



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Christinastraat 36-38, Benthuizen

Gemeente Alphen aan den Rijn

Datum: 6 november 2023

Projectnummer: 220196

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoeft	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en 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.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van over-programmering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

1.2 Het plan

De gemeente Alphen aan de Rijn gaat de locatie aan de Christinastraat 36-38 in Benthuizen herontwikkelen. Momenteel is op deze locatie de Arnoldus van Os basisschool gevestigd, maar deze school gaat verhuizen. Op de vrijgekomen locatie is de gemeente voornemens in totaal 29 woningen te realiseren. In het noorden van het plangebied is een appartementencomplex beoogd met 14 sociale huurappartementen. In het westen en zuiden van het plangebied zijn in totaal 15 koopappartementen voorzien, verdeeld over drie gebouwen met elk vijf appartementen. Alle nieuwbouwapartementen zijn geschikt voor starters en vitale ouderen uit de kern Benthuizen. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de beoogde toekomstige situatie.



Toekomstige situatie, zicht vanuit de Christinastraat (bron: Gemeente Alphen aan den Rijn).



Overzicht richting noord (bron: Gemeente Alphen aan den Rijn).



Overzicht richting oost (bron: Gemeente Alphen aan den Rijn).

De locatie waar de nieuwe bebouwing is gepland is momenteel voorzien van de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer'. Deze bestemmingen staan het gebruik van de gronden voor wonen niet toe. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 29 appartementen binnen de bebouwde kom van de kern Benthuzen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan grotendeels de bestemming ‘Maatschappelijk’, waarbinnen woningbouw niet is toegestaan. In de toekomstige situatie krijgt het plangebied een woonbestemming, met ruimte voor 29 woningen. Door de netto toevoeging van 29 woningen in het plangebied, wordt gesteld dat de woningbouwontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking benodigd.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is de voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsverordening opgenomen dat gemeenten op regionaal niveau afspraken moeten maken over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte van de functie wonen. De gemeente Alphen aan den Rijn vormt samen met de gemeenten Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Nieuwkoop, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude de woningmarkt regio Holland Rijnland. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen. Op subregionaal niveau behoren de gemeenten Alphen aan de Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop tot Holland Rijnland Oost.

Verhuisbewegingen gemeente Alphen aan den Rijn

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente.

Uit gegevens van het CBS blijkt dat circa 47 procent van alle gevestigde personen in de gemeente Alphen aan den Rijn uit de gemeente zelf afkomstig is. Bijna 40 procent komt vanuit een andere Nederlandse gemeente. Het aandeel immigratie is minder dan 15 procent.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Alphen aan den Rijn in 2022

Verhuisbewegingen Nieuwkoop	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Alphen aan den Rijn	5.135	46,6%
Vanuit andere gemeenten	4.258	38,7%
Vanuit het buitenland	1.616	14,7%
Totaal aantal verhuizingen	11.009	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met nabijgelegen gemeenten Leiden, 's-Gravenhage, Nieuwkoop, Zoetermeer en Amsterdam en in iets mindere mate met de gemeenten Kaag en Bassem, Waddinxveen en Rotterdam. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Alphen aan den Rijn vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Alphen aan den Rijn naar herkomst in 2022

Gemeente	Aantal	Aandeel
Alphen aan de Rijn	5.135	46,6%
Leiden	369	3,4%
's-Gravenhage	271	2,5%
Nieuwkoop	238	2,2%
Zoetermeer	208	1,9%
Amsterdam	201	1,8%
Kaag en Braassem	177	1,6%
Waddinxveen	163	1,5%
Rotterdam	162	1,5%
Bodegraven-Reeuwijk	138	1,3%
Haarlemmermeer	132	1,2%
Gouda	112	1,0%
Elders	3703	33,5%
Totaal	11.009	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Alphen aan den Rijn. Het voorliggende plan voorziet niet in de toevoeging van woningen waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit bewoners van buiten de gemeente zal trekken. Op basis van het type woningen, de ligging van de beoogde ontwikkeling en de verhuisbewegingen uit het verleden, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft. Het verzorgingsgebied betreft in principe dus de gemeente Alphen aan den Rijn.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

