

Ladder voor duurzame verstedelijking

memonummer	LAD01-0434682-01A	
datum	25 juli 2018	
aan	Gemeente Velsen	
van	Wout Berkers	Antea Group
kopie	Arnout Vos	Wilma Wonen
project	Wijzigingsplan 12 woningen Bloemendaalsestraatweg 4-8 Santpoort-Zuid	
projectnr.	0434682.00	
betreft	Ladder voor duurzame verstedelijking	

1 Aanleiding

Het agrarisch bedrijf gevestigd aan de Bloemendaalsestraatweg 4 – 8 in Santpoort-Zuid verhuist naar een locatie buiten het stedelijk gebied. In het vigerend bestemmingsplan ‘De Leck en De Bergen’, vastgesteld op 20 juni 2013, is de locatie aangewezen als wijzigingsgebied (Woningbouw Litslaan). Conform deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om na verplaatsing van het agrarisch bedrijf deze vrijgekomen gronden te benutten ten behoeve van woningbouw voor maximaal 12 woningen grondgebonden woningen, van het type twee- onder-een-kap of vrijstaand, worden gebouwd. Wilma Wonen (verder: de initiatiefnemer) is voornemens deze bouwmogelijkheid te benutten.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt namens de initiatiefnemer een wijzigingsplan opgesteld. In het kader van dit wijzigingsplan dient te worden onderbouwd dat de ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan, alsmede de relevante wet- en regelgeving. Indien een bestemmings- c.q. wijzigingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient deze te worden getoetst aan de kaders van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ (zie hoofdstuk 2). Omdat deze afweging niet heeft plaatsgevonden bij vaststelling van het moederplan wordt in het kader van het wijzigingsplan deze toetsing doorlopen. De voorliggende notitie wordt als bijlage bij het wijzigingsplan opgenomen.



Figuur 1: Ligging plangebied en duiding wijzigingsgebied

2 Wettelijk kader

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de Ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de Ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening of wijziging van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de Ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvrage 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, daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en tot slot afwegen of de ontwikkeling negatieve ruimtelijke gevolgen tot gevolg kan hebben.

Relevantie

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 12 grondgebonden woningen mogelijk op een perceel dat tot op heden in gebruik is voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Er is dus sprake van een structurele functiewijziging. Ingevolge jurisprudentie is bepaald dat vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder de Ladder). Het wijzigingsplan is daarmee dus 'ladderplichtig'.

3 Toetsing

Voor de onderbouwing van de Ladder dient ten eerste de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond, zowel in kwantiteit (aantal woningen) als kwaliteit (woningtype en woonomgeving). Vervolgens dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in het Bro, of een motivering van de noodzaak tot uitbreiding van het stedelijk gebied om in de behoefte te voorzien.

Behoefte

De kwantitatieve kaders voor de ontwikkeling van de woningbouwprogrammering in de gemeente Velsen zijn geschetst in de 'Woonvisie 2025', vastgesteld in 2013. De kwantitatieve woningbouwvraag in de gemeente Velsen is in de woonvisie (indicatief) verdeeld per woonplaats, zie onderstaande tabel.

	HERSTRUCTURERING	OVERIG
IJmuiden	1345	625
<i>Oud-IJmuiden</i>	<i>20%</i>	<i>15%</i>
<i>Zee- en Duinwijk</i>	<i>35%</i>	<i>10%</i>
<i>IJmuiden-Noord/-Zuid</i>	<i>20%</i>	<i>55%</i>
<i>Stadspark</i>	<i>25%</i>	<i>20%</i>
Velsen-Noord	110	125
Driehuis	0	215
Santpoort-Noord	0	110
Santpoort-Zuid	0	130
Velserbroek	0	330
Velsen	1455	1535

Tabel 1: Indicatief woningbouwprogramma gemeente Velsen, bron: Woonvisie 2025 gemeente Velsen

De woningbehoefte in de gemeente Velsen bedraagt naar verwachting in totaal 2.990 woningen in de periode 2013-2025. Met dit programma kan met name een slag worden geslagen in de verstedelijkingsgave van IJmuiden. Tweederde van de opgave betreft namelijk woningbouw in IJmuiden. De cijfers geven ook aan dat voor de andere kernen de nadruk op 'afronden' ligt. Dit betreft bestaande plannen die al in voorbereiding zijn. Voor Santpoort-Zuid is bepaald dat in de periode tot 2025 er behoefte is aan 130 woningen.

