

**stec**  
**groep**



# Laddertoets woningbouw ELKA-terrein Lisse

Stec Groep aan Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.

**Jorn Matthijsse en Twan Thissen**  
14 juni 2017

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Onze aanpak .....	3
1.3	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten Ladder</b>	<b>5</b>
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
2.2	ELKA lijkt een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig.....	6
2.3	De marktregio bestaat uit de 'Bollen-3' plus Haarlemmermeer, regionale afstemming binnen subregio Noord.....	6
<b>3</b>	<b>ELKA past binnen de Ladder</b>	<b>9</b>
3.1	Trede 1: Voldoende actuele regionale behoefte voor ontwikkeling ELKA .....	9
3.2	Trede 2: ELKA ligt binnen bestaand stedelijk gebied.....	12
3.3	Trede 3: Passende ontsluiting .....	13
	<b>Bijlage A: watergebonden plannen</b>	<b>14</b>
	<b>Bijlage B: Marktbeeld volgens makelaars</b>	<b>15</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie

Momenteel bent u bezig met de ontwikkeling van woningbouwproject ELKA in de gemeente Lisse. Het gaat om een inbreidingslocatie, net buiten het centrum gelegen.

Het voormalige bedrijventerrein ELKA ligt aan de Grevelingstraat en wordt getransformeerd tot een nieuw woongebied. Het plangebied wordt aan de zuidwestkant ontsloten door waterpartij de Greveling en aan de noordkant door de Gladiolenstraat. De locatie ligt direct naast het centrum van Lisse, in de Bloemenwijk.

Op het ELKA-terrein komen in totaal 40 woningen, alle ingedeeld in het hogere prijssegment (vanaf € 350.000 VON):

- 14 grondgebonden waterwoningen van circa 180 m<sup>2</sup> GBO met ligplaatsen voor boten.
- Een appartementencomplex met:
  - 26 seniorenappartementen van circa 130 m<sup>2</sup> GBO).
  - Waarvan 2 penthouses.



Verder telt het plan 68 parkeerplaatsen, waarvan 12 in een bovengrondse parkeergarage en 56 op het maaiveld. Het gebied beslaat een oppervlakte van circa 9.505 m<sup>2</sup> en heeft een woningdichtheid van circa 42 woningen/ha.

Bij besluit van 28 februari 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lisse ingestemd met de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke invulling van het plan ELKA. Ook is de raad bereid om voor het plan ELKA het bestemmingsplan te herzien. Het plan wordt gedragen door de gemeenteraad. U bent zich goed bewust van de noodzaak om uw plan te checken en indien mogelijk te onderbouwen op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U wilt daarom van ons, als onafhankelijke partij, een Laddertoets voor uw beoogde ontwikkeling op het ELKA-terrein.

## 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 ELKA. 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 ELKA voorziet in een actuele regionale behoefte. Bij trede 2 gaan we in op de ligging van ELKA, binnen of buiten bestaand stedelijk gebied, en hoe mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zoal bezien moeten worden. Trede 3 gaat vervolgens in op de ontsluiting van ELKA.

# 2 Uitgangspunten Ladder

## 2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

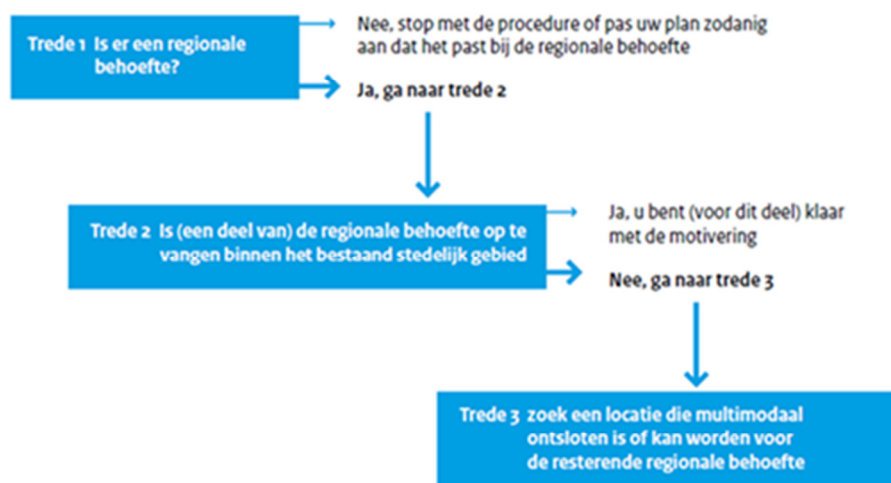
De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder is verankerd in het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



