



Laddertoets woningbouw Don Bosco locatie Lisse

Stec Groep aan Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.

Jorn Matthijsse
27 juni 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten Ladder	4
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
2.2	Don Bosco lijkt een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig.....	5
2.3	De marktregio bestaat uit de 'Bollen-3' plus Haarlemmermeer, regionale afstemming binnen subregio Noord	5
3	Don Bosco past binnen de Ladder	8
3.1	Trede 1: Voldoende actuele regionale behoefte voor ontwikkeling Don Bosco	8
3.2	Trede 2: Don Bosco ligt binnen bestaand stedelijk gebied	10
3.3	Trede 3: Passende ontsluiting	11
	Bijlage A: watergebonden woningbouwplannen	13
	Bijlage B: Makelaars	14

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

De Don Boscoschool aan de Don Boscostraat in Lisse verhuist naar een nieuwe locatie. De locatie van de huidige school komt daarmee vrij voor herontwikkeling. Dit plangebied ligt in de wijk Van Rijckevorsel, direct naast het centrum en de Bloemenwijk in Lisse. Het terrein wordt aan de zuid- en oostkant begrensd door de Rijnsloot en de Ruishoornlaan. Aan de noord- en westzijde vormen de Laan van Rijckevorsel en de Don Boscostraat de begrenzing van het plangebied.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van 12 ruime bouwkvavels van circa 700 m². Daarop zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Deze zijn ingedeeld in het hogere prijssegment (vanaf € 450.000 exclusief BTW per kavel).

De ontwikkeling van deze woningen is in het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. Ter plaatse heeft het plangebied een maatschappelijke bestemming, daarnaast is een aanduiding 'wro zone wijzigingsgebied 3' opgenomen. Het vigerend bestemmingsplan kent ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid. Het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van wonen.



Op 28 februari 2013 heeft de gemeenteraad van Lisse ingestemd met het voorgenomen plan om het Don Bosco-terrein te ontwikkelen tot woningbouw. Het programma wordt in het raadsvoorstel niet nader omschreven.

1.2 Onze aanpak

Om tot de Laddertoets te komen lopen we de treden van de Ladder systematisch af. Voor de Laddertoets gaan we nader in op:

- De marktregio van het plan en regionale afstemming.
- Trede 1: vraag, aanbod en behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief.
- Trede 2: wel of geen bestaand stedelijk gebied en mogelijke alternatieven.
- Trede 3: passende ontsluiting van de locatie.

De resultaten van de Laddertoets werkten we uit in voorliggende rapportage. Deze kunt u gebruiken als Laddermotivering in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin nemen we ook de provinciale toetsing op de Ladder mee.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor Don Bosco. Voorafgaand aan de drie treden van de Ladder gaan we in op de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en wat de marktregio van de beoogde ontwikkeling is? De drie treden van de Ladder lopen we vervolgens systematisch af in hoofdstuk 3. Bij trede 1 bepalen we of Don Bosco voorziet in een actuele regionale behoefte. Bij trede 2 gaan we in op de ligging van Don Bosco, binnen of buiten bestaand stedelijk gebied, en hoe mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zoal gezien moeten worden. Trede 3 gaat vervolgens in op de ontsluiting van Don Bosco.

2 Uitgangspunten Ladder

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

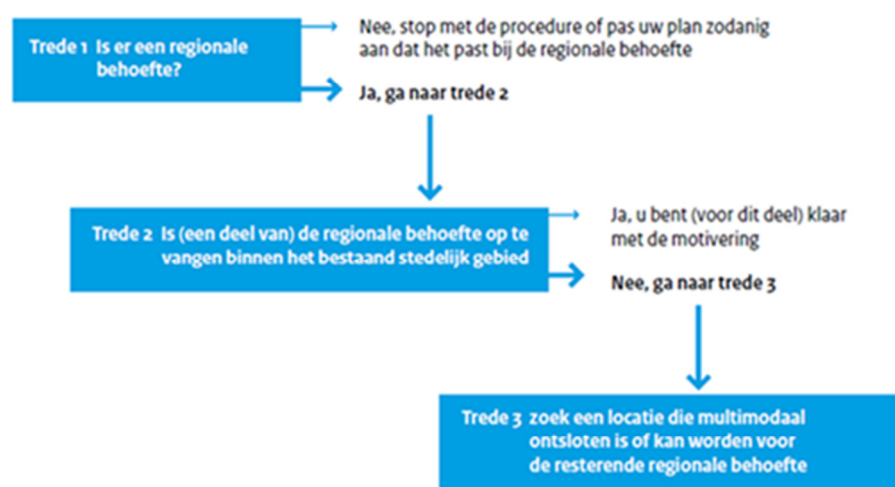
De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. 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, en;
3. 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.’

