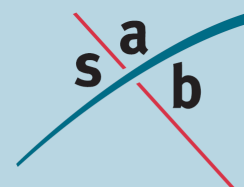


Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Ambonstraat 5, Alphen aan den Rijn

gemeente Alphen aan den Rijn

Datum: 15 mei 2017
Projectnummer: 170182



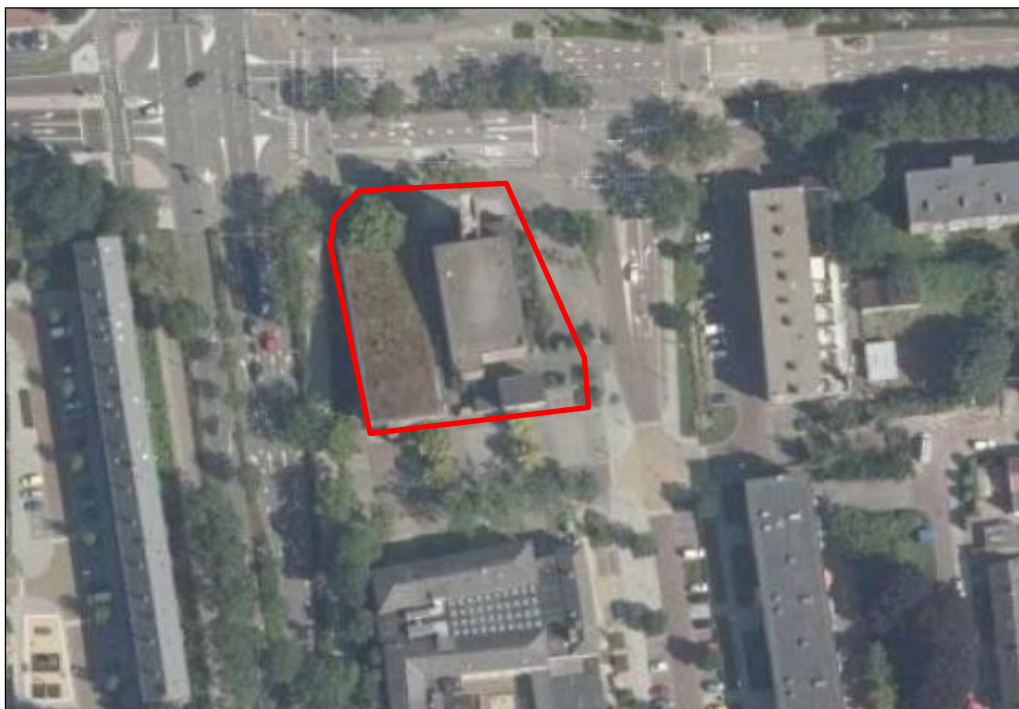
INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beleid ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3	Programma en uitgangspunten	6
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.1	Stedelijke ontwikkeling en regio	7
2.2	Trede 1	7
2.3	Trede 2	13
3	Conclusie	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Martha Flora heeft het initiatief genomen om op de locatie Ambonstraat 5 in Alphen aan den Rijn de nieuwbouw van een woon-/zorggebouw te realiseren. Hiertoe wordt de bestaande Salvatorikerkerk en het uitvaartcentrum gesloopt. De navolgende afbeelding toont de globale ligging van het plangebied. Het geldende bestemmingsplan moet worden herzien voor de planontwikkeling. Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de provinciale Verordening Ruimte zal in het bestemmingsplan een toets moeten plaatsvinden aan de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in deze memo plaats.



Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied (rood omkaderd).

1.2 Beleid ladder voor duurzame verstedelijking

1.2.1 Rijk

1.2.1.1 SVIR en Barro

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening).