**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 ELKA 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 ELKA is aan te merken 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 ELKA de ontwikkeling van maximaal 40 nieuwe woningen planologisch-juridisch mogelijk. Het gaat in dit project om substantieel nieuw ruimtebeslag en functieverandering. Onder het voorgaande bestemmingsplan 'Meerzicht'<sup>1</sup> heeft de planlocatie ELKA de aanduiding bedrijf met een nadere aanduiding dat 70% van oppervlak bebouwd mag worden. 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 namelijk eenduidig vraag en aanbod in beeld brengen.

<sup>1</sup> In het vigerend bestemmingsplan Lisse Dorp 2010 is de planlocatie niet als een bestemming opgenomen. Voor de planlocatie blijft daarmee het voorgaande bestemmingsplan 'Meerzicht' van kracht.

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.

Plan ELKA telt 40 woningen en ligt centraal in de kern 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 (gedeeltelijk) watergebonden woningen 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 Ladder-ruimte in Lisse.<sup>2</sup>

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 2005 tot 2014	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.

<sup>2</sup> Omgekeerd heeft een tekort aan plannen een positieve invloed op de marktruimte in Lisse.

#### 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 is te voorspellen, hebben we dit niet in de verdere behoefteanalyse verwerkt.

#### 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. Naast een actuele regionale behoefte in de marktregio is daarom regionale afstemming van de woningbouwprogrammering belangrijk. 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 ELKA past binnen de Ladder

## 3.1 Trede 1: Voldoende actuele regionale behoefte voor ontwikkeling ELKA

*'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 plan ook in een kwalitatieve behoefte, maar de kwantitatieve behoefte is van doorslaggevend belang.

### Ruime kwantitatieve behoefte in primaire en secundaire marktregio voor ontwikkeling ELKA

Om de kwantitatieve actuele regionale behoefte te kunnen bepalen voor de Ladder, zetten we de additionele vraag binnen de marktregio voor de periode 2017-2027 volgens de provinciale bevolkingsraming BP2016 af tegen het harde planaanbod in diezelfde regio.

TABEL 3: ADDITIONELE WONINGVRAAG EN HARDE PLANCAPACITEIT 2017-2027 IN RELEVANTE MARKTREGIO

Gemeente	Additionele woningvraag 2017-2027 (BP2016) <sup>3</sup>	Harde plancapaciteit <sup>4</sup>	Additionele behoefte 2017-2027
Lisse	1.700	271 <sup>5</sup>	1.429
Teylingen	1.652	1.249	403
Hillegom	1.129	670	459
Haarlemmermeer	8.086	4.070	4.016
<b>Totaal</b>	<b>12.567</b>	<b>6.260</b>	<b>6.307</b>

Bron: Primos 2016 (ABF,2016) en BP2016 (Provincie Zuid-Holland, 2016), Planmonitor Holland Rijnland (2015) voor de gemeenten Teylingen en Hillegom, Planlijst Lisse (2016) en Plan capaciteit Noord-Holland (2016) voor de gemeente Haarlemmermeer. Bewerking Stec Groep (2017).