De Ladder is van toepassing op ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Pas als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een ontwikkeling worden gemotiveerd volgens de treden van de Ladder.

FIGUUR 1: SCHEMATISCH OVERZICHT LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING



Bron: Ministerie van I&M, 2012.

RELEVANTE BEGRIPPEN:

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’ (artikel 1.1.1 onder i, Bro).

Regio

‘De regio’ is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het gaat hier in onze ogen – gebaseerd op de handreiking van het Rijk en tientallen Raad van State-uitspraken – om de marktregio, die bepaald wordt door de relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van de beoogde functie. Waar ligt kortom het zwaartepunt van de markt c.q. waarvandaan trekt u kopers of huurders van een nieuwbouwwoning?

Bestaand stedelijk gebied

‘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’ (artikel 1.1.1. onder h, Bro).

Actuele behoefte

De actuele behoefte wordt bepaald door de vraag, op basis van een actuele vraagraming, en het aanbod in harde plannen te confronteren. Vraag minus aanbod is de behoefte.

Harde plancapaciteit

Plannen waarin ruimtereservering voor een stedelijke ontwikkeling is opgenomen. Voor de Ladder is vooral de harde plancapaciteit van belang. Dit zijn plannen met een onherroepelijke planstatus met een directe of indirecte bouwtitel (uit te werken plannen).

2.2 Don Bosco lijkt een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling, is van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1. van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen’.

Relevant is dan of Don Bosco aan te merken is als woningbouwlocatie als bedoeld in het Bro. Voor wonen ligt de ondergrens op maximaal 11 woningen (ABRvS 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921). U maakt met bestemmingsplan Don Bosco de ontwikkeling van maximaal 12 nieuwe woningen planologisch-juridisch mogelijk, meer dan de ondergrens. Het gaat in dit project om substantieel ruimtebeslag, vanwege de flinke kavelomvang en functieverandering. Onder het vigerend bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 heeft de planlocatie Don Bosco een maatschappelijke bestemming, met daarnaast de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3'. Binnen deze aanduiding mag het bestemmingsplan worden gewijzigd ten behoeve van wonen. Dat het hier een wijzigingsplan betreft doet echter niets af aan de Ladderplicht. Kort gezegd, u heeft te maken met een nieuwe stedelijke ontwikkeling en bent dus Ladderplichtig.

2.3 De marktregio bestaat uit de ‘Bollen-3’ plus Haarlemmermeer, regionale afstemming binnen subregio Noord

Primaire marktregio is Lisse, secundaire marktregio bestaat uit de gemeenten Hillegom, Teylingen en Haarlemmermeer

Om aan te tonen dat uw plan voorziet in een actuele, regionale behoefte, volgens de Bro-Ladder, is allereerst van belang dat u de marktregio voor uw plan vaststelt. Aan de hand van die relevante marktregio moet u vervolgens eenduidig vraag en aanbod in beeld brengen.

Over de omvang van marktregio's in het kader van de Ladder bestaat geen eenduidige afbakening. De omvang van een marktregio valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio en verschilt per ontwikkeling. Dit hangt bijvoorbeeld af van de omvang en ligging van een plan.

Ontwikkeling Don Bosco voorziet in slechts 12 ruime kavels en ligt direct naast het centrum in Lisse. Vanwege de aard, omvang en situering van het plan - bescheiden van omvang en centraal in de gemeente Lisse gelegen – verwachten dat het zwaartepunt van de vraag uit de gemeente zelf afkomstig is, zoals bij de meeste plannen het geval is. Ofwel, de primaire marktregio voor dit plan is de gemeente Lisse. Omdat het om vrijstaande, watergebonden kavels gaat en dit mogelijk voor een grotere aantrekkingskracht zorgt, kijken we echter ook over de gemeentegrenzen heen, om vast te stellen of er op een hoger aggregatieniveau sprake is van overcapaciteit.

Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en tussen de betreffende gemeente. Een analyse van verhuisbewegingen over de jaren 2004 tot 2014 toont aan (tabel 1): ruim de helft van alle verhuisde personen in Lisse komt uit de gemeente zelf, 7% komt uit Teylingen, 6% uit Haarlemmermeer en nog eens 6% uit Hillegom. Ruim een kwart komt van verder weg.

Van alle kopers van een nieuwbouwwoning (tabel 2) komt zelfs 70% uit de gemeente zelf, tegenover 10% uit Haarlemmermeer, 6% uit Teylingen en 4% uit Hillegom. Ruim een tiende komt van verder weg. Kortom, de actuele regionale woningbehoefte voor uw project valt in onze visie primair samen met de gemeente Lisse, secundair met de zogeheten Bollen-3 gemeenten. Vanwege de sterke verhuisrelaties met de Noord-Hollandse gemeente Haarlemmermeer nemen we ook die ter indicatie mee in de kwantitatieve analyse. Immers, als hier sprake is van een sterke overcapaciteit, heeft dit ook invloed op de Ladderruimte in Lisse.

TABEL 1: VERHUISDE PERSONEN NAAR EN BINNEN LISSE TUSSEN 2004 EN 2013

Herkomst	Aantal	Aandeel afkomstig uit...
Binnen Lisse	8.149	53%
Teylingen	1.102	7%
Haarlemmermeer	990	6%
Hillegom	955	6%
Elders	4.081	27%
Totaal	15.277	100%

Bron: CBS Statline (2015). Cijfers meetjaar 2013.

TABEL 2: HERKOMST KOPERS NIEUWBOUWWONINGEN LISSE TUSSEN 2005 EN 2014

Herkomst	Aantal kopers 2004 tot 2013	Aandeel afkomstig uit...
Binnen Lisse	515	70%
Haarlemmermeer	47	10%
Teylingen	29	6%
Hillegom	18	4%
Elders	52	11%
Totaal	491	100%

Bron: NEPROM (2015), Monitor Nieuwe Woningen. Cijfers meetjaar 2014.

WATERGEBONDEN KARAKTER ZORGT MOGELIJK VOOR GROTERE BOVENREGIONALE AANTREKKINGSKRACHT

Het is zeker denkbaar dat uw plan vanwege het watergerelateerde karakter een grotere bovenregionale aantrekkingskracht heeft (zie verderop in deze rapportage) en daardoor ook een groter aandeel kopers van buiten de hier afgebakende primaire en totale marktregio aantrekt dan 'doorsnee' plannen. Omdat dit effect lastig te voorspellen is, hebben we dit niet in de verdere behoefte-raming verwerkt. Wel werken we in dit advies qua behoefte steeds met een bandbreedte, gebaseerd op de WBR2013 en BP2013 prognoses van de provincie Zuid-Holland. Vanwege het watergebonden karakter van plan Don Bosco vinden wij de keuze voor de bovenkant van die bandbreedtes het meest legitiem.

Regionale afstemming vindt plaats binnen subregio Noord

Het gaat bij de Ladder voor duurzame verstedelijking o.a. om het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. In de regio Holland Rijnland is de regionale afstemming hierover gedelegeerd naar subregionaal niveau. Regionale afstemming binnen de subregio Noord vindt plaats tussen de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen.

3 Don Bosco past binnen de Ladder

3.1 Trede 1: Voldoende actuele regionale behoefte voor ontwikkeling Don Bosco

'Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.'

Om te voldoen aan trede 1 van de Ladder moet u aantoonbaar maken dat het plan in een kwantitatieve actuele regionale behoefte voorziet. Idealiter voorziet het ook in een kwalitatieve behoefte, maar de kwantitatieve behoefte is van doorslaggevend belang.

Ruime kwantitatieve behoefte in primaire en secundaire marktregio voor ontwikkeling Don Bosco

Om de kwantitatieve actuele regionale behoefte te kunnen bepalen voor de Ladder, zetten we de additionele vraag binnen de marktregio voor de periode 2016-2026 volgens de provinciale bevolkingsramingen WBR2013 en BP2013 af tegen het harde planaanbod in diezelfde regio.