Sinds vaststelling van deze woonvisie is het aantal woningen in de gemeente Velsen toegenomen van 30.105 naar 30.809. In Santpoort-Zuid heeft een zeer beperkte groei van de woningvoorraad plaatsgevonden. Eind 2013 betrof de woningvoorraad 1.440 woningen, medio 2018 is de woningvoorraad 1.455. Met het oog op de gelijkmatige bevolkings- en huishoudensgroei binnen de gemeente is er behoefte aan nieuwe woningen in Santpoort-Zuid.

	Gemeente Velsen	Santpoort-Zuid
Woningbouwopgave 2013-2025	2.990	130
Woningvoorraad 1-1-2014*	30.105	1.440
Woningvoorraad 1-6-2018**	30.809	1.455
Toename woningvoorraad	704	15
Resterende ontwikkelingsopgave 2025	1.586	115

Tabel 2: Woningbouwontwikkeling gemeente Velsen en Santpoort-Zuid

*bron: Woningmarktonderzoek Velsen 2014, ABF Research **bron: CBS Statline, peildatum 25 juli 2018

De ontwikkeling van de woningvoorraad toont aan dat er in Santpoort-Zuid nog behoefte is aan 115 woningen in de periode tot 2025. Op basis van een inventarisatie van de actuele (harde) planvoorraad kan worden beoordeeld of er tevens behoefte is aan nieuwe woningbouwlocaties vastgestelde bestemmingsplannen, de zogenaamde harde plancapaciteit. Deze inventarisatie heeft op basis van de monitor 'Plan capaciteit Noord-Holland' (peildatum 25 juli 2017).

Status	Aantal woningen
Vastgesteld	
<i>Brederoodseweg</i>	3
<i>Blekersduin</i>	101
Wijzigingsplan/uitwerkingsplan	
<i>Sintenie (plangebied)</i>	11 ¹
Plan in voorbereiding	
<i>n.v.t.</i>	0
Potentiële woningbouwlocatie	
<i>Handgraaf</i>	18
Totaal	

Tabel 2: Woningbouwontwikkeling gemeente Velsen en Santpoort-Zuid, bron: Provincie Noord-Holland

Met de woningbouwlocaties die reeds zijn vastgelegd in bestemmingsplannen en in de wijzigingsbevoegdheid voor onderhavige ontwikkeling kan volledig worden voorzien in de woningbehoefte in Santpoort-Zuid tot 2025. Doordat de bevolking in de gemeente Velsen in de periode na 2025 nog gestaag doorgroeit², blijft er op termijn ook ruimte voor nieuwe (kleinschalige) ontwikkelingslocaties. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte.

De kwalitatieve behoefte betreft de vraag naar specifieke woningtypen en woonomgeving. Op grond van het moederplan maakt het wijzigingsplan uitsluitend grondgebonden woningen mogelijk, zijnde vrijstaand of twee-onder-een-kapwoningen. De gemeente Velsen is grofweg opgebouwd uit drie woonmilieus: centrumstedelijk en groenstedelijk in IJmuiden en Velsbroek en landelijk/dorps in de andere kernen. Opgave is om deze woonmilieus te versterken en meer differentiatie in het woningaanbod aan te brengen. Santpoort-Zuid is van origine een forensendorp waar over het algemeen mensen met een hoog inkomen woonachtig zijn. De toevoeging van ruime grondgebonden woningen die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, sluit hier goed op aan en betekent een versterking van de woningvoorraad. De bevolkingsgroei in de gemeente Velsen komt grotendeels op het conto komt van kenniswerkers en studenten en instroom van jonge gezinnen. Een groen woonmilieu is een van de sterke vestigingsfactoren in de dorpen zoals Santpoort-Zuid. Het plangebied is gesitueerd aan de dorpsrand met uitzicht op het buitengebied. Bovendien ligt het plangebied vanwege de directe nabijheid van uitvalswegen naar Haarlem en Haarlemmermeer op een goed bereikbare locatie. De ontwikkeling voorziet derhalve ook in een kwalitatieve behoefte.