Zoals blijkt uit de tabel hiervoor lijkt er in alle gemeenten sprake van een additionele behoefte. Opvallend is de sterke vraagdruk die vanuit Haarlemmermeer verwacht kan worden. Daar is de additionele behoefte ruim 4.000 woningen. Kortom, zowel binnen de primaire marktregio (Lisse) als de totale marktregio lijkt er ruim voldoende kwantitatieve behoefte voor de ontwikkeling van uw 40 woningen in plan ELKA. Dit geldt ook als de sterke vraagdruk vanuit Haarlemmermeer niet zou worden meegenomen.

### Daarnaast lijkt ELKA te voorzien in een kwalitatieve behoefte aan klein stedelijk wonen in de primaire marktregio

Omdat het plan zowel in de primaire als totale marktregio al kwantitatief in een ruime actuele regionale behoefte voorziet luistert het onderbouwen van de kwalitatieve behoefte op de Ladder minder nauw. Toch brengen we hierna voor de volledigheid de kwalitatieve behoefte naar woonmilieu in beeld in de primaire marktregio: gemeente Lisse.

<sup>3</sup> Met uitzondering van Haarlemmermeer. Hiervoor is de additionele woningvraag gebaseerd op Primos 2016.

<sup>4</sup> Alleen harde plannen (status onherroepelijk, inclusief uit te werken plannen) 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).

<sup>5</sup> 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

Het plan ELKA biedt ruimte aan maximaal 40 woningen. Het gaat hierbij om zowel grondgebonden woningen als appartementen. Het plangebied is ingebed in het bestaand stedelijk weefsel van Lisse, nabij dagelijkse en centrumvoorzieningen. De woningdichtheid van het plan ELKA bedraagt 42 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 ELKA het beste te kwalificeren als zogeheten klein stedelijk woonmilieu. De indeling in afzonderlijke woonmilieus volgens de kleurenwaaier is echter sterk overlappend. Mede daardoor vertoont plan ELKA ook duidelijke overeenkomsten met groen klein stedelijk en centrum dorps wonen. Hierom, en om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen, kijken we naar de gezamenlijke additionele behoefte aan klein stedelijk, groen klein stedelijk en centrum dorps wonen.

Daarvoor zetten we de additionele vraag naar woningen in een klein stedelijk, groen klein stedelijk en centrum dorps woonmilieu af tegen het harde planaanbod in diezelfde woonmilieus volgens de planlijst van de gemeente Lisse.<sup>6</sup>

In de tabel hierna wordt zo de additionele behoefte naar woonmilieu voor de gemeente Lisse weergegeven voor de periode 2016-2026<sup>7</sup>. Hieruit blijkt: het harde planaanbod in de gemeente Lisse bestaat volledig uit klein stedelijk, groen klein stedelijk en centrum dorps wonen.<sup>8</sup> Toch is de additionele vraag nog altijd 62 woningen groter dan het harde planaanbod dat daarin voorziet.

**TABEL 4: ADDITIONELE BEHOEFTE 2016-2026 NAAR KLEIN STEDELIJK, GROEN KLEIN STEDELIJK EN CENTRUM DORPS WONEN VOLGENS BP2013 IN PRIMAIRE MARKTREGIO**

Gemeente	Additionele vraag klein stedelijk, groen klein stedelijk en centrum dorps woonmilieu (BP2013)	Harde plancapaciteit in klein stedelijk, groen klein stedelijk en centrum dorps woonmilieu	Additionele behoefte klein-stedelijk, groen klein stedelijk en centrum dorps woonmilieu
Lisse	333	271	62

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

Zoals gezegd telt plan ELKA 40 woningen. Zo bezien voorziet het plan in voldoende mate in een kwalitatieve actuele, regionale behoefte aan woningen in een klein stedelijk, groen klein stedelijk en centrum dorps woonmilieu.

<sup>6</sup> Bron: gemeente Lisse (2016). De woonmilieu-indeling is indicatief.