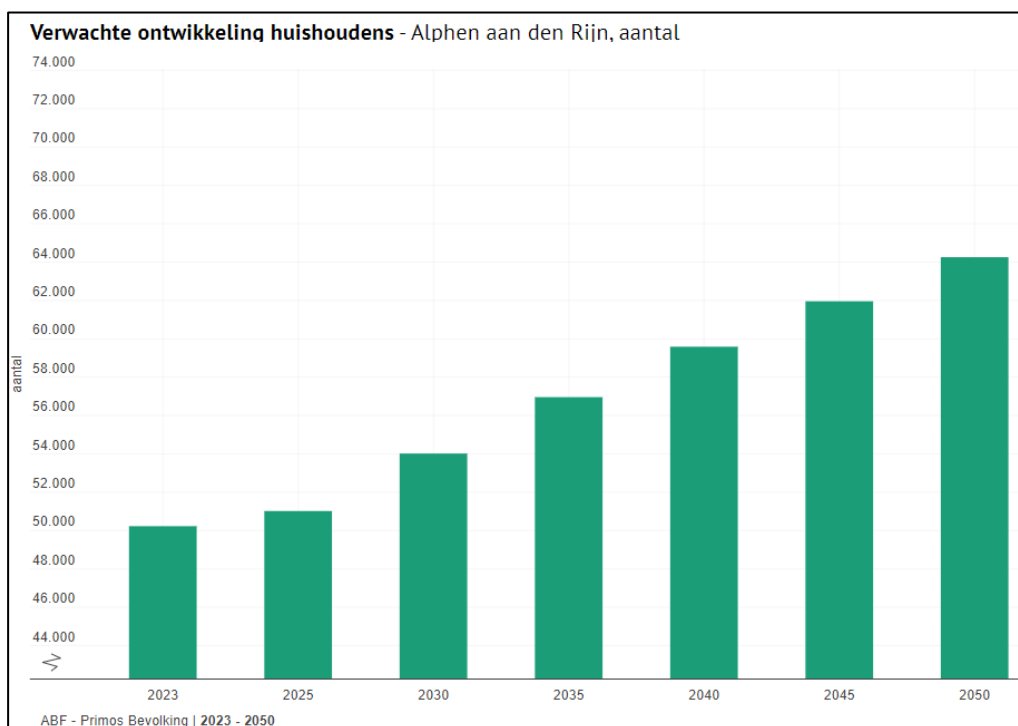
2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Uit de provinciale huishoudensprognose voor de gemeente Alphen aan den Rijn, gebaseerd op cijfers van ABF Primos, blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente van 50.200 in 2023 toeneemt naar 53.990 in 2030. Dat betekent een toename van bijna 4.000 huishoudens. Een verdere doorkijk naar 2050 toont aan dat het verwachte

aantal huishoudens in dat jaar 64.230 zal bedragen. Dit is een toename van zo'n 14.000 huishoudens. De prognose voor de huishoudensontwikkeling ziet er als volgt uit:



Verwachte ontwikkeling huishoudens gemeente Alphen aan den Rijn (bron: ABF Primos).

