adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Teylerspark - fase 2

Gemeente Nieuwkoop

Datum: 14 februari 2022

Projectnummer: 210342

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	**Behoefte**	**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.

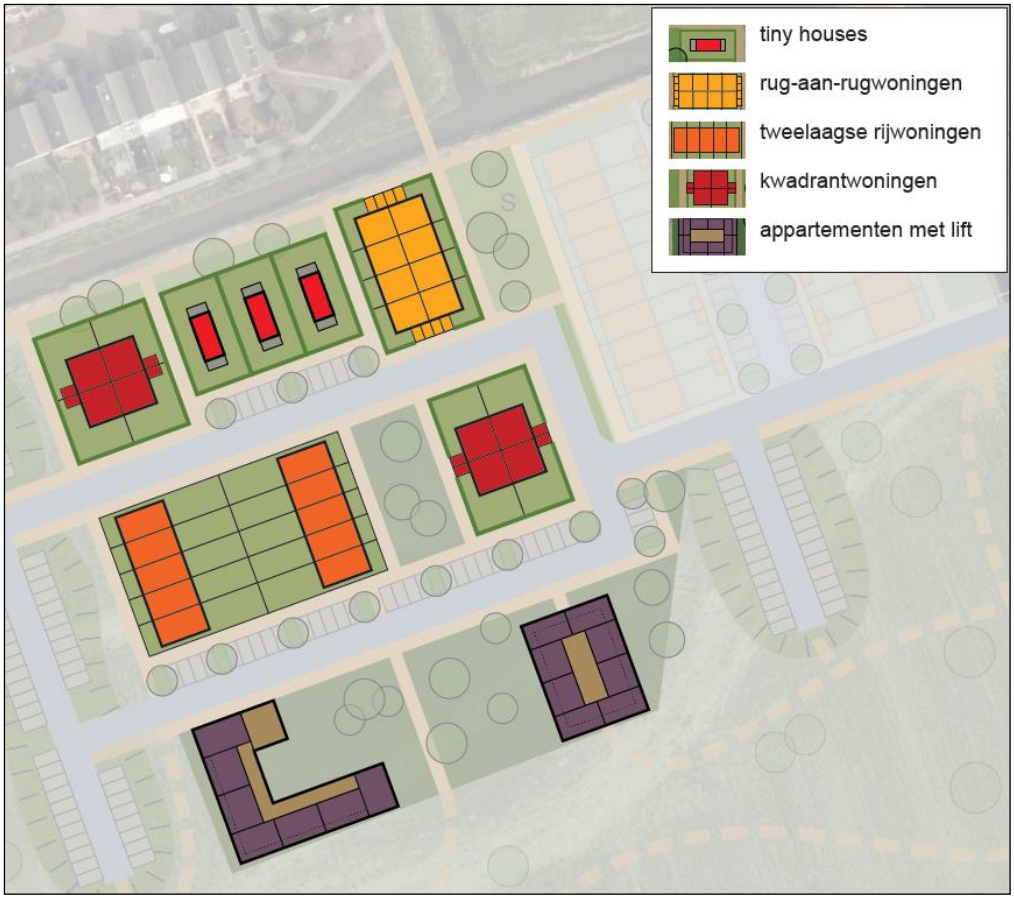
Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van over-programmering. 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

Het voornemen bestaat om de locatie Teylerspark II in Nieuwveen te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De locatie ligt aan de zuidrand van de kern. Het plangebied wordt omgeven door bestaande woningbouw, onbebouwde gronden en infrastructuur. Het programma voor Teylerspark II bestaat uit:

Tiny houses	3
Rug-aan-rugwoningen	8
Appartementen 7-spanner	15
Appartementen 8-spanner	17
Subtotaal kleine woningen	*43*
Tweelaagse rijwoningen	10
Kwadrantwoningen	8
Subtotaal grotere woningen	*18*
Totaal woningen	61



Ontwerp woningbouw Teylerspark II (Bron: Vollmer & Partners)

Het programma voor Teylerspark II bestaat voornamelijk uit woningen voor starters, kleinere studio's en appartementen in de categorie goedkope koop, aangevuld met enkele iets grotere grondgebonden woningen. Zo wordt voorzien in een woningbouwontwikkeling waarmee verschillende doelgroepen worden aangesproken.