De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de SVIR, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

1.2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

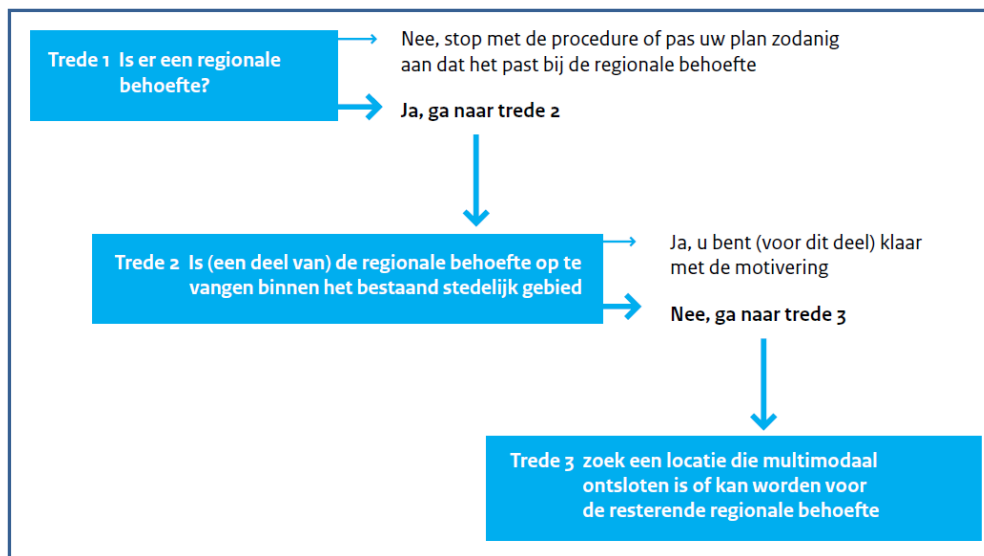
Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid luidt:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;*
- *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio 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 (trede 3).*

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Ter ondersteuning wordt het volgende stroomschema gebruikt.



Stroomschema ladder voor duurzame verstedelijking

Uit de begripsbepaling van 'stedelijke ontwikkeling' is op te maken dat bij onderhavig plan gezien de aard en omvang sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie. Dit wordt nader uitgelegd in paragraaf 2.1. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dus noodzakelijk. Deze toets vindt in dit document plaats.

Overigens treedt op 1 juli 2017 de nieuwe Ladder in werking. De belangrijkste wijzigingen zijn dat er geen tredes meer zijn, er alleen bij buitenstedelijke ontwikkelingen een uitgebreide Laddermotivering nodig is en de Laddertoets kan worden doorgeschoven naar een uitwerkings- of wijzigingsplan. Voor onderhavige ontwikkeling zou een uitgebreide toets achterwege kunnen worden gelaten omdat er sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling.

1.2.2 Provincie

Verordening Ruimte

De provincie Zuid-Holland heeft in de Verordening Ruimte de Ladder voor duurzame verstedelijking verder uitgewerkt. Hierover is het volgende bepaald:

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld onder b, wordt verstaan:
Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Omdat voor het plan een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen, is ervoor gekozen de toets aan de Ladder volgens de stappen uit de provinciale verordening te doorlopen, zodat aan de voorzijde van het planproces al inzichtelijk wordt of voldaan wordt aan de eisen uit de verordening.

De Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP)

De provincie Zuid-Holland heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de verordening Ruimte. Bij het bepalen van de regionale behoefte voor wonen gelden de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van de actuele behoefteramingtotalen per gebied die worden beschreven in paragraaf 2.2.3 van het Programma ruimte, alsmede eventuele afspraken over het accommoderen van een bovenregionale behoefte, zoals in het geval van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. De behoefteramingen geven een bandbreedte aan. Regio's geven hieraan invulling via regionale woonvisies. De cijfers van WBR en BP worden driejaarlijks geactualiseerd. Als de regionale visies voor wonen voldoen aan de behoefteramingen, de locatiekeuzes en kwalitatieve uitgangspunten, zullen GS de visies formeel aanvaarden en beoordeelt de provincie niet langer individuele bestemmingsplannen die overeenkomen met deze regionale visies. Als het plan qua regionale behoefteraming past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van GS, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de ladder. GS kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen.

1.3 Programma en uitgangspunten

1.3.1 Programma

Het programma bestaat uit 27 zorgwoningen op twee verdiepingen en 35 appartementen op twee respectievelijk zeven verdiepingen.

De appartementen kunnen op zowel de huur- als koopmarkt worden aangeboden. Gezien de oppervlakte wordt uitgegaan van appartementen in de betaalbare sector.

1.3.2 Uitgangspunt

Het hiervoor beschreven programma vormt het uitgangspunt voor de toets aan de ladder. Hierbij is uitgegaan van de maximale directe bouw- en gebruiksmogelijkheden. Er is in deze toets geen rekening gehouden met flexibiliteitsbepalingen in het nieuwe bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling en regio

Het bebouwde oppervlak in het nieuwe bestemmingsplan neemt af in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. Er is geen sprake van een toename van het ruimtebeslag. Er is sprake van een functiewijziging, waarmee het ruimtebeslag ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden niet toeneemt. Een bestemmingsplan dat voorziet in een functiewijziging maar niet in een nieuw ruimtebeslag is toch Ladderplichtig indien de functiewijziging substantieel is.¹

De planontwikkeling voorziet in maximaal 62 woningen. Deze functiewijziging is substantieel gezien het aantal woningen en het aantal woningen in hetzelfde woningtype. In deze toets is gezien de aard en omvang van het programma uitgegaan van de regio Holland-Rijnland.

2.2 Trede 1

2.2.1 Algemeen

In deze paragraaf volgt de toetsing van het plan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1 (is er een actuele regionale behoefte?)
De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

2.2.2 Woningen

2.2.2.1 Woningen (kwantitatieve behoefte)

Regionale woonvisie

De gemeentelijke kwantitatieve woningbouwopgave is samen met de opgave van andere gemeenten in de regio Holland-Rijnland vastgelegd in de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland'. De woonagenda is op 17 december 2014 door het algemeen bestuur van de regio vastgesteld. De regionaal afgestemde opgaven in de regionale woonagenda zijn gebaseerd op de woningbehoefteraming WBR2013 (op basis van Primos 2013, ABF-Research), het onderzoek 'Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland 2013' (Companen, juni 2013) en het rapport 'Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013' (ABF-Research, november 2013).

In de regionale woonagenda zijn de volgende doelen genoemd:

- Voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte:
 - de gemeenten in Holland Rijnland scheppen de planologische voorwaarden om in de regionale woningbehoefte te voorzien. Tot 2020 gaat het om een behoefte van 17.660 woningen en 13.960 woningen in de periode 2020-2029;
 - ruimte bieden voor bovenlokale en specifieke bovenregionale opgaven tot 2030;

¹ Uitspraak Raad van State nummer 201505548/1/R2, 20 april 2016

- de te reserveren plancapaciteit in Holland Rijnland past bij de verwachte kwantitatieve woningbehoefte en bovenregionale opgaven voor de lange termijn.
- Voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte;
- Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte;
- Klaar maken voor scheiden wonen en zorg:
 - de tekorten en overschotten aan zorgproof woningen in beeld brengen en zo nodig passende maatregelen nemen;
 - communicatietraject richting bewoners – met zorgvraag – om langer thuis te kunnen blijven wonen;
 - verkennen mogelijke belemmeringen in regelgeving om bestaande woningen “zorgproof” te maken;
 - omvang van het vrijkomende zorgvastgoed in beeld brengen;
- Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte;
- Kansen verzilveren in de vrijesectorhuur.

De totale harde plancapaciteit (vastgestelde bestemmingsplannen) in Holland Rijnland past binnen de woningbehoefte en kan qua aantal prima worden gerealiseerd. De zachte plancapaciteit (bestemmings-)plannen in voorbereiding) overtreft de lokale behoefte. Dit komt waarschijnlijk doordat door de crisis veel mensen hun aankoop hebben uitgesteld. Op dit moment ligt de daadwerkelijke bouw van nieuwbouwwoningen 70% lager dan voor de crisis. Deze vraag zal ooit manifest worden en leiden tot een inhaalslag op de woningmarkt.