¹ In de monitor van de provincie Noord-Holland is de capaciteit van het plangebied bepaald op 11 woningen. Het moederplan maakt echter 12 woningen mogelijk.

² Bron: Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland

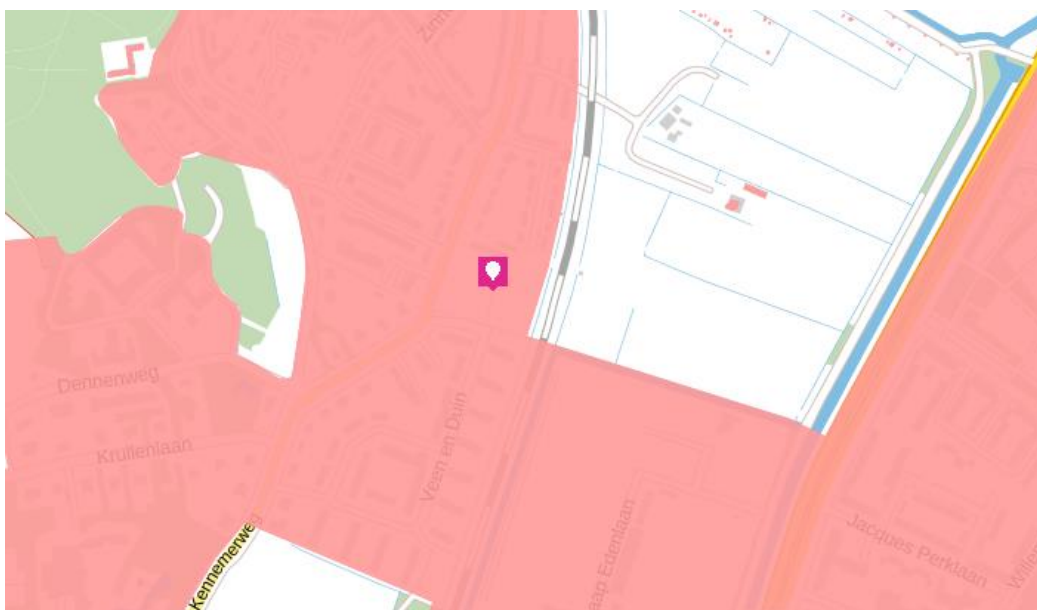
Bestaand stedelijk gebied

Conform 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.

Het wijzigingsplan maakt de transformatie mogelijk van een agrarisch bedrijf dat is gelegen binnen de contouren van de dorpskern van Santpoort-Zuid. Met de transformatie van het agrarisch bedrijfsperceel tot woningbouw wordt de kwaliteit in de leefomgeving in dit gebied verbeterd, het bedrijf zorgt namelijk voor veel overlast. Het plangebied wordt omarmd door bestaande woonwijken. De spoorlijn die ten oosten van het plangebied is gesitueerd vormt in ruimtelijk opzicht de scheiding tussen de dorpskern en het buitengebied. Het plangebied is gelegen aan de verstedelijkte kant van de spoorzijde en vormt de afronding van de dorpskern van Santpoort-Zuid. Dit wordt bevestigd door de kaartbeelden van de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040'. Hierin is het plangebied bestempeld als 'bestaand bebouwd gebied'. De ontwikkeling vindt dus plaats binnen het bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in het Bro.



Figuur 2: Bestaand Gebouwd Gebied met duiding plangebied, bron: Structuurvisie Noord-Holland 2040

4 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een behoefte en vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is daarmee in overeenkomstig artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro.