



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Project Van Ruysdaellaan Leidschendam

Laddertoets duurzame verstedelijking; woningbouw

Behoort bij besluit van B & W
van Leidschendam-Voorburg



Leidschendam-
Voorburg

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Project Van Ruysdaellaan Leidschendam

Laddertoets duurzame verstedelijking; woningbouw

Opdrachtgever

Metafoor

Contactpersoon

T.a.v. de heer 

Projectnummer

P45260

Datum

17 juni 2022

Auteurs



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Toets	2
2.1	Binnen bestaand stedelijk gebied	2
2.2	Leidschendam in de regio	2
2.3	Kwantitatieve toets	2
2.4	Kwalitatieve toets (woningtypen)	3

1 Inleiding

Op de locatie Van Ruysdaellaan 41-69 te Leidschendam wenst [REDACTED] Projectontwikkeling Midden een kantoorpand te herontwikkelen tot een appartementengebouw met enige nieuwe kantoorruimte. Het betreft in totaal circa 170 huurwoningen waarvan 48 sociale huurwoningen en 20 zorgappartementen. De rest betreft vrije sector huurwoningen. De zorgappartementen betreffen intramurale zorgwoningen en deze categorie rekenen we mee met het totale aantal huurwoningen.

Voor de planologische procedure is er een woningbehoefte onderzoek nodig in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor het ruimtelijk plan (planologisch besluit) en de laddertoets wonen gaan we uit van 170 appartementen.

Achtergrond Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in oktober 2012 geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening. De doelstelling van het Ruimtelijke Ordeningsbeleid dat ten grondslag ligt aan de Ladder is, dat er afstemming over te bouwen woningen tussen lagere overheden wordt gestimuleerd. Op grond hiervan zijn provincies en gemeenten verplicht om bij de ontwikkeling van woningbouwplannen de 'Laddertoets' toe te passen.

Ladder op basis van Artikel 3.1.6 lid 2 Bro

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro: 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 (uit: Herzene versie per 1 juli 2017).

De Ladder is een motiveringsverplichting. Dit betekent dat het instrument ruimte biedt aan de gemeenten voor het maken van een eigen afweging. Gemeenten zijn namelijk verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zorgvuldige afweging te maken over het wel of niet toestaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder biedt hiervoor een stramen.

Met nadruk dient vermeld te worden dat het in dit onderzoek enkel gaat om de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt geen uitspraak gedaan over de wenselijkheid specifiek op deze locatie woningen te realiseren. Daarnaast worden ook geen uitspraken gedaan over eventuele bestuurlijke afspraken binnen de regio.

2 Toets

2.1 Binnen bestaand stedelijk gebied

De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is dus geen noodzaak voor de motiveringsplicht van een buiten stedelijk plan, die vraagt waarom de woningen niet binnen het bestaand stedelijk kunnen worden gerealiseerd.

2.2 Leidschendam in de regio

Een fors deel van de verhuizingen in de gemeente Leidschendam-Voorburg komt vanuit de regio Haaglanden. Een minderheid; ongeveer 37% van de verhuizingen komt van binnen de gemeente, terwijl 43% zich vestigt vanuit een andere regiogemeente (zie tabel 2.1). Het verzorgingsgebied van woningbouw te Leidschendam betreft daarom de gehele regio Haaglanden. Hierom toetsen we in deze notitie op basis van de woningbehoefte en plancapaciteiten in de gehele regio. Het gaat immers duidelijk om een regionale woningmarkt.



tabel 2.1 Vestiging Leidschendam-Voorburg met andere gemeenten binnen Haaglanden

	Aandeel
Binnen Leidschendam	37%
Vanuit Haaglanden	43%
Van buiten Haaglanden	20%

Bron: CBS, bewerking RIGO

2.3 Kwantitatieve toets

Woningbehoefte

De provincie Zuid-Holland stelt regelmatig een bevolkings- en huishoudens prognose op, waaruit ook de woningbehoefte kan worden gekwantificeerd.¹ De laatste raming schat de behoefte voor de periode 2021-2030. Een periode van 10 jaar is voor de toets aan de Ladder

¹ Zie Woningbehoefteraming 2021 Zuid-Holland.

voor duurzame verstedelijking de geëigende methodiek (zie jurisprudentie). De woningbehoefteraming voor Haaglanden komt uit op 80.900 extra woningen.