Het park dat ten zuiden van Teylerspark II ligt wordt het plangebied ingetrokken en wordt daarmee onderdeel van de leefomgeving van de bewoners van Teylerspark II. De groene omgeving biedt ruimte voor speelaanleidingen en gelegenheid voor beweging en ontmoeting. Daarnaast biedt het ruimte voor klimaatadaptatie doordat groen en bomen verdamping en verkoeling bieden op warme dagen en er ruimte is voor infiltratie van (regen)water.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om binnen het plangebied woningen mogelijk te maken, daar de bestemming 'Groen' vigeert. 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 61 wooneenheden binnen de bebouwde kom van de kern Nieuwveen. 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 jurisprudentie[1] 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 ontwikkeling[2].

Het plangebied heeft momenteel de bestemming 'Groen' zonder bouwvlak. Aangezien het beoogde woonprogramma bestaat uit meer dan 12 woningen wordt gesteld dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

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 in ieder geval de functies wonen en kantoren. Gedeputeerde Staten geven bij de aanvaarding van de regionale visie aan in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen.

De gemeente Nieuwkoop vormt samen met de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, 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 Nieuwkoop

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 45 procent van alle gevestigde personen in de gemeente Nieuwkoop uit de gemeente zelf afkomstig is. Ongeveer de helft komt vanuit een andere Nederlandse gemeente. Het aandeel immigratie is gering.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Nieuwkoop in 2019

Verhuisbewegingen Nieuwkoop	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Nieuwkoop	1.008	44,3%
Vanuit andere gemeenten	1.118	49,1%
Vanuit het buitenland	149	6,6%
Totaal aantal verhuizingen	**2.275**	**100 %**

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de gemeente Alphen aan de Rijn en andere buurgemeentes.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Nieuwkoop naar herkomst in 2019

Gemeente	Aantal	Aandeel
Alphen aan de Rijn	237	21,2%
Leiden	66	5,9%
Aalsmeer	63	5,6%
Uithoorn	62	5,5%
Haarlemmermeer	56	5,0%
Amsterdam	54	4,8%
Kaag en Braassem	53	4,7%
De Ronde Venen	51	4,6%
's-Gravenhage	31	2,8%
Utrecht	29	2,6%
Elders	416	37,2%
Totaal	**1.118**	**100%**

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied met betrekking tot woningen zich primair richt op de gemeente Nieuwkoop en secundair op de directe buurgemeentes. Het voorliggende plan voorziet in enkele bijzondere woningbouwtypes, zoals tiny houses. Echter gaat hier mede gezien het aantal woningen niet een dusdanige aantrekkingskracht van uit, dat dit kopers van buiten de regio zal trekken. Mede op basis van de kenmerken van het plan is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen grotere reikwijdte te verwachten dan de eigen gemeente, secundair aangevuld met de gemeenten uit de regio, zoals Alphen aan de Rijn.