Voor Alphen aan den Rijn is voor de periode 2012-2029 een kwantitatieve regionale woningbehoefte vastgesteld van 3.402 woningen (1.779 in de periode 2012-2019 en 1.623 in de periode 2020-2029). Wat betreft de zachte plancapaciteit in de subregio Oost, waartoe Alphen aan den Rijn behoort, is volgens het onderzoek ‘Marktopnamecapaciteit’ bij de regionale woonagenda sprake van een tekort aan plannen. Het aantal harde plannen is kleiner dan de minimale woningbehoefte. Ook voor Alphen aan den Rijn is de plancapaciteit op de lange termijn lager dan de woningbehoefte.

De woningen in het plangebied behoren tot de zachte plancapaciteit. Er bestaat volgens de regionale woonagenda gezien het tekort aan plannen afgezet tegen de woningbehoefte geen aanleiding tot het bijstellen van de zachte plancapaciteit. De planontwikkeling past binnen de beschreven kwantitatieve regionale behoefte.

Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognose 2016 (WBR en BP 2016)

Op 9 juni 2016 is zijn de nieuwe WBR en BP 2016 gepresenteerd. De nieuwe cijfers zijn nog niet beschikbaar op de Staat van Zuid-Holland². Voor deze toets is gebruik gemaakt van de provinciale beleidsbrief aan de ‘medewerkers wonen gemeente’ van 9 juni 2016. De regionale Woonagenda zal worden aangepast aan de WBR en BP 2016. In de WBR en BP 2016 wordt geconstateerd dat de groei van met name de stedelijke regio’s doorzet. In Zuid-Holland is vooral de groei van (studenten)steden hoog. De reden daarvoor is dat er in de stad veel jongeren bij komen (o.a. voor studie) en dat er veel gezinnen worden gesticht. In de BP wordt dit effect meer uitgespreid over de regio. De steden kunnen zelf niet voldoende bouwen (althans niet op basis van de huidige bouwprogramma’s). Ook trekken vanuit de rest van Nederland en vanuit het buitenland mensen naar de stedelijke regio’s.

² www.staatvan.zuid-holland.nl

Kenmerkend verschil tussen WBR13 en WBR16 is de grotere asielinstroom en daarmee een grotere vraag naar goedkope woningen in de komende jaren. De hogere asielmigratie leidt de komende jaren in Zuid-Holland tot een extra behoefte van 20.000-30.000 woningen. In combinatie met alle andere woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale sector, resulteert dit in een grotere druk op de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens.

De eerste bevindingen van de WBR16 onderschrijven de constatering van het kwantitatieve tekort aan harde en zachte plancapaciteit afgezet tegen de woningbehoefte.

(Sub)regionale afstemming op basis van Woonagenda

In de regionale woonagenda is afgesproken dat de regiogemeenten nieuwbouwplannen op elkaar afstemmen op basis van het regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW). Met dit model bepalen regiogemeenten of een bestemmingsplan sub- of bovenregionale afstemming behoeft en waarmee het plan wordt verantwoord bij de provincie.

Aantallen en kwaliteit worden gemonitord aan de hand van de planmonitor³. De regio Holland Rijnland bekijkt in overleg met de gemeenten welke toevoegingen nodig zijn om de afspraken uit deze agenda te kunnen volgen. Jaarlijks wordt de gerealiseerde en geplande woningbouw in de monitor geactualiseerd en vastgesteld in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte. Vervolgens wordt deze ter beschikking gesteld aan de provincie Zuid Holland, ter kennisname. De monitor wordt zo een instrument voor Holland Rijnland en de subregio's om te sturen op de juiste hoeveelheid en kwaliteit van nieuwbouwplannen.

De planontwikkeling voorziet in maximaal 62 woningen met een verwachte realisatie voor 2020. De capaciteit past binnen WBR2013 en tevens binnen WBR2016. Voor dergelijke plannen is geen extra (sub)regionale afstemming nodig.