TABEL 3: ADDITIONELE WONINGVRAAG EN HARDE PLANCAPACITEIT 2016-2026 IN RELEVANTE MARKTREGIO

Gemeente	Additionele woningvraag 2016-2026 WBR2013 - BP2013	Harde plancapaciteit ¹	Additionele behoefte 2016-2026
Lisse	843 -1.041	271 ²	572-770
Teylingen	1.318 -2.130	1.249	69-881
Hillegom	405 - 922	670	-265-252
Haarlemmermeer ³	9.084	304	8.780
Totaal	11.650 - 13.177	2.494	9.156-10.683

Bron: Primos 2014 (ABF,2015) en WBR2013 en BP2013 (Provincie Zuid-Holland, 2014), Planmonitor Holland Rijnland (2015) voor de gemeenten Teylingen en Hillegom , Planlijst Lisse (2016) en Plancapaciteit Noord-Holland (2015) voor de gemeente Haarlemmermeer. Bewerking Stec Groep (2016).

Zoals blijkt uit de tabel lijkt er in alle gemeenten sprake van een additionele behoefte, ongeacht de gekozen bevolkingsraming. Uitzondering hierop vormt de gemeente Hillegom. Volgens WBR2013 is hier sprake van een negatieve additionele behoefte. Echter volgens BP2013 is ook hier de additionele behoefte positief. Hoe dan ook, dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de vraag vanuit de Noord-Hollandse buurgemeente Haarlemmermeer. Daar is de additionele behoefte maar liefst bijna 8.800 woningen. Kortom, zowel binnen Lisse zelf als binnen de marktregio lijkt er ruim voldoende kwantitatieve behoefte voor de ontwikkeling van uw 12 woningen in plan Don Bosco. Dit geldt ook als de sterke vraagdruk vanuit Haarlemmermeer niet zou worden meegenomen.

¹ Alleen harde plannen (status onherroepelijk) concurreren in trede 1 met de plannen die u wilt ontwikkelen. Zachte plannen concurreren pas indien deze gelijktijdig of eerder dan uw plan hard worden gemaakt, of op trede 2, afhankelijk van de ligging (zie verderop).

² Het plan Don Bosco met 12 woningen gaat mogelijk eerder of gelijktijdig met Don Bosco in procedure en concurreert als zodanig met plan ELKA. Maar ook dan resteert er meer dan voldoende actuele regionale behoefte voor de ontwikkeling van ELKA

³ Op basis van Primos 2014.

Daarnaast lijkt Don Bosco te voorzien in een kwalitatieve behoefte aan dorps wonen in de primaire marktregio

Omdat het plan zowel in de primaire als totale marktregio al kwantitatief in een ruime actuele behoefte voorziet, is het onderbouwen van de kwalitatieve behoefte op de Ladder feitelijk niet nodig. Toch brengen we hierna voor de volledigheid de kwalitatieve behoefte naar woonmilieu in beeld van de primaire marktregio: gemeente Lisse.

Het plan Don Bosco biedt zoals gezegd ruimte aan maximaal 12 woningen. Het gaat hierbij om grondgebonden, vrijstaande woningen. Het plangebied is ingebed in het bestaand stedelijk weefsel van Lisse, nabij dagelijkse en centrumvoorzieningen. De woningdichtheid van het plan Don Bosco bedraagt 11 woningen per hectare.

De Kleurenwaaier Woonmilieus Zuidvleugel beoordeelt woonmilieus volgens 15 kenmerken, waaronder woningdichtheid, woningtypologie, dominante bouwperiode en afstand tot voorzieningen. Op basis van de meeste van deze kenmerken valt plan Don Bosco het beste te kwalificeren als zogeheten dorps woonmilieu. We kijken hierna daarom naar de additionele behoefte aan dorps wonen.

Daarvoor zetten we de additionele vraag naar woningen in een dorps woonmilieu af tegen het harde planaanbod dat in dit woonmilieu voorziet.

In de tabel hierna wordt zo de additionele behoefte naar klein stedelijk wonen voor de gemeenten Lisse, Teylingen en Hillegom weergegeven voor de periode 2016-2026. Hieruit blijkt: het harde planaanbod in de gemeente Lisse bestaat niet uit dorps wonen.⁴ Daarmee is de additionele behoefte gelijk aan de additionele vraag: 43 tot 57 woningen, afhankelijk van de gekozen prognose (WBR2013 of BP2013).

TABEL 4: ADDITIONELE BEHOEFTE 2016-2026 NAAR DORPS WONEN VOLGENS WBR2013-BP2013 IN PRIMAIRE MARKTREGIO

Gemeente	Additionele vraag dorps woonmilieu WBR2013 –BP2013	Harde plancapaciteit in dorps woonmilieu	Additionele behoefte dorps woonmilieu
Lisse	43-57	-	43-57

Bron: Staat van Zuid-Holland, 'Bandbreedte WBR2013-BP2013 naar woonmilieus' Planlijst Lisse (2016). Bewerking Stec Groep (2016).

