

Ladder voor duurzame verstedelijking

Project > Boterhoeksestraat 48, Heteren
Projectlocatie > Voormalige NIOO locatie
Projectnummer > 2020- 0283 V1.0
Datum > 26 november 2021

Adviseur > Dirk IJzereef
Professie > Adviseur Ruimtelijke ordening
Mail > d.ijzereef@lycens.nl
Mobiel > 06 588 596 66

1. Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de voormalige bedrijfslocatie van NIOO te herontwikkelen. De bedrijfslocatie gaat plaatsmaken voor 26 woningen in de vorm van 8 rug-aan-rug woningen en 18 vrijstaande woningen. In deze rapportage is de toetsing aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling opgenomen.

2. Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het noodzakelijk de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (art. 3.1.6., lid 2, Bro) te doorlopen voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Het op te stellen bestemmingsplan maakt maximaal 26 nieuwe woningen mogelijk.

In art. 3.1.6., tweede lid van de Bro is de 'ladder' als volgt beschreven:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat:

1. een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;
2. 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.

Voordat tot beantwoording van bovenstaande vragen overgegaan wordt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of de beoogde ontwikkeling beschouwd kan worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of bij de bovengenoemde voorziene ontwikkeling sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan voor de ontwikkeling van het voormalig NIOO maakt de realisatie van maximaal 26 woningen mogelijk en kan daardoor worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking, om te komen tot een zorgvuldige integrale afweging is daardoor verplicht.

3. Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1 – een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied

In de woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021 t/m 2023 is de regionale behoefte weergegeven voor de gemeenten Arnhem, Rheden, Overbetuwe, Lingewaard en Renkum. Daarin wordt gesteld dat in de gemeente Overbetuwe ten minste 600 sociale huurwoningen (waarvan 300 ter compensatie van andere nieuwbouwprojecten), 150 midden huurwoningen en 700 koopwoningen onder de Nationale hypotheekgarantie-grens (NHG-grens) gerealiseerd mogen worden in de periode tot 2030.

Aansluitend op de regionale woonagenda heeft de gemeente Overbetuwe de uitgangspuntennotitie woonagenda Overbetuwe 2025 opgesteld ter voorbereiding op de gemeentelijke woonagenda Overbetuwe 2025. In de uitgangspuntennotitie staat de woningbehoefte van de regionale woonagenda vertaald naar het streefprogramma. Het totale streefprogramma omvat 2.000 woningen en ziet er conform de meest recente peildatum (22/6/2021) als volgt uit.

Tabel 1. Streefprogramma gemeente Overbetuwe 2019 - 2030

	Situatie 2019	Streefprogramma 2030	Woningbouw		
			Nieuwbouw	Gerealiseerd 2019	In planning*
Sociale huur	4.450	4.750	+600	20	200
Middenhuur	2.150	2.400	+150	39	85
Koop < € 200.000	2.200	2.650	+250	0	25
Koop € 200-310.000	5.800	6.250	+450	2	240
Koop > € 310.000	4.950	5.500	+550	103	320
Totaal	19.550	21.550	+2.000	193**	870

* Excl. Versnellingslocaties De Pas en Driel-ZO (circa 450 woningen).

** Inclusief 29 woningen waarvan de categorie onbekend is.

Daarnaast beschikt de gemeente Overbetuwe over een planningslijst (versie Q1 2021) met verwachte op te leveren woningaantallen. Deze woningen zijn reeds verdeeld over bij de gemeente bekende woningbouwlocaties + programma's. Het totale aantal woningen op deze planningslijst bedraagt 1.152 woningen. Buiten deze bekende woningbouwplannen is derhalve nog ruimte voor nog meer woningen. Het onderhavige plangebied, het voormalige NIOO-terrein, is reeds op deze lijst opgenomen met in totaal 26 woningen. De geplande woningbouw in het plangebied is dus geheel opgenomen in het actuele streefprogramma van de gemeente waarmee de kwantitatieve behoefte is aangetoond.

In de planningslijst wordt ook de kwalitatieve woningbouwopgave bijgehouden. Met het woningbouwprogramma dat met onderhavige plan is beoogd (4 sociale huurwoningen, 4 koopwoningen < € 200.000,- en 18 koopwoningen vanaf 310.000,-) worden de totale woningbouw aantallen per categorie, zoals weergegeven in tabel 1, niet overschreden. Hiermee is ook de kwalitatieve behoefte aangetoond.

Trede 2 – 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

Om in ruimtelijke zin te kunnen bepalen of er sprake is van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied moet gekeken worden naar het begrip bestaand stedelijk gebied. Conform het Bro is bestaand stedelijk gebied 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”.

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op het perceel aan de Boterhoeksestraat 48 te Heteren dat in gebruik is geweest als onderzoekscentrum van het Nederlands Instituut voor Ecologie (NIOO-KNAW). Het 5 hectare grote terrein is bestemd als ‘Bedrijf’ en biedt plaats aan een groep bedrijfsgebouwen met een oppervlak van een kleine 6.000 m². Het bedrijfsp perceel grenst direct aan een (eveneens fors) bedrijfsp perceel van derden en ligt zo goed als tegen de bebouwde kom van Heteren. Gesteld kan worden dat het plangebied en directe omgeving beschouwd kan worden als “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van stedelijke functies” waardoor het is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien wordt het onderhavige plan in de reeds benoemde planningslijst van op te leveren woningen beschouwd als een ‘transformatielocatie’.

De bouwvlek in onderhavig plan wordt licht verplaatst naar het noorden. Hierdoor wordt aan de zijde van de Boterhoeksestraat meer groen toegevoegd en aan de noordzijde een strook ‘Agrarisch’ aangewend voor woningbouw. Het totale grondoppervlak dat wordt aangewend voor stedelijke functies en het oppervlak aan bebouwing wordt met onderhavig plan echter gereduceerd.

Per saldo wordt geen nieuw grondgebied aangewend voor stedelijke functies, maar een verouderd in onbruik geraakt bedrijventerrein / -perceel en wordt het buitengebied gespaard.

4. Conclusie

Aan de hand van deze notitie kan gesteld worden dat de ladder van duurzame verstedelijking voldoende onderbouwd is.