Woonagenda regio Holland Rijnland 2023

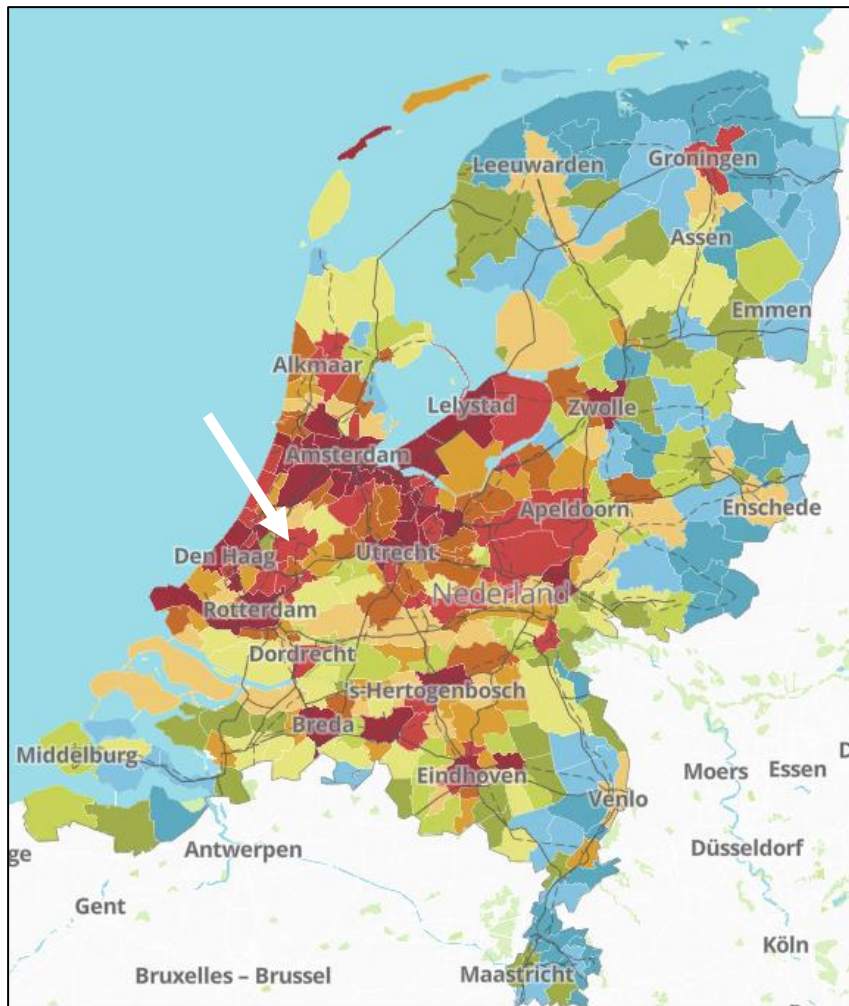
Naast de huishoudensprognose geeft de provincie Zuid-Holland ook inzicht in de gewenste woningvoorraadtoename op basis van demografische prognoses. Volgens de regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 dient de woningbouw verder opgevoerd te worden. Daarbij is de ambitie om van 2021 tot en met 2030 netto 30.500 woningen toe te voegen. De regio streeft naar een realistische programmering van 130% van de behoefte, dus een programmering van 39.650 woningen. Hiermee wordt rekening gehouden met planuitval. Voor die periode zijn voor circa 36.500 woningen plannen die direct uitvoerbaar zijn, met passende kansen en plannen op basis van afspraken. Daarmee wordt de gewenste programmering niet gehaald en is er nog voldoende ruimte voor nieuwe woningbouwplannen in de regio Holland Rijnland.

Woonvisie 2021-2025 Gemeente Alphen aan den Rijn

De woonbehoefte is per kern opgesplitst in de gemeentelijke woonvisie van Alphen aan den Rijn. Voor de planperiode van 2021 tot 2030 is de behoefte voor de gehele gemeente 5.310-6.219 woningen. Dit betreft een behoefte van 590-690 woningen per jaar, uitgaande van een planning van 130%. Voor Benthuisen geldt een behoefte van 180-225 woningen tot het jaar 2030.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2023 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2023 (bron: BPD).

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. Op deze kaart heeft de gemeente Alphen aan den Rijn een rode kleur, wat betekent dat er sprake is van een grote druk op de woningmarkt.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Alphen aan den Rijn, de grote kwantitatieve opgave op basis van de Woonagenda regio Holland Rijnland 2023 en het feit dat de plancapaciteit binnen de regio onvoldoende is om te kunnen voorzien in die woonbehoefte en het feit dat de woningmarkt in de gemeente Alphen aan den Rijn is verhit, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de leeftijdsopbouw van de bevolking en de kwalitatieve huishoudensontwikkeling.