Conclusie kwantitatieve behoefte woningen

De planontwikkeling past binnen de gemeentelijke en regionale kwantitatieve woningbouwplanning. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale woonagenda. Hiermee worden geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale kwantitatieve behoefte. Trede 1 van de Ladder kan voor de kwantitatieve toets voor woningbouw worden beantwoord.

2.2.2.2 Woningen (kwalitatieve behoefte)

Regionale woonvisie

De gemeentelijke kwalitatieve woningbouwopgave is samen met de opgave van andere gemeenten in de regio Holland-Rijnland vastgelegd in de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland' (17 december 2014). Het regionale doel wat betreft de kwalitatieve opgave is om het aanbod in kwalitatief opzicht zo goed mogelijk te laten aansluiten op de toekomstige behoefte: de juiste typen woningen op de juiste plaats.

In het onderzoek 'Marktopnamecapaciteit' bij de regionale woonagenda wordt wat betreft de kwalitatieve opgave in de subregio Oost het volgende geconstateerd:

³ <http://www.planmonitorwonen.nl/>

- Er zijn goede kansen voor sociale huurappartementen. De plancapaciteit is echter erg groot, waardoor het tempo waarin ze in de markt worden gezet goed gedomineerd en gemonitord moet worden. Dit geldt in het bijzonder voor Alphen aan den Rijn omdat daar een groot aanbod huurappartementen aanwezig is.
- Er zijn kansen voor goedkope koopappartementen in dorpse woonmilieus. De planvoorraad is beperkt, het is echter zaak deze plannen niet zomaar te vergroten. Marktkenners geven aan dat de interesse niet zeer groot is.
- Redelijk kansrijk is het toevoegen van sociale eengezinshuurwoningen. De plannen hiervoor zijn beperkt, overwogen kan worden hier gefaseerd wat meer ruimte voor te maken. Eventueel kunnen ze flexibel ingezet worden, door het mogelijk te maken huurwoningen bij vraaguitval als betaalbare koopwoning op de markt te brengen.
- Enigszins kansrijk is het toevoegen van duurdere eengezinshuurwoningen. De plannen hiervoor zijn zeer summier vanwege het beperkte rendement dat op deze woningen behaald kan worden.
- Er is een latente vraag naar koopwoningen vanaf 200.000. Het betreft een regionale vraag. Boven deze grens is verdere differentiatie nodig. Dit dient op lokaal niveau in beeld gebracht te worden.

Op basis van onder andere de bevindingen uit het onderzoek 'Marktopnamecapaciteit' zijn in de regionale woonagenda's voor de drie subregio's verschillende marktkansen gedefinieerd, waarbij rekening is gehouden met de bestaande voorraad. Deze marktkansen zijn samengevat weergegeven in de onderstaande tabel.

De marktkansen leiden, gezien het type gevraagde woningen, tot een toename in de behoefte aan stedelijke woonmilieus, zowel centrum-stedelijk als buiten-centrum (periode 2012-2029). De nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen wordt door woonconsumenten namelijk steeds belangrijker gevonden.

	Noord	Oost	West
Huur			
Eengezins <699			
Eengezins >699			
Appartement < 699			
Appartement > 699			
Koop			
Eengezins <200.000			
Eengezins >200.000			
Appartement < 200.000			
Appartement > 200.000			

 zeer kansrijk
 kansrijk
 neutraal
 niet kansrijk

Bron: Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland, Companen, 2013. Bewerking Stec Groep

Tabel 'marktkansen per subregio' uit de regionale woonagenda. De getallen in de linker kolom betreffen de huurprijs in euro's (bovenste rijen) of de woningprijs in euro's. Alphen aan den Rijn valt in subregio Oost.

Er zijn kansen voor appartementen in de buurt van voorzieningen. Appartementen op de begane grond zijn minder gewild in verband met veiligheid. Een goed afzetbaar appartement is minimaal 90 m² groot met een huur van circa 800 euro/maand danwel een koopsom van € 200.000,--. Er is hierbij ook een markt voor jonge senioren: zij wensen 130 - 150 m² voor maximaal 1.050 euro/maand. Deze mensen kiezen voor de stad en willen centraal wonen.