Zoals gezegd telt plan Don Bosco 12 woningen. Daarmee ligt het plan onder de geschetste bandbreedte qua kwalitatieve behoefte naar woonmilieu. Plan Don Bosco voorziet dus in voldoende mate in een kwalitatieve actuele, regionale behoefte aan woningen in een dorps woonmilieu.

Don Bosco wordt in (sub)regionaal verband hoogstwaarschijnlijk gekwalificeerd als bovenregionaal project wegens het watergebonden karakter

Hiervoor bleek al: plan Don Bosco voldoet aan actuele, regionale behoefte aan de vereisten van de Bro-Ladder.

Daarnaast is het belangrijk dat het plan regionaal wordt afgestemd. De Ladder, zoals opgenomen in het Bro, is ook het handelingskader voor de provincie Zuid-Holland bij stedelijke ontwikkeling. De provincie heeft daarom de Ladder opgenomen in de 'Verordening Ruimte 2014'. Op hoofdlijnen komt de Laddersystematiek die de provincie toepast overeen met die in het Bro. Wel heeft de provincie enkele begrippen uit het Bro, aangepast op de specifieke Zuid-Hollandse situatie, bijvoorbeeld voor kassen. Ook heeft het de voorkeur van de provincie als gemeenten de Ladder niet per plan toepassen, maar vooraf in regionaal verband afspraken maken over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte.

Het plan Don Bosco maakte al deel uit van de planlijst Holland Rijnland, behorende bij de Regionale Woonagenda Holland Rijnland. Hier stond dit plan als zogeheten categorie 3 plan opgenomen: voordat tot ontwikkeling kan worden overgegaan moet eerst nadere afstemming plaatsvinden met gemeenten op (sub) regionaal niveau en met gemeenten welke mogelijk concurrerende plannen hebben.

⁴ Bron: Planlijst Lisse (2016).

Inmiddels heeft over dit specifieke project nadere afstemming plaatsgevonden met de gemeenten in de subregio Noord, inclusief gemeente Katwijk. Zowel de gemeente Lisse als de subregio Noord beschouwen plan Don Bosco, vanwege van het watergebonden karakter als plan met een bovenregionale aantrekkingskracht en vinden het daarom het meest realistisch om het plan Don Bosco als categorie 4 plan aan te merken. Dit zijn plannen die (deels) bedoeld zijn om een bovenlokale of -regionale vraag op te vangen. Ze worden afgewogen op basis van kwalitatieve afstemming. Ook heeft hierover inmiddels op ambtelijk niveau contact plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft ook een positieve grondhouding om het project Don Bosco aan te merken als categorie 4 plan, ofwel een bovenregionaal project. Bij navraag bij de provincie blijkt dat dit inderdaad het geval is⁵.

De voornaamste reden om Don Bosco als bovenregionaal plan te typeren is het watergebonden karakter van dit plan. Dit is ook in lijn met het uitgangspunt van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek om recreatieve, woon- en waterbergingsfuncties te combineren.

Door haar ligging rechtstreeks aan de Rijnsloot, staat het plan Don Bosco in verbinding met regionaal vaarwater, waaronder de Kagerplassen. Alle 12 kavels in het plan grenzen rechtstreeks aan (nieuw te graven) water en krijgen de beschikking over een eigen ligplaats (optioneel). Uit een inventarisatie van de gemeente Lisse blijkt: behalve plannen ELKA⁶ en Greveling⁷, zijn er in de gemeente Lisse (primaire marktregio) geen watergebonden woningbouwplannen gepland. Ook in regionaal verband lijkt er slechts een beperkt aantal watergerelateerde plannen (zie bijlage⁸). Dat geldt des te meer voor watergebonden woningen in een meer stedelijke setting en nabij voorzieningen. Makelaars bevestigen dit beeld⁹. Watergebonden woningen met een directe ligging aan vaarwater, verhogen de afzetkansen van het project sterk. Hierdoor lijkt de keuze van gemeente en subregio om Don Bosco als regionaal kwalitatief onderscheidend woonmilieu aan te merken gerechtvaardigd.

