000	Totaal
Eengezinswoningen	0	1	1	1	0	1	4
Appartementen	0	1	1	0	0	0	2
Totaal	0	2	2	1	0	1	6

Bron: Funda, peildatum 14 november 2019

4.4 Toekomstig woningaanbod

Harde planvoorraad

Om de ontwikkelingsruimte voor nieuwe woningbouw te kunnen bepalen dient de woningvraag (behandeld in het vorige aanbod) te worden afgezet tegenover het woningaanbod. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking gaat het daarbij niet alleen om de bestaande woningvoorraad, maar ook om nog onbenutte woningbouwcapaciteit die is vastgesteld in bestemmingsplannen: de harde planvoorraad. Daarnaast is er nog de zachte planvoorraad. Dit is woningbouwcapaciteit in lopende ontwikkelingen die nog niet zijn vastgesteld in bestemmingsplannen, zoals ook het woningbouwplan De Scheg.

Planvoorraad gemeente Pijnacker-Nootdorp

In tabel 9 en 10 is de woningbouwcapaciteit uitgesplitst naar type woning.

- De totale planvoorraad in gemeente Pijnacker-Nootdorp is 2.445 woningen, daarvan zijn 1.721 eengezinswoningen en 724 appartementen.
- Van de 2.445 woningen zijn 1.527 woningen vastgesteld (harde planvoorraad) en 918 nog niet. Van deze 918 woningen vallen 294 onder het ontwikkelingsplan 'De Scheg'.

Tabel 9. Woningbouwcapaciteit naar type voorraad gemeente Pijnacker-Nootdorp

Type voorraad	Aantal woningen	Eengezins	Appartementen
Harde planvoorraad	1.527	1.088	439
Zachte planvoorraad	918	633	285
Totale planvoorraad	2.445	1.721	724

- Het meeste aantal woningen in de plannen vallen in het segment duur, het minst in het segment goedkoop.
- Deze dure tot middeldure woningen zijn voor het merendeel opgenomen in harde plannen.
- Het aandeel sociaal in de harde planvoorraad is relatief klein, maar in de zachte planvoorraad relatief groot.

- Het ontwikkelplan 'De Scheg' is voornemens relatief veel woningen in het segment sociaal te realiseren en is daardoor voor een groot deel verantwoordelijk voor de sociale woningen in de zachte planvoorraad. Daarnaast voorziet 'De Scheg' in relatief veel appartementen.

Tabel 10. Woningbouwcapaciteit naar type woning gemeente Pijnacker-Nootdorp

Type voorraad	Sociaal	Goedkoop	Middelduur	Duur	Extra duur
Harde planvoorraad	150	174	383	610	210
Zachte planvoorraad	277	89	131	395	77
Totale planvoorraad	427	263	514	1.005	287

5 Ladder voor duurzame verstedelijking

In dit hoofdstuk wordt op basis van het gemeentelijk beleid en de analyse van de woningvraag en –aanbod een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking geformuleerd. Dit vergt ten eerste een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, waarna vervolgens dient te worden gemotiveerd dat uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is om in deze behoefte te voorzien.

5.1 Woningbehoefte

De kwantitatieve woningbehoefte in gemeente Pijnacker-Nootdorp bestaat primair uit de autonome behoefte als gevolg van de huishoudensontwikkeling in de eigen gemeente en secundair uit een regionale woningbouwbehoefte met de omliggende gemeenten Den Haag, Delft, Rotterdam, Lansingerland, Zoetermeer, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk.

Primaire woningbehoefte: gemeente Pijnacker-Nootdorp

- Op basis van de gewenste woningvoorraadtoename is er in gemeente Pijnacker-Nootdorp in 2030 behoefte aan 2.130 extra woningen ten opzichte van begin 2019.
- De harde planvoorraad van 1.527 woningen voorziet slechts deels in deze opgave.
- Bovendien als er gekeken wordt naar de lange termijn, is er tot 2040 behoefte aan nog eens 700 woningen extra.
- Een deel van deze behoefte wordt voorzien door de zachte planvoorraad, echter blijft er een behoefte van 385 woningen over die voorzien moet worden in de gemeente.

Secundaire woningbehoefte: regiogemeenten

- Naast de primaire woningbehoefte van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, kent de regionale woningmarkt een sterke woningbehoefte komende jaren.
- In totaal moeten er in 2040 161.577 woningen extra zijn gerealiseerd.

