



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Leiderdorp, Heelblaadjepad 1

Gemeente Leiderdorp

Datum: 20 februari 2020

Projectnummer: 190531

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Verzorgingsgebied	6
2.3	Behoeftte	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	11
3	Conclusie	13

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 leegstand. 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

Op de locatie Heelblaadjepad 1 te Leiderdorp, aan de rand van de woonwijk Voorhof, bevindt zich in de huidige situatie een leegstaand kerkgebouw. Het voornemen bestaat om de huidige bebouwing te slopen en hier een appartementengebouw te realiseren. Met deze ontwikkeling krijgt het plangebied een woonfunctie, welke reeds veelvoorkomend is in de omgeving, waarbij bestaande groen- en waterstructuren worden gerespecteerd.

Het gebouw is beoogd in drie tot maximaal vier lagen, waarbij het woonprogramma bestaat uit 19 koopappartementen, met een gebruiksoppervlak variërend tussen de circa 80 en 260 m². De appartementen vallen daarmee in de midden- en dure prijsklasse, verdeeld over respectievelijk 6 en 13 appartementen. Het parkeren wordt deels inpandig en deels in het openbaar gebied opgelost. Alle woningen zijn bereik-

baar via een lift, Zo is sprake van een levensloopbestendig karakter en kan gesteld worden dat de woningen geschikt zijn voor de ouderendoelgroep. De navolgende afbeelding laat een impressie zien van de toekomstige situatie.



Impressie beoogde situatie gezien vanaf de Gallaslaan (bron: Architectenbureau Van Manen)

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om binnen het plangebied te voorzien in het appartementengebouw. De bestemming 'Maatschappelijk' maakt immers geen woningbouw mogelijk. 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 19 woningen binnen de bebouwde kom van Leiderdorp. 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. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie¹ 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 ontwikkeling².

Aangezien het beoogde woonprogramma binnen het plan bestaat uit de realisatie van meer dan 12 woningen wordt het plan gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek: een woningbouwlocatie.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het woonprogramma binnen 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

Een belangrijke indicator voor de omvang van het verzorgingsgebied is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat 29% van alle gevestigde personen in de gemeente Leiderdorp uit de gemeente zelf afkomstig is. 63% van de verhuisbewegingen is afkomstig uit andere gemeenten.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Leiderdorp in 2018

Verhuisbewegingen Leiderdorp (2018)	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Leiderdorp	596	29%
Vanuit andere gemeenten	1.291	63%
Vanuit het buitenland	165	8%
Totaal aantal verhuizingen	2.052	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

De bovenstaande verdeling is vertekend door de verhuisbewegingen tussen Leiderdorp en Leiden (640). Deze twee gemeenten zijn ruimtelijk versmolten tot één stedelijke agglomeratie. De verhuisbewegingen binnen deze agglomeratie vormt 60,2% van het totale aantal bewegingen. Navolgende tabel geeft een overzicht van verhuisbewegingen vanuit gemeenten buiten Leiderdorp.

Herkomst verhuisbewegingen richting Leiderdorp (2018)	Aantal	Aandeel
Leiden	640	49,6%
's-Gravenhage	72	5,6%
Amsterdam	37	2,9%
Alphen aan de Rijn	36	2,8%
Kaag en Braassem	36	2,8%
Rotterdam	32	2,5%
Zoeterwoude	28	2,2%
Oegstgeest	27	2,1%
Teylingen	26	2,0%
Katwijk	25	1,9%
Elders	332	25,7%
Totaal	1.291	100%

Voorgaande tabel laat de verhuisbewegingen naar de gemeente Leiderdorp zien. Nieuwkomers in Leiderdorp zijn met name afkomstig uit Leiden.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied met betrekking tot woningen zich primair richt op de stedelijke agglomeratie Leiden-Leiderdorp. Het voorliggende plan ziet niet toe op de toevoeging van bijzondere woningtypes, waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, 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 Leiden-Leiderdorp.