Als de provincie de kwalificering van plan Don Bosco als categorie 4 plan daadwerkelijk aanvaardt, hoeft dit plan niet te worden afgewogen volgens de geraamde behoefteontwikkeling (WBR 2013), zo is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland. Zo bezien zou uw plan dus voldoen aan provinciale toetsing op trede 1 van de Ladder.¹⁰

3.2 Trede 2: Don Bosco ligt binnen bestaand stedelijk gebied

'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.'

Voor trede 2 kijken we of in de behoefte kan worden voorzien binnen BSG. De provincie Zuid-Holland en het Bro hanteren verschillende definities. Waar het Bro de term bestaand stedelijk gebied (BSG) hanteert, spreekt de provincie over bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Omdat het project Don Bosco uiteindelijk zowel aan de provinciale verordening als de Ladder uit het Bro moet voldoen zetten we beide op een rij.

Uw locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied

BSG volgens artikel 1.1.1 Bro: *'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.'*

⁵ Bron: telefoongesprek met mevrouw M. Tragter (d.d. 10 maart 2016).

⁶ Plan ELKA (40 woningen) is nog geen hard plan.

⁷ Plan Greveling (40 woningen) is een hard plan en is meegenomen bij het bepalen van de actuele regionale behoefte (trede 1).

⁸ Let wel, dit is een quick scan, gebaseerd op input van de gemeente Lisse. Stec Groep heeft geen uitputtende inventarisatie van watergebonden plannen verricht.

⁹ Telefonisch contact met dhr. Heijsteeg (Choiz Makelaars), dhr. Broekhof (Wilbrink van de Vlucht Makelaardij) en dhr. Luining (Sedelaar Makelaardij)

¹⁰ Stec Groep heeft geen onderzoek gedaan naar de consequenties voor plan Don Bosco, indien dit plan onverhoopt niet als categorie 4 plan wordt aangemerkt. In dat geval zal dit plan alsnog (sub)regionaal moeten worden afgewogen volgens de bandbreedte WBR2013-BP2013.

De locatie ligt volledig binnen het bestaand bebouwd gebied van Lisse. Daarnaast volgt uit de jurisprudentie dat de geldende bestemming relevant is. Geldt er een bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is er eerder sprake van BSG (ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340). Zoals eerder aangeven heeft het gebied onder het huidige bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 de bestemming maatschappelijk. Dit is al een stedelijke functie.

FIGUUR 2: HUIDIGE BESTEMMING EN LIGGING PLAN DON BOSCO



Bron: Ruimtelijkeplannen, 2016. Geoserver, 2016

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren van Lisse en de geldende bestemming ligt uw project binnen bestaand stedelijk gebied.

Don Bosco ligt ook binnen bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie spreekt in de 'Verordening Ruimte 2014' van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). De provincie volgt in haar verordening de definitie uit het Bro, maar *"met de interpretatie dat de provincie kassen niet onder het BSD en bouwrijpe terreinen wel onder het BSD rekent."* De provincie beschouwt onbebouwd gebied dus als BSD, maar *"alleen als sprake is van onomkeerbare ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van een bouwrijp gemaakt terrein"*.

De provinciale definitie leidt niet tot een ander oordeel bij deze locatie. Don Bosco ligt dus ook binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

3.3 Trede 3: Passende ontsluiting

'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'.

We constateerden bij trede 2 dat de locatie Don Bosco binnen zowel BSG als BSD ligt. In principe is dan een motivering voor trede 3 niet nodig. Echter, voor de volledigheid en omdat wij de gedachte achter de Ladder voor het maken van juiste ruimtelijke afwegingen ondersteunen, geven we toch een beknopte toelichting. De multimodale bereikbaarheid van de locatie is goed. Het plangebied grenst aan de Laan van Rijckevorsel en de Ruishornlaan, respectievelijk een invalsweg en een wijkontsluitingsweg. Op minder dan vijf minuten lopen ligt een bushalte, die door verschillende buslijnen wordt bediend. Het HOV-tracé Noordwijk aan Zee - Schiphol komt straks vlak langs de planlocatie te liggen, met een halte op loopafstand. Bovendien ligt het centrum van Lisse op 500 meter afstand en is te voet en per fiets prima bereikbaar.

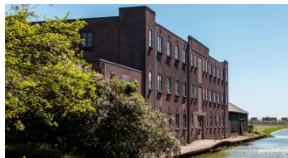
Wij achten de locatie daarmee passend ontsloten voor de woonfunctie die planologisch mogelijk wordt gemaakt.

