



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

# Nieuwzicht Meerzicht

Gemeente Lisse

Datum: 15 november 2018

Projectnummer: 140127



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	4
1.3	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?</b>	<b>5</b>
2.1	Algemeen	5
2.2	Toetsing	5
2.3	Conclusie	5
<b>3</b>	<b>Is er sprake van een regionale behoefte?</b>	<b>6</b>
3.1	Algemeen	6
3.2	Toetsing	6
3.3	Conclusie	12
<b>4</b>	<b>Kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd?</b>	<b>13</b>
4.1	Algemeen	13
4.2	Toetsing	13
4.3	Conclusie	14



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

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 lid 2 Bro 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 overprogrammering. 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.

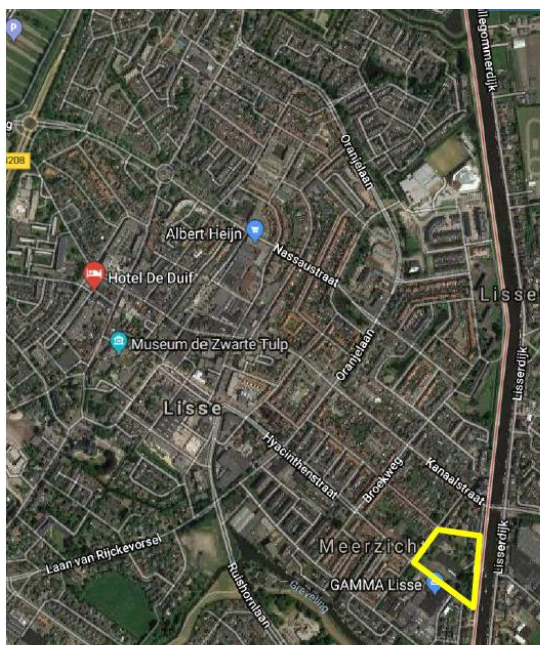
Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, 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

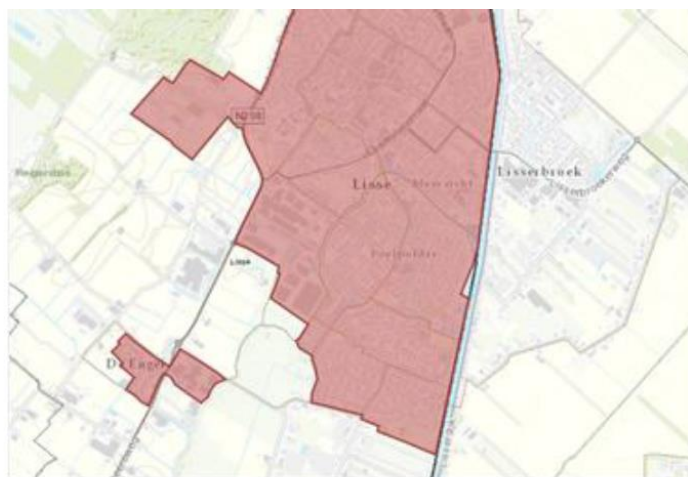
Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Lisse in de provincie Zuid-Holland en omvat een tweetal bedrijfspercelen met bebouwing en beplanting.

Binnen de woningbouwlocatie 'Nieuw Meerzicht' is ruimte om maximaal 60 grondgebonden woningen bestaande uit verschillende woningtypologieën te realiseren. Er wordt een afwisseling tussen rij-, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen binnen het plangebied.

Door de eerder genoemde verscheidenheid aan grondgebonden woningen kunnen er woningen in verschillende segmenten worden aangeboden, van (middel) duur tot woningen met een sociale component. Daardoor ontstaat ook een diversiteit aan korrelgroottes in het gebied. Overeenkomstig geldt dat het eengezinswoningen betreft met maximaal 2 bouwlagen + kap. Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat sprake is van een groen stedelijk woonmilieu.