Tabel 11. Woningbehoefte gemeente Pijnacker-Nootdorp

Woningen	Pijnacker-Nootdorp
Stand begin 2019	21.134
Benodigd 2030	2.130
Harde planvoorraad	1.527
Behoefte 2030	603
Zachte planvoorraad	918
Benodigd 2030-2040	700
Behoefte 2040	385

Kwalitatieve woningbehoefte

Doel van de Uitvoeringsstrategie Wonen 2016-2020 van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is het makkelijker maken voor alle inwoners om binnen de eigen gemeente te verhuizen. Inzet is om, binnen de beperkte mogelijkheden, kansen te benutten voor nieuwbouw van schaarse woningtypes, sturing op de bestaande (sociale huur) woningen en bevorderen van doorstroming. Het woningbouwproject 'De Scheg' wordt in dit beleidsstuk meermaals genoemd als een

mogelijkheid om in deze behoefte te voorzien. Het voorliggend woningbouwprogramma sluit goed aan op de ambities van de gemeente:

- De woningen in de vrije sector hebben als doel om de lokale doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en zijn daarom gericht op middeninkomens en 55+’ers.
- De extra sociale huurwoningen moeten voorzien in de behoefte van een divers aantal doelgroepen, zoals jongeren, lage inkomens en starters.
- Appartement en andere gelijkvloerse woningen zijn nodig om in de toenemende woningbehoefte van senioren te kunnen voorzien.
- Explica (2019) concludeert dat er voor huishoudens met een lager en middeninkomen nauwelijks koop aanbod is in de gemeente. De ‘Scheg’ is voornemens om zowel rond de 100 woningen in het sociale segment te realiseren als in het middeldure segment.

In tabel 12 is de kwalitatieve woningbehoefte in gemeente Pijnacker-Nootdorp weergegeven.

- Ook op kwalitatief gebied is er nog relatief veel behoefte aan appartementen en sociale huur of koop woningen.

Tabel 12. Kwalitatieve woningbehoefte Pijnacker-Nootdorp

Type woning	Opgave 2025	Harde Planvoorraad	Zachte Planvoorraad	Restant
Eengezinswoning	2.105	1.088	633	384
Appartement	1.115	439	285	391
Sociaal	1.130	150	277	703
Vrije sector	2.090	1.377	692	72

- Met de huidige planvoorraad kan niet worden voorzien in de autonome behoefte als gevolg van de huishoudensopgave in de gemeente. Ook als er een doorkijk wordt gemaakt naar 2040 bestaat er een tekort in het aantal plannen om de woningbehoefte te kunnen voorzien.
- Het woningbouwproject ‘De Scheg’ is daarom noodzakelijk om in een deel van deze woningbehoefte te voorzien.
- Bovendien voorziet ‘De Scheg’, meer dan andere projecten, in de kwalitatieve vraag van gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het aantal woningen in het segment sociaal ligt bijvoorbeeld op ongeveer 30%. Daarnaast voorzien meer dan een derde van de woningen aan de behoefte van senioren.

5.2 Bestaand stedelijk gebied

Definitie

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de behoefte waarin de ruimtelijke ontwikkeling voorziet bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte ‘in te vullen’, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het ‘bestaand stedelijk gebied’ is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt:

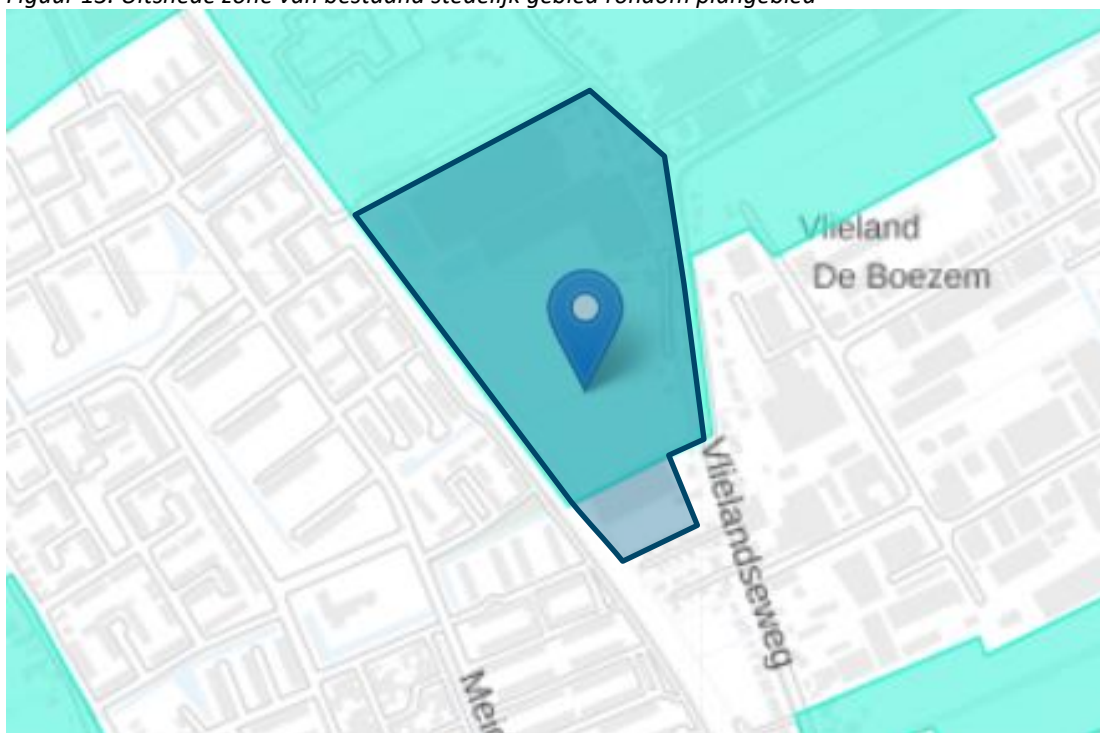
bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