2.3 Behoefte

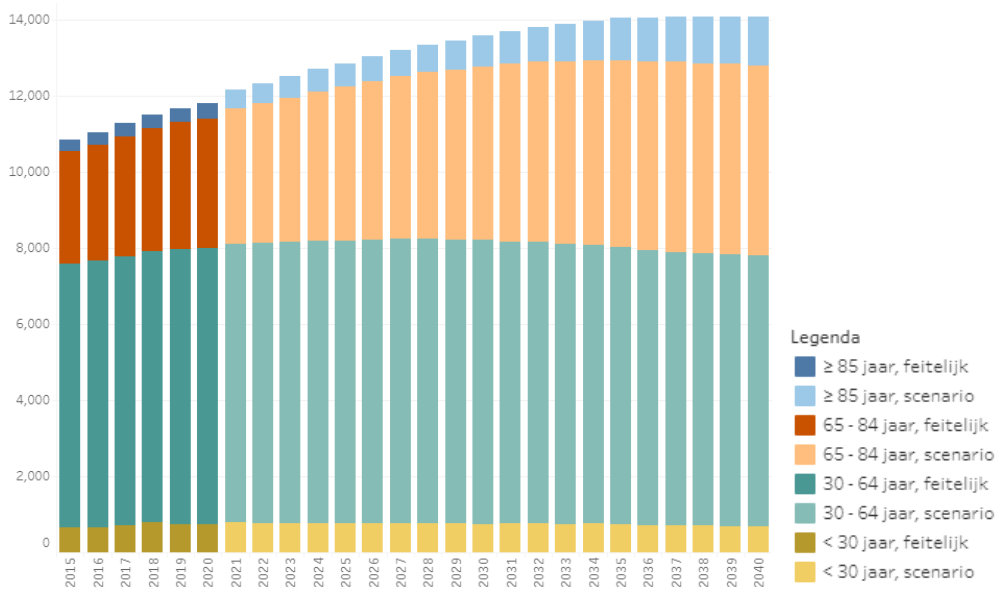
2.3.1 Algemeen

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

<u>Kwantitatieve huishoudensontwikkeling</u>
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 (Staat van Zuid-Holland) blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Nieuwkoop van circa 12.000 in 2021 toeneemt naar circa 14.000 huishoudens in 2040. Dit is een toename van zo'n 2.000 huishoudens. Deze huishoudensgroei is bij de groep boven de 65 jaar terug te vinden. Bij de overige leeftijdsgroepen wordt een daling verwacht. De prognose voor de huishoudensontwikkeling ziet er als volgt uit:



Stand en ontwikkeling van huishoudens naar leeftijd gemeente Nieuwkoop (Bron CBS en provincie Zuid-Holland).

Regionale kwantitatieve woonopgave

Naast de huishoudensprognose geeft de provincie Zuid-Holland ook inzicht in de gewenste woningvoorraadtoename op basis van demografische prognoses.
Volgens de provinciale Woningbehoefteraming 2021 is de daadwerkelijke woningbehoefte in de regio Holland Rijnland van 2021 tot met 2030 30.500 woningen. De provincie streeft naar een realistische programmering van 130% van de behoefte, dus een programmering van 39.650 woningen. Hiermee wordt rekening gehouden met planuitval. De planlijst 2021 bevat voor de periode 2021 t/m 2030 slechts 36.401 (119%) te aanvaarden woningen. Deze aantallen passen binnen de 130% plancapaciteit van de provinciale woningbehoefteraming 2021 voor de regio Holland Rijnland
.
Ook in de Regionale Woon Agenda 2017 voor de regio Holland Rijnland wordt ingegaan op de kwantitatieve opgave die de regio heeft. In de woonagenda wordt geconstateerd dat de behoefte aan nieuwe woningen meer is dan autonoom uit de regio voortkomt. Er is een substantiële behoefte die van buiten de regio komt en sprake van een achterstand voor wat betreft de woningbouwproductie. Dit maakt dat de woningbouwbehoefte, gebaseerd op de Bevolkingsprognose groter is in vergelijking tot de Woningbehoefteraming (WBR). Al met al wordt in de regionale woonagenda uitgegaan van een woningbehoefte van 22.100 tot ruim 28.000 woningen in de periode 2017-2030. Dat zou dan betekenen dat er voor de regio een opgave is van 700 à 2.200 woningen per jaar. De plancapaciteit ten tijde van vaststelling van de regionale woonagenda (ijkpunt is 1 december 2017) is onvoldoende om in de kwantitatieve opgave te kunnen voorzien. Hierbij dient te worden aangegeven dat de cijfers indicatief zijn aangezien ze verouderd zijn.

	WBR2016		BP2016	
	2017 - 2022	2022 - 2030	2017 - 2022	2022 - 2030
Holland Rijnland Noord	**2.390**	**1.510**	**5.350**	**4.730**
*Planaanbod categorie 1, 2a en 4**	*4.400*	*2.190*	*4.400*	*2.190*
Holland Rijnland West	**5.920**	**5.730**	**5.750**	**6.330**
*Planaanbod categorie 1, 2a en 4**	*9.500*	*3.200*	*9.500*	*3.200*
Holland Rijnland Oost	**3.480**	**3.080**	**3.220**	**2.900**
*Planaanbod categorie 1, 2a en 4**	*4.860*	*2.520*	*4.860*	*2.520*
HOLLAND RIJNLAND	**11.790**	**10.320**	**14.320**	**13.960**
*Planaanbod categorie 1, 2a en 4**	*18.760*	*7.910*	*18.760*	*7.910*

* Categorie 1: *direct uitvoerbaar plan, zoals* onherroepelijke bestemmingsplannen (al dan niet met uitwerkingsplicht) en/of vastgestelde bestemmingsplannen (door de raad) en/of projectstatus: ontwerp, voorbereiding of realisatie.
Categorie 2a: *benutten actuele kansen :* onherroepelijke bestemmingsplannen zonder ontwikkelaar/investeerder en/of onherroepelijke, maar uitgefaseerde bestemmingsplannen (of plandelen) en/of bestemmingsplannen met ten minste de status 'in voorontwerp' en/of nieuwe initiatieven.
Categorie 4: *plannen op basis van afspraken tussen verschillende overheden*. Sommige woningbouwplannen zijn bedoeld om een bovenlokale gebiedsontwikkeling die van belang is voor de kwaliteit in meerdere gemeenten mogelijk te maken. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen verschillende overheden. Deze plannen zijn (deels) bedoeld voor een bovenlokale vraag.