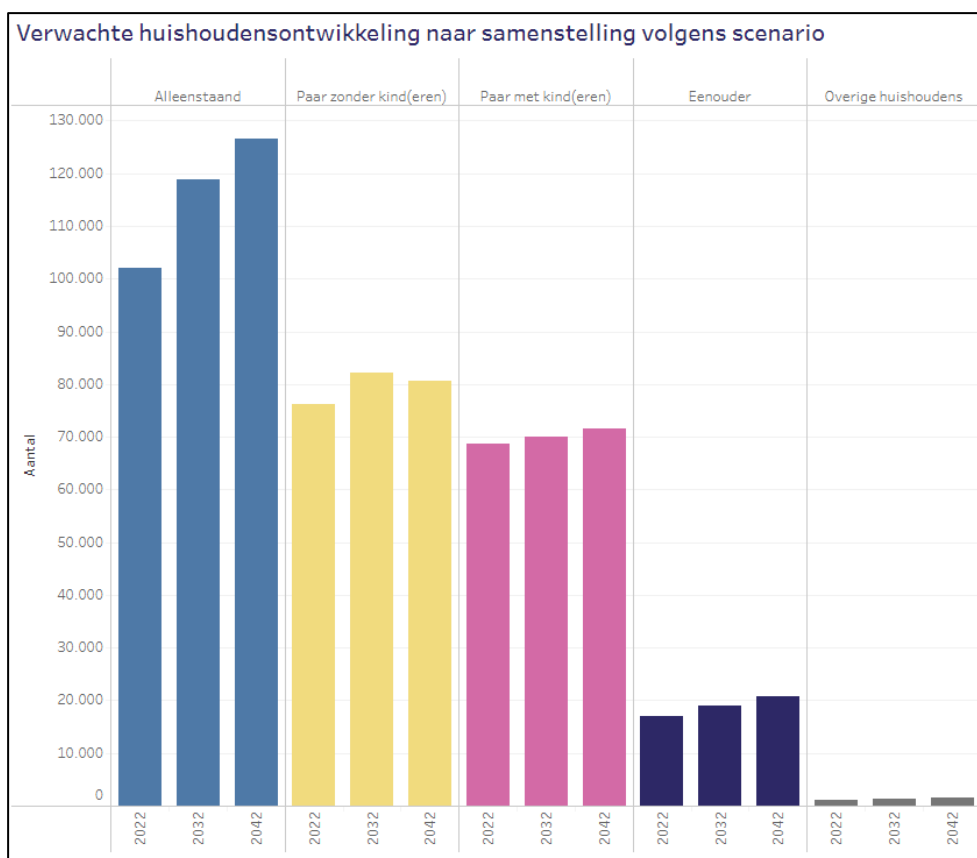
Kwalitatieve bevolkingsontwikkeling

Wanneer wordt gekeken naar de prognoses ten aanzien van de leeftijdsopbouw van de bevolking in de regio Holland Rijnland is in de 'Staat van Zuid-Holland' te zien dat er de komende tien jaar voornamelijk een toename is in het aantal ouderen (zowel '65 t/m 80 jaar' als '80 jaar en ouder'). Een doorkijk voor de periode daarna, van 2032 tot en met 2042, toont dat ook het aantal 0-19 jarigen toeneemt. Onderstaande tabel geeft de prognose weer.

	0-19 jaar	20 t/m 64 jaar	65 t/m 80 jaar	80 jaar en ouder
2022	123.020	344.050	89.080	28.480
2030	123.220	346.320	97.800	41.450
2032	123.890	345.500	100.360	44.140
2037	127.790	340.950	105.840	49.840
2042	131.270	340.340	101.820	56.280

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Ook wordt in de 'Staat van Zuid-Holland' gekeken naar de ontwikkeling van de huishoudenssamenstellingen voor de periode 2022-2042. Hieruit blijkt dat voornamelijk het aantal alleenstaanden in de regio Holland Rijnland toeneemt. Voor de andere doelgroepen (paar zonder kind(eren), paar met kind(eren), eenouder en overige huishoudens) is die toename een stuk minder groot, of neemt het aantal in de loop der tijd zelfs af (paar zonder kind(eren) na 2032). Onderstaande illustreert de prognose per huishoudenssamenstelling in de regio Holland Rijnland.



Verwachte huishoudensontwikkeling 2022-2042 per huishoudenssamenstelling regio Holland Rijnland (bron: Regionale Woonagenda 2023).

Woonagenda regio Holland Rijnland 2023

In de regionale woonagenda wordt beschreven dat uit woningmarktonderzoek blijkt dat er een duidelijke behoefte is aan betaalbare woningen. Hiertoe is regionaal afgesproken dat bij nieuwbouw in minimaal 30% sociale huur en 35% middenhuur en/of betaalbare koop moet worden voorzien. Daarnaast wordt de toenemende vraag naar woningen voor senioren onderstreept als gevolg van vergrijzing. De bevolkingsprognose toont aan dat de 65-plussers (met name 80 jaar en ouder) in Holland Rijnland de snelst groeiende leeftijdsgroep is. Voor deze doelgroep zal voldoende gebouwd dienen te worden. Voorliggend plan voorziet in 14 sociale huur woningen (48%). Hiermee voldoet het aan de doelstellingen ten aanzien van betaalbaarheid uit de regionale woonagenda. Het plan richt zich specifiek op vitale ouderen en starters. Daarmee voldoet het plan aan de ambities uit de regionale woonagenda.

Regionale realisatieagenda Wonen – Regio Holland Rijnland (regionale woondeal)

Het rijk en de provincie Zuid-Holland hebben samen ambities vastgelegd in de 'Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland'. De 'Regionale realisatieagenda' is een regionale doorvertaling van die ambities. Hierin zijn kwalitatieve en kwantitatieve opgaven opgenomen. Onderstaande tabel geeft het indicatieve woningbouwprogramma voor de regio weer.