Ligging plangebied binnen Lisse (Bron: Google Earth).



Bestaand stads- en dorpsgebied (bron: staatvan.zuid-holland.nl)

Het bovenstaande is op grond van de huidige, geldende planologische kaders niet mogelijk. Daarom wordt middels een partiële bestemmingsplanherziening het juiste planologische kader geschept. Om de haalbaarheid van het plan aan te tonen is ook een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Voorliggend document voorziet in deze toets.

## 1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de hoofdstukken 2 tot en met 4 worden de verschillende treden van de ladder doorlopen.

## **2 Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?**

### **2.1 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 volgens de Handreiking "accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure".

### **2.2 Toetsing**

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 60 woningen in de bebouwde kom van Lisse. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een woningbouwlocatie als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie<sup>1</sup> blijkt dat een woningbouwplan die 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 14 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>.

### **2.3 Conclusie**

Op basis van het voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling van maximaal 60 woningen aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

---

<sup>1</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

<sup>2</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 9 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1252).

### 3 Is er sprake van een regionale behoefte?

#### 3.1 Algemeen

In de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Die behoefte kan zowel zien op de omvang als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### 3.2 Toetsing

##### *Woningbehoefteraming*

De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016) is bedoeld als “neutrale” kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. De gemeente Lisse is gelegen binnen de regio Holland Rijnland, subregio Noord. In deze regio is volgens het WBR2016 in de periode 2015 - 2019 behoefte aan 15.400 nieuwe woningen en in de periode 2020 – 2029 nog eens behoefte aan 13.900 extra woningen. Zie navolgende afbeelding.

Groei van de woningbehoefte per periode per regio, bron: WBR2016

(Sub-)regio	2015-2019	2020-2029	2030-2039
Holland-Rijnland	15.400	13.900	2.300
SG Haaglanden	32.900	45.800	37.200
SR Rotterdam	28.200	29.400	18.100
Midden-Holland	5.600	5.900	2.000
Alblasserwaard/Vhl.	3.000	2.400	0
Drechtsteden	6.400	4.900	1.300
Hoeksche Waard	2.000	1.000	-1.400
Goeree-Overflakkee	900	-200	
ZUID-HOLLAND	94.300	104.200	59.100

*Woningbehoefteraming Holland Rijnland Programma Ruimte*

Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. De gemeenten in Holland Rijnland, hebben in de regionale structuurvisie afgesproken om:

- netto 40.000 woningen te bouwen tot 2020 in de regio;
- per gemeente 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector te realiseren, met uitzondering van Leiden (20 procent) en Katwijk (bestaand stedelijk gebied, 20 tot 30 procent), (met als doel om te voorzien in de regionale behoefte). Voor de gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Nieuwkoop gelden de afspraken zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie Rijnstreek;
- afspraken te maken over het verplichtend karakter van de taakstelling, sancties bij het niet halen van de taakstelling en prioriteitsstelling bij uitvoering en aanpassingen van het bouwscenario;



### Woningbehoefteraming Holland Rijnland Programma Ruimte

- gedifferentieerde woonmilieus te bouwen met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving. In de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland wordt aangegeven dat behoefte is aan 40.000 extra woningen. Dit is een hoger aantal dan aangegeven in de WBR2016 van provincie Zuid-Holland (zie hiervoor) Aangezien de WBR2016 het meest recente beleidsstuk is, wordt er van uitgegaan dat de aantallen naar beneden zijn bijgesteld.