<sup>7</sup> Provincie Zuid-Holland, 'de staat van Zuid-Holland', 16-12-2016 toont de bandbreedte WBR-BP naar woonmilieus en gaat daarbij uit van de woningmarktverkenning 2013 (gebaseerd op WBR2013 en BP2013). Dit zijn derhalve de meest recente inzichten. Onze inschatting is dat de additionele behoefte naar klein-stedelijk, groen klein-stedelijk en centrum-dorpse eerder is gegroeid dan is gedaan, als gevolg van de relatief fors hogere verwachte huishoudengroei onder BP2016 voor Lisse. Let wel: dit betreft een inschatting waarin mogelijke wijzigingen in de harde plancapaciteit niet zijn meegenomen.

<sup>8</sup> Bron: Planlijst Lisse (2016).

## **ELKA wordt in (sub)regionaal verband hoogstwaarschijnlijk gekwalificeerd als bovenregionaal project wegens het watergebonden karakter**

Hiervoor bleek al: plan Elka voldoet qua 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 ELKA maakte al deel uit van de planlijst Holland Rijnland, behorende bij de Regionale Woonagenda Holland Rijnland. Hierop 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 die mogelijk concurrerende plannen hebben.

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 het plan ELKA, vanwege het onderscheidende watergebonden karakter, als plan met een bovenregionale aantrekkingskracht en vinden het daarom het meest realistisch om plan ELKA 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<sup>9</sup>. Ook heeft hierover inmiddels op ambtelijk niveau contact plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft ook een positieve grondhouding om het project ELKA aan te merken als 'categorie 4' plan, ofwel een bovenregionaal project<sup>10</sup>.

De voornaamste reden om ELKA 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 Greveling, staat plan ELKA in directe verbinding met regionaal vaarwater, waaronder de Kagerplassen. De 14 watergebonden rijwoningen in het plan krijgen ieder de beschikking over een eigen ligplaats. Ook de appartementen krijgen een ligplaats aangeboden. Uit een inventarisatie van de gemeente Lisse blijkt: behalve de plannen Don Bosco<sup>11</sup> en Greveling<sup>12</sup>, zijn er in de gemeente Lisse (primaire marktregio) geen watergebonden woningbouwplannen gepland. Ook in regionaal verband lijkt er slechts een beperkt aantal watergerelateerde plannen (bijlage A<sup>13</sup>). Dat geldt des te meer voor watergebonden woningen in een meer stedelijke setting en nabij voorzieningen. Makelaars bevestigen dit beeld (bijlage B)<sup>14</sup>. Watergebonden woningen met een directe ligging aan vaarwater, verhogen de afzetkansen van het project sterk. Hierdoor lijkt ons de keuze van gemeente en subregio om ELKA als regionaal kwalitatief onderscheidend woonmilieu aan te merken gerechtvaardigd.

Als de provincie de kwalificering van plan ELKA als categorie 4 plan daadwerkelijk aanvaardt, hoeft dit plan niet te worden afgewogen volgens de geraamde behoefteontwikkeling (BP 2016) en voldoet uw plan dus zonder meer aan provinciale toetsing op trede 1 van de Ladder.

<sup>9</sup> Alleen bij grote verschuivingen in het kwalitatieve programma is ook overleg over de kwantiteit aan de orde.

<sup>10</sup> Bron: telefoongesprek met mevrouw M. Tragter (d.d. 10 maart 2016).

<sup>11</sup> Plan Don Bosco (12 woningen) is nog geen hard plan.

<sup>12</sup> Plan Greveling (40 woningen) is een hard plan en is meegenomen bij het bepalen van de actuele regionale behoefte (trede 1).

<sup>13</sup> Het betreft een quick scan, gebaseerd op input van de gemeente Lisse. Stec Groep heeft geen uitputtende inventarisatie van watergebonden plannen verricht.