2.3 Behoeftte

2.3.1 Algemeen

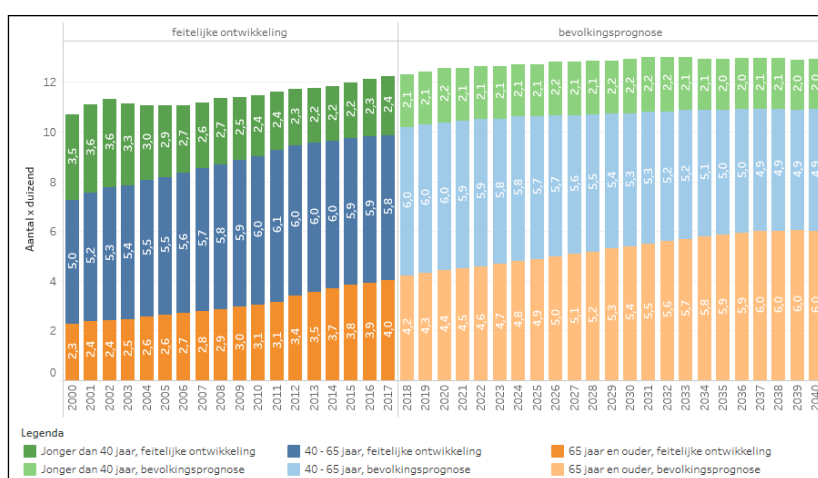
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

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 Leiden van circa 12.200 in 2017 toeneemt naar circa 12.900 huishoudens in 2040. Dit is een toename van zo'n 700 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 Leiderdorp (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. De navolgende tabel geeft deze ontwikkeling weer, waaruit is af te leiden dat binnen de regio Holland Rijnland een kwantitatieve woonopgave van 27.560 woningen geldt tot 2030. De gemeente Leiderdorp heeft daarbinnen een opgave van circa 860 woningen.

			2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Holland Rijnland	Alphen aan den Rijn	TR 2019	550	2.540	2.050	5.140
	Hillegom	TR 2019	150	700	560	1.410
	Kaag en Braassem	TR 2019	180	840	720	1.740
	Katwijk	TR 2019	180	1.020	670	1.870
	Leiden	TR 2019	1.020	3.510	2.490	7.020
	Leiderdorp	TR 2019	110	460	290	860
	Lisse	TR 2019	80	420	160	660
	Nieuwkoop	TR 2019	230	940	740	1.910
	Noordwijk	TR 2019	330	1.220	1.030	2.580
	Oegstgeest	TR 2019	220	560	450	1.230
	Teylingen	TR 2019	170	860	790	1.820
	Voorschoten	TR 2019	100	330	320	750
	Zoeterwoude	TR 2019	80	310	180	570
	Totaal regio		3.400	13.710	10.450	27.560

Gewenste woningvoorraadtoename regio Holland Rijnland (Bron CBS, ABF Research en provincie Zuid-Holland).

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.

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

* 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 West wordt een kwantitatieve opgave van 4.080 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. Daarbij geldt wel dat in de regionale woonagenda gesteld wordt dat dit potentiële overschot in de praktijk zeer waarschijnlijk niet zal optreden, omdat de planontwikkelingen van de inbreidingslocaties, waar deze woningen veelal zijn voorzien, een langere planontwikkelingsperiode kennen dan vooraf vaak ingeschat. De kans dat de gepresenteerde programmering dan ook in de gestelde periode wordt gerealiseerd, wordt als klein ingeschat.

	Totaal bandbreedte		Woonmilieus*						Typologie					
			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	11.650-12.960		minimaal 5.940		minimaal 4.670		minimaal 1.040		minimaal 3.330		minimaal 3.000		minimaal 1.175	
Gerealiseerde toevoeging vanaf 2017	0		0		0		0		0		0		0	
Gecorrigeerde plancapaciteit (1, 2a en 4)**	9.370	2.400	3.910	60	4.320	350	340	0	1.630	510	2.320	60	400	710
Restant opgave (afgerond)	-2890	4.080	-940	2.910	-1.990	1.990	180	520	40	1160	-820	1440	190	-120
Gecorrigeerde plancapaciteit 2b of 3**	530	250	300	10	20	250	180	0	100	10	230	100	30	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 West 2017-2030, situatie bekend per 1 december 2017 (Uit: Regionale Woon Agenda 2017).