De beoordeling of een locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied hangt af de omstandigheden van het geval: enerzijds wordt gekeken naar de specifieke ligging, de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Anderzijds is ook het vigerend planologisch-regime van belang.

Beoordeling

De gronden waarop de ontwikkeling gaat plaatsvinden zijn hoofdzakelijk onbebouwd en hebben overwegend een agrarische bestemming voor glastuinbouw. De provincie Zuid-Holland heeft in haar omgevingsbeleid een kaart opgenomen) met daarin het bestaand stedelijk gebied, zie figuur 13. Het plangebied ligt grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied.

Figuur 13. Uitsnede zone van bestaand stedelijk gebied rondom plangebied



Bron: Provincie Zuid-Holland, 2019

Provinciaal beleid

Stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD moeten eerst door Provinciale Staten worden afgewogen en worden op de kaart 'woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en andere stedelijke ontwikkelingen' (ook wel genoemd: '3 ha kaart') gezet. De locatie De Scheg is reeds opgenomen op de '3 ha kaart' als een woningbouwlocatie van 11 hectare. Als een locatie is opgenomen op de '3 ha kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat de gemeente bij de verdere detaillering van de betreffende ontwikkeling (in het kader van het bestemmingsplan) nog wel

rekening moet houden met specifieke onderdelen van het provinciaal beleid, bijvoorbeeld het beleid voor ruimtelijke kwaliteit.

Transformatie

De regionale woonvisie van woningmarktregio Haaglanden omarmt de visie van de provincie Zuid-Holland dat het wenselijk is om in de toekomst voorrang te geven aan binnenstedelijke woningbouw ten opzichte van 'bouwen in het weiland'. De gemeenten zetten dan ook nadrukkelijk in op het herontwikkelen van transformatielocaties en -gebieden naar wonen. Te denken valt hierbij aan niet meer renderende kantoorlocaties (zoals Klein Plaspoelpolder in Leidschendam), oude bedrijventerreinen (De Binckhorst in Den Haag) en niet duurzame glastuinbouw (De Scheg in Pijnacker). Door gemeente Pijnacker-Nootdorp is 'De Scheg' opgenomen in de zachte planvoorraad als een transformatiegebied.

De Scheg betreft dus een transformatielocatie dat buiten bestaand stedelijk gebied valt. Derhalve dient te worden gemotiveerd dat een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is om in de woningbehoefte te voorzien.

Uitbreiding van bestaand stedelijk gebied

Als een woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van I&W zijn argumenten opgenomen op basis waarvan kan worden gemotiveerd dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling:

- 1) kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden ingepast)
- 2) andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd;
- 3) aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

Met name argument 1 en 2 zijn van toepassing op onderhavig plan.

- Van de 18 geplande woningbouwprojecten in de planvoorraad van gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn er 11 gekenmerkt als transformatieprojecten en 7 als verdichtingsprojecten. In totaal betreft het 1.894 woningen op transformatiegebieden en 551 woningen op verdichtingslocaties.