<sup>14</sup> Telefonisch contact met dhr. Heijsteeg (Choiz Makelaars), dhr. Broekhof (Wilbrink van de Vlucht Makelaardij) en dhr. Luining (Sedelaar Makelaardij)

### 3.2 Trede 2: ELKA 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.'*

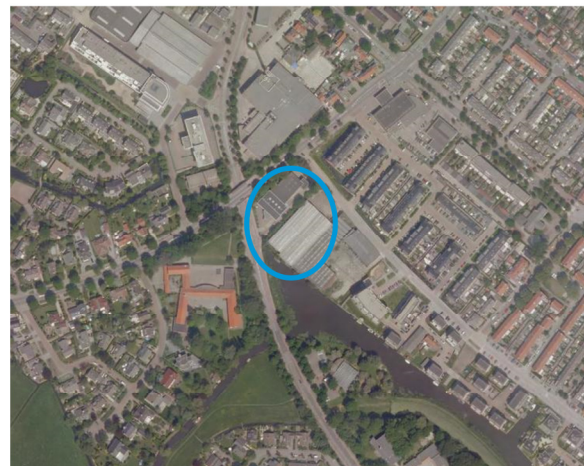
Voor trede 2 kijken we of in de behoefte kan worden voorzien binnen BSG. De provincie Zuid-Holland en het Bro hanteren verschillende definities. Waar het Bro de term bestaand stedelijk gebied (BSG) hanteert, spreekt de provincie over bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Omdat ELKA uiteindelijk zowel 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.'*

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 Meerzicht de bestemming bedrijvigheid. Dit is al een stedelijke functie.

FIGUUR 2: HUIDIGE BESTEMMING EN LIGGING PLAN ELKA



Bron: Ruimtelijkeplannen, 2016. Geoserver, 2016

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

#### ELKA 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. ELKA 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 ELKA 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 ELKA LIJKT TE VOLDOEN AAN DE 3 TREDEN VAN DE LADDER

Plan ELKA voorziet in een actuele regionale behoefte in zowel de primaire als de totale marktregio. Ook kwalitatief lijkt plan ELKA te voorzien in een behoefte naar klein stedelijk, groen klein stedelijk en centrum dorps wonen. Daarmee wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder.

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

# Bijlage A: water-gebonden plannen

Project	Type	Omschrijving	Prijs
<b>Kwekerij Veelzorg, Hillegom</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 loftwoningen ca. 160-210 m<sup>2</sup> woonopp</li> <li>• 6 kavels ca 350 - 390 m<sup>2</sup> kavelopp</li> <li>• 5 herenhuizen vanaf ca 130m<sup>2</sup></li> <li>• 2 2<sup>^</sup>1 kap vanaf ca 120 m<sup>2</sup> woonopp</li> </ul>	Een herbestemde historische bloembollenkwekerij uit 1822, de bollenschuur wordt herontwikkeld tot 5 loft woningen, deze woningen zijn vrij indeelbaar en hebben een tuin op het oosten. De woningen hebben een ligging aan het water.	Loftwoningen circa € 295.000 v.o.n.
<b>Braassemerland GEM, Roelofarendsveen (Kaag en Braassem)</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.000 koopwoningen en 150 huurwoningen tot 2030</li> <li>• Appartement, rij, 2<sup>^</sup>1 kap, vrijstaand, kavels</li> </ul>	Nieuw woongebied, met veel tuinen direct aan het water gelegen. Dit biedt veel recreatie mogelijkheden.	Circa € 170.000 - € 600.000 v.o.n.
<b>De Oevers, Roelofarendsveen (Kaag en Braassem)</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 koopwoningen</li> <li>• Appartement, rij, 2<sup>^</sup>1 kap, vrijstaand</li> </ul>	Onderdeel van Braassemerland, tuinen direct aan het water gelegen. Inspraak in woningontwerp.	Circa € 205.000 - € 300.000 v.o.n.
<b>4 vrijstaande herenhuizen Leimuiden (Kaag en Braassem)</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 vrijstaande woningen, 187 - 200 m<sup>2</sup> woonopp, 243 - 321 m<sup>2</sup> kavelopp</li> </ul>	Vier stijlvolle herenhuizen aan de rivier de Drecht.	Circa € 625.000 - € 710.000 v.o.n.

# Bijlage B: Marktbeeld volgens 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 Heistee 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 er 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.