Het plangebied ligt in een centrum-stedelijke omgeving⁴, een locatie die vanwege de centrale ligging en gemengde functies aantrekkelijk is voor jongeren. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de realisatie van appartementen.

Van de 35 appartementen kennen 30 appartementen een oppervlakte van minimaal 85 m², waarbij zowel de koop- als huursector denkbaar is. Hiermee wordt aangesloten bij het geconstateerde tekort in de gemeente. Het plan draagt bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad.

Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognose 2016 (WBR en BP 2016)

In de WBR en BP 2016⁵ wordt geconstateerd dat de groei van met name de stedelijke regio's doorzet. In Zuid-Holland is vooral de groei van (studenten)steden hoog. De reden daarvoor is dat er in de stad veel jongeren bij komen (o.a. voor studie) en dat er veel gezinnen worden gesticht. Tevens is sprake van een grote asielinstroom en daarmee een grotere vraag naar goedkope woningen in de komende jaren. De hogere asielmigratie leidt de komende jaren in Zuid-Holland tot een extra behoefte van 20.000-30.000 woningen. In combinatie met alle andere woningzoekenden die zijn aangewezen op de sociale sector, resulteert dit in een grotere druk op de woningvoorraad onder de liberalisatiegrens.

De eerste bevindingen van de WBR en BP 2016 onderschrijven de kwalitatieve behoefte aan woningen in de betaalbare sector.

(Sub)regionale afstemming op basis van Woonagenda

Voor de (sub)regionale afstemming op basis van de regionale woonagenda wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2.1.

Hieruit volgt dat voor dit plan geen nadere afstemming nodig is, omdat het plan past binnen de kwantitatieve behoefteraming.

Conclusie kwalitatieve behoefte woningen

De plantwikkeling past binnen de gemeentelijke en regionale kwalitatieve woningbouwbehoefte. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale woonagenda. Hiermee worden geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale kwalitatieve behoefte. Trede 1 van de Ladder kan voor de kwalitatieve toets voor woningbouw worden beantwoord.

2.2.2.3 Zorgwoningen

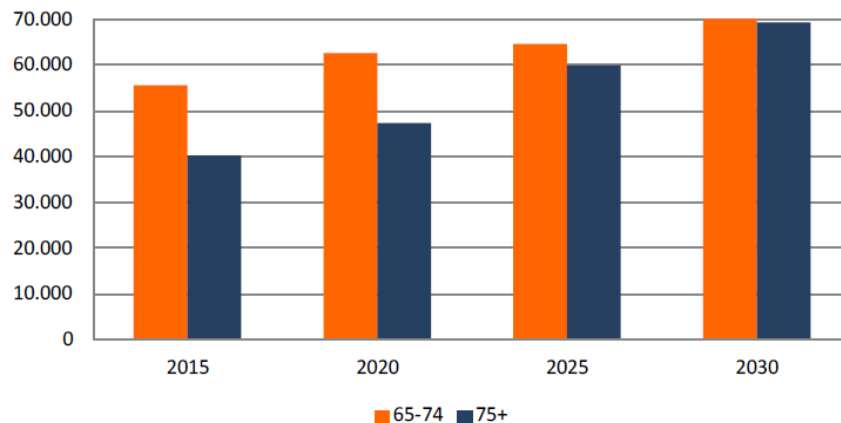
Woonzorgopgave Holland-Rijnland (2015)

De belangrijkste opgave in het provinciale woningbouwbeleid is om voldoende geschikte huisvesting mogelijk te maken voor de veranderende bevolking. De vraag naar woningen verandert als gevolg van demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing, diversiteit en individualisering. Tympaan Instituut heeft de behoefte aan wonen met zorg in kaart gebracht voor de regio Holland-Rijnland.

⁴ Centrum stedelijk: (historische) binnensteden, city/nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden. Essentie: centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, functiemenging.