** Bij restant planaanbod is rekening gehouden met de verwachte fasering van plannen, waarbij we op basis van ervaringen ervan uitgaan dat enige vertraging bij planontwikkeling optreedt. Zie vervolg voor een nadere toelichting hierop (hoofdstuk 4).

Gewenste woningvoorraadtoename regio Holland Rijnland (Uit: Regionale Woon Agenda 2017, (Bron: provincie Zuid-Holland, saldo toevoeging CBS, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 december 2017)).

Op basis van de resultaten en overwegingen uit de regionale woonagenda zijn er op subregionaal niveau zogenoemde 'mandjes' gemaakt. In deze mandjes worden kwantitatieve en kwalitatieve (woonmilieus en typologie) kaders voor de uitbreiding van de woningvoorraad uiteengezet. Voor de subregio oost wordt een kwantitatieve opgave van 1.850 woningen voor de lange termijn (2022-2030) geschetst. In principe is er voor de periode 2017-2022 voldoende aanbod om aan de kwantitatieve behoefte te kunnen beantwoorden. Voor de lange termijn is de planvoorraad onvoldoende; over de hele periode tot 2030 komen er circa 1.000 woningen tekort. Aanvullende plannen zijn nodig.

			Woonmilieus*						Typologie					
	Totaal bandbreedte		Stedelijk		Suburbaan		Dorps / landelijk		Sociaal		Vrije-sector huur		Goedkope koop	
	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030
Gewenste toevoeging 2017 – 2030	6.560 - 7.190		minimaal 1.900		minimaal 1.440		minimaal 3.220		minimaal 1.780		minimaal 330		minimaal 330	
Gerealiseerde toevoeging vanaf 2017	0		0		0		0		0		0		0	
Gecorrigeerde plancapaciteit (1, 2a en 4)**	4.420	1.780	1.390	540	580	70	2.448	1.173	590	20	130	0	120	40
Restant opgave (afgerond)	-825	1.815	-440	410	140	650	-840	440	300	870	40	170	50	130
Gecorrigeerde plancapaciteit 2b of 3**	540	350	220	30	0	80	310	250	210	10	0	0	0	0

* De aantallen per woonmilieu betreffen minima op basis van de regionale behoefte. Daarnaast is er binnen de bandbreedte WBR / BP ruimte voor nieuwbouw voor de bovenregionale behoefte.

** De gecorrigeerde aantallen plancapaciteit betreffen aantallen, waarbij rekening is gehouden met fasering binnen plannen.

Mandje subregio Oost 2017-2030, situatie bekend per 1 december 2017 (Bron: Regionale Woon Agenda 2017).

<u>Conclusie</u>

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Nieuwkoop, het feit dat er sprake is van een grote kwantitatieve opgave en de plancapaciteit onvoldoende is om te kunnen voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

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 kwalitatieve huishoudensontwikkeling, zoals de ontwikkeling van leeftijdsgroepen.

Uit de provinciale huishoudensprognose (Staat van Zuid-Holland) blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Nieuwkoop tot aan 2040 toeneemt, vanwege een groei in de huishoudensgroep boven de 65 jaar. Het gaat om een verwachte groei van ruim 2.000 huishoudens. Voor de groep jonger dan 30 en de groep 30-64 worden krimpsituaties verwacht van respectievelijk 50 en 200 huishoudens.

Voorliggend plan voorziet niet concreet in woningen voor ouderen. Wel richt het plan zich mede op het voorkomen van ontgroening door actief in te zetten op het behoud van jongeren in de gemeente. Daarmee beantwoordt het plan aan de bevolkingsprognose.