Plan capaciteit

Van belang is bij een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking dat de harde capaciteit in andere woningbouwplannen niet al voorziet in de geraamde uitbreidingsbehoefte voor de komende 10 jaar. De provincie Zuid-Holland inventariseert jaarlijks de plan capaciteit. De meest recent beschikbare cijfers (2021) duiden op meer dan 26.600 woningen in harde plannen en ruim 51.000 in zachte plannen.²

Tabel 2.2 Confrontatie woningbehoefte en (harde) plan capaciteit in Haaglanden.

	Woningbehoefte	Plan cap Hard	Plan cap Zacht	Tekort harde capaciteit
Haaglanden	80.900	26.655	51.020	-54.245

Bron: Raming Woningbehoefte 2021 en Woonbarometer provincie Zuid-Holland 2021

figuur 2-1 Harde en zachte woningbouwplannen; 2021



Conclusie kwantitatieve toets

Wanneer we kijken naar het tekort aan harde capaciteit in het verzorgingsgebied van het project Van Ruysdaellaan te Leidschendam denken we hier te kunnen concluderen dat: de bouw van 170 appartementen in kwantitatieve zin voorziet in een ‘actuele behoefte’ zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a.

2.4 Kwalitatieve toets (woningtypen)

Voor Haaglanden is in opdracht van de provincie een modelmatige kwalitatieve inschatting van de behoefte vervaardigd op basis van het WoON 2018.³ Dit is de meest recente raming. Voor de regio Haaglanden blijkt dat circa 34% van de woningbehoefte (uitbreiding) zich toespitst op huurappartementen. Hoewel er dus geen actuele raming van de woningbehoefte

² Zie ook de Woonbarometer Zuid-Holland; Er is daarnaast nog een categorie van circa 16.500 woningen met een onbekende planstatus. Dit telt in totaal op tot ongeveer 94.000 woningen. We gaan er van uit dat plannen met “status nog onbekend” geen harde plannen zijn.

³ ABF Research, Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019: WoON 2018 van het CBS is een landsdekkend onderzoek naar onder andere woonwensen van huishoudens die willen verhuizen.

is op basis van het WoON 2021, toont een eenvoudige blik op woonwensen van 'verhuisgeneigde' huishoudens in de Haaglanden dat ongeveer 32% opteert voor een huurappartement. Opmerking daarbij is dat een deel van de geïnteresseerden in een vrije sector koopappartement, vaak uitwijkt naar een huurwoning vanwege de hoge prijzen en/of moeite met het verkrijgen van een hypotheek.

Tabel 2.3 Raming woningbehoefte Haaglanden (en recente woonvoorkeuren)

	Uitgangspunt: ABF woningbehoefte 2019-2030	WoON 2021, voorkeur verhuiscapaciteit
Huur appartement	32%	32%
Huur eengezins	15%	9%
Koop appartement	32%	37%
Koop eengezins	21%	22%

Bron: Abf Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland 2019 en WoON 2021 (via Cita Vista online)

Tabel 2.4 Confrontatie kwalitatieve woningbehoefte en (harde) plancapaciteit in Haaglanden

	ABF woningbehoefte 2019-2030	Plancapaciteit hard*	Plancapaciteit zacht	Tekort harde plancapaciteit
Appartement	64%	51.776	22.124	-29.652
Eengezins	36%	29.124	4.531	-24.593
Totaal	100%	80.900	26.655	-54.245

*Uitgangspunt bij de berekening van de plancapaciteit naar woningtype is een verdeling 83% appartement en 17% eengezins zoals te vinden is in de algemene plancapaciteit volgens de Woonbarometer van de Provincie Zuid-Holland. Onze aanname is dat deze algemene verdeling van toepassing is op de harde plancapaciteit.

Conclusie kwalitatieve toets

Op basis van een confrontatie tussen de behoefte aan appartementen en de harde plancapaciteit, komen we momenteel op een tekort aan harde plancapaciteit in de regio Haaglanden van 29.652 appartementen. De bouw van 170 appartementen op de locatie Van Ruysdaellaan 41-69 in Leidschendam voorziet daarmee ook in kwalitatieve zin in een 'actuele behoefte' zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a.