Provincie Zuid-Holland heeft een verkenning gemaakt naar bestemmingswijzigingen binnen de provincie. Voor gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn er drie locaties weergegeven die buiten het bestaand stedelijk gebied liggen. Deze zijn weergegeven in figuur 14:

- Voornemend plan De Scheg; ca. 323 woningen, waarvan 100 sociaal en 223 vrije sector
- Ackerswoude; harde planvoorraad; 463 woningen, waarvan 0 sociaal en 463 vrije sector
- Tuindershof; zachte planvoorraad; 590 woningen, waarvan 207 sociaal en 332 vrije sector

De planvoorraad bestaat dus uit meer dan 1.000 woningen die buiten het bestaand stedelijk gebied gebouwd worden. Dit impliceert dat er te weinig ruimte is binnen het bestaand stedelijk gebied om in de behoefte te kunnen voorzien.

Figuur 14. Nieuwe woonbestemmingen gemeente Pijnacker-Nootdorp



Bron: Provincie Zuid-Holland

Als de luchtfoto's met daarop de verschillende lege plekken afgezet worden tegen de verschillende bestemmingsplannen en het bestaand stedelijk gebied. Dan blijken er drie plekken te zijn die op het eerste gezicht niet bebouwd zijn:

- Keizershof: is gelegen in het Zuiden van Pijnacker-Nootdorp en worden woningen op ontwikkeld.

- De groene Wijdte: wordt gebruikt als een sportpark door o.a. een korfbalvereniging, hockeyvereniging en voetbalvereniging.
- Boezem Oost: wordt ontwikkeld tot een bedrijventerrein.

Conclusie

Concluderend zijn er geen alternatieve locaties binnen het bestaand stedelijk gebied die aan een dergelijke grote woonopgave kunnen voldoen. De Scheg is een locatie omringd door bestaand stedelijk gebied en zou daarom goed aansluiten bij de ruimtelijke structuur. De ontwikkeling vindt plaats buiten het bestaand stedelijk gebied. Gelet echter op de kwalitatieve aspecten van deze ontwikkeling en het gebrek aan beschikbare ruimtes binnen het bestaand stedelijk gebied van gemeente Pijnacker-Nootdorp wordt geconcludeerd dat uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied noodzakelijk is.

6 Conclusie

De onderbouwing van de Ladder vindt plaats aan de hand van de onderstaande hoofdvraag:

Wat is de woningbehoefte waarin het woningbouwproject 'De Scheg' voorziet en in hoeverre is de deze behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

- In gemeente Pijnacker-Nootdorp is een woningbehoefte van circa 2.800 woningen in de periode 2020-2040 als gevolg van de autonome huishoudensgroei. De bestaande planvoorraad is niet toereikend om in deze behoefte te voorzien. Naast de sterke woningbehoefte in de gemeente, kent de woonregio een sterke woningbouwopgave. De ontwikkeling voorziet dus in een kwantitatieve woningbehoefte.
- In kwalitatief opzicht bestaat er in gemeente Pijnacker-Nootdorp een aantoonbare mismatch tussen vraag en aanbod. Met name voor urgente doelgroepen zoals starters, ouderen en sociale woningbouw levert het project De Scheg met een gemengd programma van 323 woningen een substantiële bijdrage aan de behoefte van verschillende doelgroepen.
- De ontwikkeling vindt plaats buiten het bestaand stedelijk gebied. De gemeente Pijnacker-Nootdorp past het principe van duurzaam ruimtegebruik doorgaans zorgvuldig toe. Echter is geconstateerd dat er geen reële inbreidingslocaties meer in de gemeente te vinden zijn. Hiermee kan niet in de behoefte worden voorzien. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is noodzakelijk, daarbij krijgt transformatie de voorkeur. Het projectgebied is qua locatiemarkenmerken een logische uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Dit wordt onderstreept door zowel provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Woningbouwproject de Scheg voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

7 Referenties

CBS (2019). Statline open database; bevolking en wonen. Verkregen via:

<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/navigatieScherm/thema?themaNr=4440>

Explica (2019). Woningbehoefte 2040 Pijnacker-Nootdorp. In opdracht van gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Funda (2019). Woningaanbod gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Gemeente Pijnacker-Nootdorp (2019). Opgave woningbouwcijfers Pijnacker-Nootdorp.

Gemeente Pijnacker-Nootdorp (2018). Uitvoeringsstrategie Wonen 2016-2020.

Provincie Zuid-Holland (2016). Bevolkingsprognose: huishoudens en bevolking per leeftijd.

Provincie Zuid-Holland (2019). Staat van Zuid-Holland Databank; wonen en bevolkingsprognose. Verkregen via: <https://staatvan.zuid-holland.nl/>

Woningmarktregio Haaglanden (2017). Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2021.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 06 20704204

www.anteagroup.nl

Copyright © 2019

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.