Regionale Woon Agenda 2017

Naast de kwantitatieve woonopgave is in de Regionale Woon Agenda 2017 ook gekeken naar de kwalitatieve opgaves in de regio Holland Rijnland. Zo wordt in de regionale woonagenda gekeken naar de verhouding tussen het planaanbod (ijkpunt is 1 december 2017) en de vraag naar woonmilieus en woningen in het middensegment. Hierbij geldt wederom het feit dat de cijfers verouderd zijn en daarmee slechts indicatief worden weergegeven. Uit deze confrontatie is af te leiden dat het planaanbod aan ontwikkelingen in het suburbaan woonmilieu momenteel onvoldoende toereikend is om in de behoefte te kunnen voorzien (in de subregio Oost). Dit geldt ook voor de woningen in het middensegment. Met het inzetten op deze typologieën wordt ingezet op het tegengaan van de verdringing van lage en middeninkomens op de woningmarkt, hetgeen een belangrijke opgave betreft uit de regionale woonagenda. De navolgende tabellen geven de verschillende confrontaties tussen behoefte en planaanbod weer.

	Stedelijk woonmilieu (Binnenstad, Levendig stedelijk, Woonwijk laag- en hoogbouw)	**Suburbaan** (Rustig stedelijk, Woonwijk laagbouw)	**Dorps/landelijk** (Luxe woonwijk, Dorps, Landelijk)
Noord vraag/behoefte		minimaal 400	minimaal 3.500
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	*0*	*990*	*5.600*
West vraag/behoefte	minimaal 5.950	minimaal 4.660	minimaal 1.040
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	*4.080*	*4.860*	*350*
Oost vraag/behoefte	minimaal 1.900	minimaal 1.440	minimaal 3.220
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	*2.170*	*700*	*4.500*
Totaal vraag/behoefte	**minimaal 7.850**	**minimaal 6.500**	**minimaal 7.760**
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	*6.250*	*6.550*	*10.450*

Bron: Springco, CBS-microdata, WBR provincie Zuid-Holland, bewerking Companen, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 december 2017).

Indicatie behoefte woonmilieus Holland Rijnland afgezet tegen planaanbod (Uit: Regionale Woon Agenda 2017, bron: Springco, CBS-microdata, provincie Zuid-Holland, bewerking Companen, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 december 2017)).

	Middeldure huur (€ 700 - € 900)	Goedkope koop (< € 187.000)
Subregio Noord (behoefte)	400	375
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	*70*	*280*
Subregio West (behoefte)	3.000	1.175
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	*2.450*	*1.350*
Subregio Oost (behoefte)	330	330
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	*140*	*180*
Holland Rijnland (behoefte)	**3.630**	**1.880**
Planaanbod categorie 1, 2a en 4	***2.660***	***1.810***

Indicatie behoefte middensegment (middeldure huur en goedkope koop) Holland Rijnland afgezet tegen planaanbod (Uit: Regionale Woon Agenda 2017, bron: diverse lokale woningmarktonderzoeken, bewerking Companen, planaanbod planmonitor Holland Rijnland (stand van zaken per 1 december 2017)).

Wanneer wordt gekeken naar de zogenoemde 'mandjes' is voor de subregio Oost ten aanzien van de suburbane woonmilieus aangegeven dat gestreefd wordt naar de toevoeging van minimaal 1.900 woningen in de periode 2017-2030. In principe is er voor de periode 2017-2022 voldoende aanbod om de kwalitatieve behoefte aan suburbane woonmilieus te kunnen beantwoorden. Voor de lange termijn (2022-2030) is het planaanbod aan suburbane woonmilieus onvoldoende. Eenzelfde beeld is te schetsen voor de woningen in de goedkope koop.

Ook hier geldt de nuance die in de regionale woonagenda wordt gemaakt: potentiële overschotten zullen in de praktijk zeer waarschijnlijk niet optreden, omdat de planontwikkelingen van de inbreidingslocaties, waar deze woningen veelal zijn voorzien, een langere planontwikkelingsperiode kennen dan vooraf vaak ingeschat.

			Woonmilieus*						Typologie					
	Totaal bandbreedte		Stedelijk		Suburbaan		Dorps / landelijk		Sociaal		Vrije-sector huur		Goedkope koop	
	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030	2017-2022	2022-2030
Gewenste toevoeging 2017 – 2030	6.560 - 7.190		minimaal 1.900		minimaal 1.440		minimaal 3.220		minimaal 1.780		minimaal 330		minimaal 330	
Gerealiseerde toevoeging vanaf 2017	0		0		0		0		0		0		0	
Gecorrigeerde plancapaciteit (1, 2a en 4)**	4.420	1.780	1.390	540	580	70	2.448	1.173	590	20	130	0	120	40
Restant opgave (afgerond)	-825	1.815	-440	410	140	650	-840	440	300	870	40	170	50	130
Gecorrigeerde plancapaciteit 2b of 3**	540	350	220	30	0	80	310	250	210	10	0	0	0	0

* De aantallen per woonmilieu betreffen minima op basis van de regionale behoefte. Daarnaast is er binnen de bandbreedte WBR / BP ruimte voor nieuwbouw voor de bovenregionale behoefte.

