

Besluit ruimtelijke ordening “Ladder duurzame verstedelijking”

In het Besluit ruimtelijke ordening is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als een nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden.

De ladder is van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Bij toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dient antwoord gegeven te worden op een aantal vragen. Indien een vraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een vraag niet positief kan worden beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Beoordeling en conclusie

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat een woningbouw ontwikkeling van meer dan 12 woningen gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in realisatie van 22 nieuwe woningen. Er is dan ook sprake van een stedelijke ontwikkeling.

- b. Voorziet het onderhavige besluit in een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling?

Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw of groter beslag op de ruimte. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende plan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Het bebouwde oppervlak in de bestaande situatie bedraagt 1.319 m² en in de nieuwe situatie is dit circa 1.296 m². Er is derhalve geen sprake op een groter beslag op de ruimte. Gezien de functiewijziging van maatschappelijk naar wonen heeft een ruimtelijk effect op de omgeving (o.a. verkeer/parkeren, stedenbouwkundig) waardoor alsnog de vervolg stappen van de ladder zijn doorlopen.

- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Op 8 juli 2020 is door de gemeente de Woonvisie Westland 2020-2030 vastgesteld. De gemeente heeft de ambitie om in de periode 2020 tot en met 2030 ongeveer 8.100 woningen te bouwen in Westland, waarvan 1.800 sociale huurwoningen (22%), 300 goedkope koopwoningen (4%), 400 middeldure huurwoningen en 1.700 middeldure koopwoningen (tot € 310.000, 21%).

Er is per jaar daarom een behoefte aan circa 810 woningen waar onderhavige 22 woningen een bijdrage aan leveren. Bij plannen zonder vastgesteld bestemmingsplan of overeenkomst met een marktpartij is het uitgangspunt om minimaal 30% sociale huur te realiseren. De verdeling tussen de koopsegmenten moeten nader worden bezien met in achtneming van de volgende verdeling als richtlijn:

- 30% sociale huur
- 5% goedkope koop (tot € 198.500)
- 20% middeldure koop of huur (tot € 325.000 of € 976)
- 25% koop vanaf € 325.000 tot € 549.000
- 20% dure koop vanaf € 549.000

In het plan worden de volgende woningen gerealiseerd:

- 8 woningen/appartementen sociale huur (dit is 36%)
- 3 woningen/appartementen middeldure koop (tot 325.000)
- 3 woningen vrije sector huur tot € 976 (dit is 27%)
- 6 woningen koop tussen € 325.000 en € 549.000 (dit is 27%)
- 2 woningen dure koop > € 549.000 (9%)

Met uitzondering van de dure koop passen het plan binnen de richtlijnen van uit de woonvisie en draagt derhalve bij aan de woningbehoefte van de gemeente. De verdeling van de woningtypologieën is reeds goedgekeurd door de gemeente

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied?

Nee. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie komt vrij vanwege het sluiten van de Kerk Hoeksteen.

De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling. Op basis van de woonvisie van de gemeente Westland is gebleken dat behoefte is aan extra woningen en dat de invulling van het plan aansluit bij de richtlijnen voor de verdeling van type woningen. De locatie is tevens gelegen binnen bestaand stedelijk gebied op een perceel waar thans een leegstaand pand aanwezig is. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag. Het bebouwd oppervlak neemt zelfs licht af.

De ladder duurzame verstedelijking belemmert derhalve de planvorming niet.