Conclusie

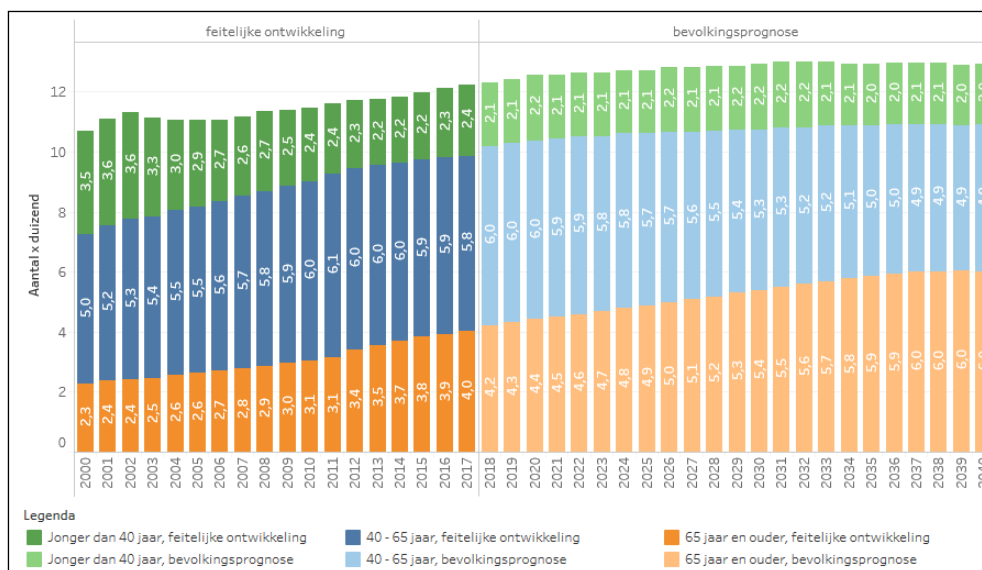
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Leiderdorp, het feit dat er sprake is van een grote kwantitatieve opgave en de plancapaciteit onvoldoende is om te kunnen voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte 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 Leiderdorp tot aan 2040 toeneemt, vanwege een groei in de huishoudensgroep boven de 65 jaar. Het gaat om een verwachte groei van circa 2.000 huishoudens. Voor de groep jonger dan 40 en de groep 40-65 worden krimpsituaties verwacht van respectievelijk 400 en 900 huishoudens. De prognose voor de huishoudensontwikkeling is hierna opgenomen.



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

Het levensloopbestendig karakter van de woningen speelt in op de bevolkingsprognose in Leiderdorp. De groep 65+ is immers de enige bevolkingsgroep waarbinnen groei wordt verwacht (circa 2.000 huishoudens). Daarmee is het plan in lijn met de gepresenteerde bevolkingsprognose. Tevens volgt uit gegevens van de Regionale Woonagenda 2017 (zie ook navolgende alinea's) dat senioren minder vaak in een huurwoning wonen. De voorgenomen ontwikkeling van koopappartementen speelt daarmee andermaal in op de woonwensen van de seniorendoelgroep.

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, sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Uit deze confrontatie is af te leiden dat het planaanbod aan ontwikkelingen in het suburbaan woonmilieu momenteel voldoende toereikend is om in de behoefte te kunnen voorzien. Echter geldt ook hier de nuance: 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.

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

De Regionale Woon Agenda zet de woonbehoefte niet specifiek uiteen voor de voorgenomen ontwikkeling (middeldure en dure koopappartementen). Wel staat er het volgende te lezen: Uiteraard is er ook behoefte in andere marktsegmenten, zoals sociale huur en de overige segmenten in de koopsector (vanaf middelduur). Voor de overige segmenten in de koopsector zal de markt van vraag en aanbod in beginsel voldoende zelfregulerend werken.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar gestapelde woonprogramma aansluit bij de demografische ontwikkelingen. Het beoogde kwalitatieve woonprogramma sluit immers aan op de kwalitatieve woonwensen van senioren. Ook wordt ingespeeld op de grote vraag naar suburbane woonmilieus op de lange termijn, waarvan ten tijde van vaststelling van de regionale woonagenda onvoldoende planaanbod voorhanden is. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de gemeente Leiderdorp en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een suburbaan woonmilieu gericht op kleine huishoudensgroepen zoals senioren. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

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.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Leiderdorp. De gronden van het plangebied hebben momenteel een maatschappelijke bestemming. Feitelijk gezien zijn deze gronden ook zo ingericht. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied 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 past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers bijna geheel ingericht met woningen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de beoogde ruimtelijke structuren van het gebied (groen- en waterstructuren) en sluit de bebouwing qua maat en schaal aan op het beoogde eindprofiel voor het gebied.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op de locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

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.