** De gecorrigeerde aantallen plancapaciteit betreffen aantallen, waarbij rekening is gehouden met fasering binnen plannen.

Mandje subregio Oost 2017-2030, situatie bekend per 1 december 2017 (Uit: Regionale Woon Agenda 2017).

<u>Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025</u>

In de Woonvisie Nieuwkoop (vastgesteld 6 oktober 2016) wordt het wensbeeld van de gemeente Nieuwkoop anno 2025 beschreven als een hoogwaardig woon- en leefklimaat, dat door het groen, water, ruimte en geografische ligging in de Randstad een aantrekkelijke gemeente is om te wonen. De woonvisie vraagt in het specifiek aandacht voor veranderingen in de bevolkingssamenstelling (kleinere huishoudens), de sociale huur, jongeren en starters, (jonge) gezinnen, middeninkomens, spoedzoekers en ouderen. Doordat met voorliggend plan wordt voorzien in een gevarieerd woningbouwprogramma waarmee een brede doelgroep wordt aangesproken (met een focus op starters) wordt bijgedragen aan de kwalitatieve behoefte, zoals volgend uit de gemeentelijk woonvisie.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de gemeente Nieuwkoop en anticipeert op de demografische ontwikkelingen. Het levensloopbestendig karakter van een groot deel van de ontwikkeling speelt in op de bevolkingsprognose, waarbij een groei van het aandeel 65-plussers in de gemeente Nieuwkoop is geprognosticeerd. De Woonvisie Nieuwkoop heeft met name aandacht voor veranderingen in de bevolkingssamenstelling (kleinere huishoudens), sociale huur, jongeren en starters, (jonge) gezinnen, middeninkomens, spoedzoekers en ouderen. Met voorliggend plan wordt voorzien in een gevarieerd woningbouwprogramma, waardoor een brede doelgroep wordt aangesproken. Tevens richt de ontwikkeling zich op starters, een doelgroep die specifiek is benoemd in de gemeentelijke woonvisie. De focus op deze groepen krijgt vorm door in te zetten op een suburbaan woonmilieu met voornamelijk appartementen en goedkope koopwoningen gericht op kleine huishoudensgroepen, aangevuld met enkele iets grotere grondgebonden woningen. Op die manier draagt onderhavig plan bij aan de kwalitatieve behoefte.

2.3.5 Schiphol

Het plangebied ligt binnen de luchtvaartverkeerszone 20 Ke-contour van Schiphol. Hiervoor gelden provinciale regels, waaronder de volgende regel: “Voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, wordt in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.” (Omgevingsverordening, artikel 6.14 lid 3).

De 20 Ke-contour is een planologische contour bedoeld om terughoudendheid te betrachten voor wat betreft woningbouw buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Deze terughoudendheid is enerzijds ingegeven vanuit het oogpunt van de bescherming van mensen tegen vliegtuiggeluid, en anderzijds om voldoende ruimte te laten voor (toekomstige) ontwikkelingen (zoals veranderingen in aanvliegroutes) van de mainport Schiphol.

Binnen de 20 Ke-contour wordt in principe alleen binnen bestaand stads- en dorpsgebied woningbouw toegestaan.

De locatie Teylerspark valt binnen de 20 Ke-contour van Schiphol en binnen bestaande stedelijk gebied (zie ook paragraaf 2.4). .

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij besluit van 18 april 2017, nr. 910083/934755, de ‘Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol Noord-Holland’ vastgesteld. Deze beleidsregel is een verdere uitwerking van de regel (zoals die in de Verordening is opgenomen) om rekenschap te geven van bouwen in geluidbelast gebied. Tegelijkertijd vragen Gedeputeerde Staten aan de gemeenten binnen de 20 Ke-contour dat zij ook een eigen beleidsregel vaststellen waarin voornoemde afspraken zijn uitgewerkt.