Aantallen regio Holland Rijnland								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plan-capaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit	Betaalbaarheid ⁵			Aantal woningen door corporaties(*)	
				Sociale huur-woningen ⁶	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	Koop-woningen tot aan de betaalbaarheids-grens (€355.000)	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	4.030	3.754	3.856	973	195	445	216	8
2023	5.952	5.327	5.184	2.774	147	239	718	0
2024	6.280	5.913	2.604	2.267	1.053	369	1.340	20
2025	7.117	6.716	2.181	2.379	738	920	1.998	43
2026	6.232	6.201	1.749	1.785	646	691	1.316	77
2027	4.045	3.954	1.529	1.001	651	348	1.870	35
2028	2.189	2.189	911	553	144	217	675	93
2029	1.902	1.859	795	619	190	394	608	153
2030	1.308	1.308	636	322	50	70	364	0
Totaal	39.055*	37.221*	19.445	12.673	3.814	3.693	9.105	429
% van totaal			50%	32%	10%	9%		

Uit de tabel volgt dat het aantal te realiseren woningen in de regio Holland Rijnland van 2022 tot en met 2030 meer dan 39.000 bedraagt. Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt 32% en voldoet daarmee aan de regionale ambitie, zoals gesteld in de Regionale Woonagenda. Indien gekeken wordt naar middenhuur en goedkope koop betreft 19% van de totale bruto nieuwbouw een woning uit deze categorieën. Daarmee wordt niet voldaan de regionale ambitie van 35 %. Er is dus voldoende ruimte in het woonprogramma voor de regio Holland Rijnland om in betaalbare woningen te voorzien.

Woonvisie 2021-2025 Gemeente Alphen aan den Rijn

In de gemeentelijke woonvisie van Alphen aan den Rijn wordt het belang van woonruimte voor kleine huishoudens benadrukt. Er is met name toevoeging gewenst van woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Daarbij moet de nadruk liggen op jongeren en senioren, waarbij appartementen de voorkeur genieten. Door de druk op de woningmarkt is het voor deze twee groepen lastig om een passende woning te vinden. In de visie staat specifiek benoemd dat in de kern Benthuisen, naast grondgebonden woningen, er een behoefte is aan appartementen voor met name senioren. Voorliggend woonprogramma bestaat uitsluitend uit appartementen. Bovendien zijn de appartementen specifiek gericht op starters en vitale ouderen. Daarmee sluit het plan volledig aan bij de opgaven uit de Woonvisie 2021-2025 Gemeente Alphen aan den Rijn.

Conclusie

Gelet op de prognose van de kwalitatieve bevolkings- en huishoudensontwikkeling (sterke groei van het aantal senioren, met name in de groep 80-plussers, en het aantal alleenstaanden) kan gesteld worden dat het plan aansluit bij de demografische tendens binnen de regio Holland Rijnland. Ook sluit de ontwikkeling aan op de ambities op regionaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van het realiseren van betaalbare woningen voor kleinere huishoudens. Bovendien wordt de ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Benthuisen gerealiseerd. Het levensloopbestendige karakter geeft antwoord op de kwalitatieve woonbehoefte van senioren en draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Tevens geeft het starters uit de gemeente Alphen aan den Rijn een kans op een woning binnen de eigen gemeente. Gelet op het voorgaande, voorziet voorliggend plan in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

Voorliggend plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Alphen aan den Rijn. Met het woonprogramma wordt geanticipeerd op de verwachte demografische ontwikkelingen, door deels in te zetten op een levensloopbestendige voorraad. Daarnaast wordt ook ruimte geschonken aan starters op de huizenmarkt. Daarnaast is veel aandacht voor betaalbaarheid. Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat verantwoord is om voorliggend plan toe te voegen aan de planvoorraad in de regio. Daarbij komt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de verlichting van de (groeierende) kwantitatieve druk op de huizenmarkt van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het woningbouwbeleid op regionaal (regionale woonagenda en regionale woondeal) en gemeentelijk (gemeentelijke woonvisie) niveau biedt hiervoor de ruimte. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *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*. 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.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Benthuisen. Momenteel kent het plangebied een maatschappelijke bestemming en wordt momenteel in gebruik genomen door een school. De omgeving van het plangebied is gevormd door bebouwing, vrijwel uitsluitend in de vorm van woningen. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan, gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving, zonder substantiële aanpassing van de omliggende ruimtelijke structuren.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. Het plan voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.