⁵ www.staatvan.zuid-holland.nl

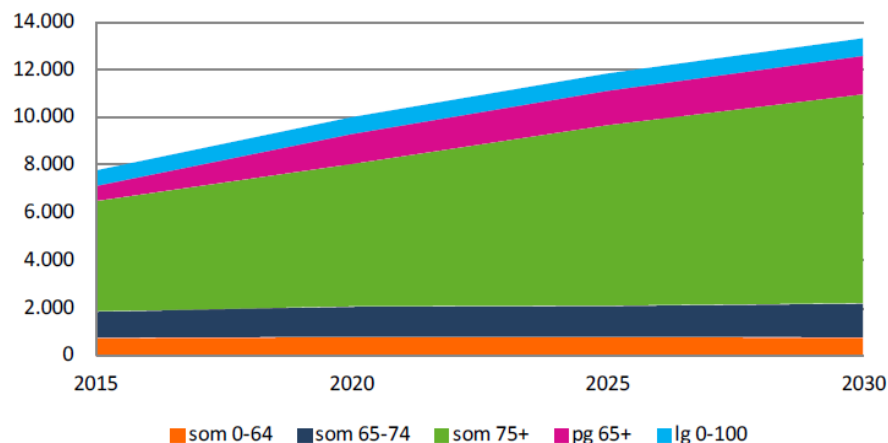
Holland Rijnland telt in 2015 zo'n 549.300 inwoners. Dit aantal zal groeien tot circa 582.900 in 2030. Het aantal ouderen zal in Holland Rijnland sterk toenemen, met name het aantal 75-plussers. In 2015 zijn dat er zo'n 40.200 en in 2030 69.300 (zie navolgende figuur). Dit is de leeftijdsgroep met de grootste zorgvraag.



Ontwikkeling aantal ouderen in Holland Rijnland 2015-2030 (bron: Tympaan)

In vergelijking met de provincie Zuid-Holland - waar het aantal 75-plussers met 59% toeneemt - groeit in Holland Rijnland het aantal 75-plussers sterker met 72%. In de gemeente Alphen aan den Rijn is sprake van een groei met 86%.

Bovenstaande heeft tot gevolg dat er een grote toename is in de behoefte aan verzorgd wonen onder 75-plussers met somatische aandoeningen. Dementie is een somatische aandoening. Navolgende tabel laat deze toename zien. In totaal hebben in 2015 zo'n 7.800 mensen behoefte aan verzorgd wonen en in 2030 zo'n 13.300.



Behoefte aan verzorgd wonen in Holland-Rijnland na leeftijd en aandoening (bron: Tympaan)

Conclusie zorgwoningen

Uit de Woonzorgopgave Holland-Rijnland blijkt dat het aantal ouderen in de regio Holland-Rijnland sterk zal toenemen. Dit heeft tot gevolg dat er een grote toename is in de behoefte aan verzorgd wonen onder 75-plussers met somatische aandoeningen. Het huidige aantal bedden voldoet niet aan de behoefte die er bestaat naar zorgenheden.

2.2.3 Conclusie trede 1

De ontwikkeling van de woningen voorziet in een actuele regionale behoefte.

2.3 Trede 2

2.3.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de toetsing aan de tweede trede van de ladder.

Trede 2 (Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?)

in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

In de Verordening Ruimte is de volgende definitie opgenomen van het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD): “Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.⁶

2.3.2 Toetsing

In de verordening is aangegeven dat GS periodiek een kaart van het BSD vaststellen. De kaart dient als illustratie, de definitie van BSD is maatgevend. Uit de kaart met het BSD blijkt dat het plangebied binnen het BSD ligt. De feitelijke inrichting van de omgeving van het plangebied heeft een sterk bebouwd en stedelijk karakter. Het plangebied heeft momenteel de bestemming “Maatschappelijk”. Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing van Alphen aan den Rijn en de geldende bestemming, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte kan worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

2.3.3 Conclusie

De planontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied.

⁶ Uitspraak Raad van State nummer 201408996/1/R6, 29 april 2015

3 Conclusie

De nieuwbouw van een woon-/zorggebouw in het plangebied voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.