CONCLUSIE: PLAN DON BOSCO LIJKT TE VOLDOEN AAN DE 3 TREDEN VAN DE LADDER

Plan Don Bosco voorziet in een actuele regionale behoefte in zowel de primaire als de totale marktregio. Ook kwalitatief lijkt plan Don Bosco te voorzien in een behoefte naar dorps wonen. Daarmee wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder.

Omdat plan Don Bosco binnen bestaand stedelijk gebied ligt, voldoet dit plan automatisch ook aan treden 2 en 3 van de Ladder.

Bijlage A: watergebonden woningbouwplannen

Project	Type	Omschrijving	Prijs
Kwekerij Veelzorg, Hillegom 	5 loftwoningen ca. 160-210 m² woonopp 6 kavels ca 350 - 390 m² kavelopp 5 herenhuizen vanaf ca 130 m² 2 2[^]1 kap vanaf ca 120 m² woonopp	Een herbestemde historische bloembollenkwekerij uit 1822, de bollenschuur wordt herontwikkeld tot 5 loftwoningen, deze woningen zijn vrij in te delen en hebben een tuin op het oosten. De woningen hebben een ligging aan het water.	Loftwoningen circa € 295.000 v.o.n.
Braassemerland GEM, Roelofarendsveen (Kaag en Braassem) 	1.000 koopwoningen en 150 huurwoningen tot 2030 - Appartement, rij, 2[^]1 kap, vrijstaand, kavels	Nieuw woongebied, met veel tuinen direct aan het water gelegen. Dit biedt veel recreatie mogelijkheden.	Circa € 170.000 - € 600.000 v.o.n.
De Oevers, Roelofarendsveen (Kaag en Braassem) 	50 koopwoningen - Appartement, rij, 2[^]1 kap, vrijstaand	Onderdeel van Braassemerland, tuinen direct aan het water gelegen. Inspraak in woningontwerp.	Circa € 205.000 - € 300.000 v.o.n.
4 vrijstaande herenhuizen Leimuiden (Kaag en Braassem) 	4 vrijstaande woningen, 187 - 200 m² woonopp, 243 - 321 m² kavelopp	Vier stijlvolle herenhuizen aan de rivier de Drecht.	Circa € 625.000 - € 710.000 v.o.n.

Bijlage B: Makelaars

We hebben een globaal marktbeeld geschetst van de woningmarkt in Lisse aan de hand van telefonische interviews met de heer Luining van Max Sedelaar Makelaardij, de heer Broekhof van Wilbrink van de Vlucht Makelaardij en de heer van der Heisteeg van Choiz Makelaardij.

Marktpotentie voor het dure segment in Lisse

Makelaars schatten de woningmarkt in Lisse positief in. Lisse is een goede woningmarkt voor het duurdere segment en loopt voor op plaatsen als Hillegom en Lissebroek. Lisse legt het qua koopkracht echter af tegen Sassenheim en Voorhout. Als de kwaliteit van de woningen goed is en er een onderscheidend product wordt geboden biedt dit duidelijke marktkansen. Wel is het belangrijk om de woningen geportioneerd op de markt te brengen om zo de risico's te verminderen. De doorstroming op de woningmarkt begint duidelijk zichtbaar te worden. Met name in het midden segment, tussen € 200.000 - € 300.000 trekt de markt sterk aan. Hierdoor ontstaat ook meer vraag naar woningen uit het duurdere segment van mensen die doorstromen vanuit een woning uit het middensegment. Er is op dit moment veel beweging zichtbaar op de woningmarkt.

Watergebonden woningen bieden meerwaarde

Watergebonden woningen, met een aanleg steiger aan een vaarroute zijn specifiek gewild onder consumenten. De makelaars schatten in dat dit zeker een meerwaarde betekent voor de afzetkansen van het product. De woning moet dan wel bereikbaar zijn vanaf een doorgaande vaarroute.

Markt voor seniorenwoningen positief

De markt voor seniorenwoningen is goed. Makelaars geven aan dat met name de locatie zeer belangrijk is voor deze doelgroep. Dicht bij voorzieningen als een supermarkt en met veel uitzicht. In het duurdere segment is echter een voorkeur voor bungalows zichtbaar en zijn appartementen minder in trek in Lisse.