De gemeenteraad heeft deze beleidsregel op 11 mei 2017 vastgesteld. De beleidsregel is met ingang van 26 mei 2017 in werking getreden. Met deze beleidsregel heeft de gemeente aangegeven op welke wijze rekenschap wordt gegeven in bestemmingsplannen over (bijvoorbeeld) de geluidsbelasting van nieuwe woningen en indien nodig maatregelen om het geluidsniveau binnen de woning te verminderen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt extra aandacht besteed aan de afweging van de belangen die met de beoogde woningbouw binnen 20 Ke-contour zijn gemoeid. Er wordt een afweging gemaakt waarbij de lokale leefbaarheid en vitaliteit een belangrijke rol spelen.

Er kan op de volgende wijze rekenschap van de keuze van de onderhavige locatie voor de realisering van (sociale huur)woningen worden gegeven:

Zoals blijkend uit de voorgaande paragrafen bestaat er zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin een woningbouwopgave in de gemeente Nieuwkoop. De woningbouw wordt voorzien binnen de grenzen van de kern Nieuwveen (welke als geheel binnen de Ke-contour ligt). Daarmee wordt ervan uitgegaan dat feitelijk geen uitbreiding van bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De bouwlocatie wordt aan drie kanten omringd door bebouwing, daarmee wordt ervan uitgegaan dat feitelijk geen uitbreiding van bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De inbreiding binnen het 20 Ke-contour is nodig voor het behoud van de leefbaarheid van de kern Nieuwveen. Er komen namelijk woningen die geschikt zijn voor starters en jongeren, waardoor deze groepen in Nieuwveen kunnen blijven wonen en niet genoodzaakt zijn te vertrekken naar elders. Deze twee groepen dragen bij aan het in stand kunnen houden van de voorzieningen binnen de kern, wat uiteindelijk een positieve invloed heeft op de leefbaarheid voor alle inwoners van Nieuwveen. De ontwikkeling van dergelijke en deze hoeveelheid woningen is gewenst en binnen de kern Nieuwveen is geen andere c.q. betere locatie voorhanden. Aangezien de hele kern binnen de 20 Ke-contour ligt zou een andere locatie ook niet leiden tot een betere situatie met betrekking tot de 20 Ke-contour.

Dit sluit ook aan op desociale Structuurvisie Nieuwkoop 2040 waarin is vermeld dat een gericht woningbouwbeleid een evenwichtige bevolkingsopbouw moet stimuleren om aldus het draagvlak voor voorzieningen te ondersteunen. Dit betreft met name de grotere kernen waar binnen de contouren nog de meeste ruimte voor de realisering van woningen resteert.

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.

Op basis van jurisprudentie[3] blijkt dat bij de beoordeling of een gebied onder bestaand stedelijk gebied valt de volgende aspecten van bepalend zijn:

a. Maakt het voorheen geldende bestemmingsplan bebouwing mogelijk ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca?
b. Kan het gebied op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan worden aangemerkt als openbare of sociaal-culturele voorziening, stedelijk groen en infrastructuur, behorend bij wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca?

Wordt één van beide vragen met 'ja' beantwoord, dan is sprake van 'bestaand stedelijk gebied' in de zin van het Bro, en daarmee ook van BSD in de zin van de Omgevingsverordening. Is het antwoord op beide vragen 'nee', dan is in principe géén sprake van BSD. Het geldende bestemmingsplan is in beginsel bepalend. Niet bepalend is, blijkens de aangehaalde uitspraak van de Afdeling, of het gebied in bijvoorbeeld de provinciale verordening of een structuurvisie als 'bestaand stedelijk gebied' is aangemerkt. Evenmin is doorslaggevend of het betreffende gebied is gesitueerd aansluitend aan bebouwing en omgeven door een doorgaande weg.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Nieuwveen. De gronden van het plangebied hebben momenteel de bestemming 'Groen'. Feitelijk gezien zijn deze gronden ook zo ingericht.
De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig en aan drie zijden, gevormd door bedrijvigheid, woningen en andere stedelijke functies. Daarnaast laat de groenbestemming onder meer parkeervoorzieningen, speelplaatsen en speelvoorzieningen toe die behoren bij de stedelijke functie wonen. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied, wordt geconcludeerd dat het te beschouwen als stedelijk groen en dus BSD. Het plangebied ligt daarmee in het bestaand stedelijk gebied ligt. Bovendien kan, gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie passen. Het betreft feitelijk de laatste inbreidingslocatie binnen de kern Nieuwveen.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied.

[3] ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.

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 de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.