### Regionale woonagenda Holland Rijnland (2014)

Om goed in te kunnen spelen op de nieuwe omstandigheden hebben de gemeenten in Holland Rijnland deze regionale woonagenda opgesteld. Met de woonagenda willen de gemeenten de woningmarkt versterken. Ook is er een belangrijke koppeling met het ruimtelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en (inter)gemeentelijke structuurvisies. Deze woonagenda richt zich op een beperkt aantal thema's die regionaal van belang zijn. De gewenste ontwikkelingsrichting wordt op hoofdlijnen aangegeven. Het is een leidraad zodat de gemeenten binnen Holland Rijnland optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt. Ook is deze agenda de basis voor verantwoording van bestemmingsplannen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Gemeenten hoeven plannen die zijn afgestemd binnen deze agenda niet afzonderlijk te rechtvaardigen aan de provincie, regio of buurgemeenten. Nut en noodzaak zijn dan al aangetoond.

### Verwachte groei

De regio Holland Rijnland kent de komende jaren een groei van de woningbehoefte door toename van het aantal huishoudens en inwoners. De grootste groei van de woningbehoefte vindt plaats in West; kleinere groei vindt plaats in de subregio's Noord en Oost De gemeente Lisse behoort samen met Hillegom, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen tot de subregio Noord. In de regionale woonagenda is nog uitgegaan van de WBR2013. Inmiddels is de WBR2016 vastgesteld. De cijfers van de meeste recente WBR zullen dan ook weergegeven worden in onderstaande tabel.

Regio	Subregio	Gemeente	2015 t/m 2019		2020 t/m 2024		2025 t/m 2029		2030 t/m 2034		2035 t/m 2039		Eindtotaal	
			WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP	WBR	BP
	<b>Totaal regio</b>		907	905	525	357	406	313	-19	-27	-212	-173	1.609	1.429
Hoeksche Waard	Hoeksche Waard	Binnenmaas	749	637	419	296	238	119	35	17	-131	-136	1.310	923
		Cromstrijen	223	306	57	177	-83	296	-137	152	-252	-34	-302	897
		Korendijk	290	390	82	2	12	-32	-17	-54	-100	-153	297	153
		Oud-Beijerland	562	467	268	104	23	-19	-188	-225	-228	-334	437	-7
		Strijen	203	265	82	129	-102	83	-154	5	-240	-77	-211	405
		<b>Totaal subre..</b>	<b>2.027</b>	<b>2.085</b>	<b>906</b>	<b>698</b>	<b>70</b>	<b>427</b>	<b>-461</b>	<b>-105</b>	<b>-951</b>	<b>-734</b>	<b>1.601</b>	<b>2.321</b>
	<b>Totaal regio</b>		<b>2.027</b>	<b>2.085</b>	<b>906</b>	<b>698</b>	<b>70</b>	<b>427</b>	<b>-461</b>	<b>-105</b>	<b>-951</b>	<b>-734</b>	<b>1.601</b>	<b>2.321</b>
Holland Rijnland	Holland Rijnland - Noord	Hillegom	443	714	226	439	200	316	-40	25	-151	-86	678	1.396
		<b>Lisse</b>	<b>610</b>	<b>1.198</b>	<b>349</b>	<b>804</b>	<b>150</b>	<b>177</b>	<b>-38</b>	<b>136</b>	<b>-103</b>	<b>34</b>	<b>968</b>	<b>2.349</b>
		Noordwijk	783	1.539	318	1.702	20	674	-72	319	-316	-73	733	4.241
		Noordwijkerh..	430	669	134	545	101	419	85	237	-52	144	698	2.014
		Teylingen	823	860	514	942	183	666	-54	179	-162	162	1.304	2.809
		<b>Totaal subre..</b>	<b>3.089</b>	<b>4.980</b>	<b>1.541</b>	<b>4.512</b>	<b>654</b>	<b>2.252</b>	<b>-119</b>	<b>896</b>	<b>-784</b>	<b>169</b>	<b>4.351</b>	<b>12.809</b>

In totaal is de woningbehoefte tot en met 2029 vastgesteld op 1.109 woningen in de gemeente Lisse. In de subregio Noord is de woningbehoefte tot en met 2029 vastgesteld op 5.284 woningen in totaal.

#### *Voorzien in de kwantitatieve behoefte*

Binnen Holland Rijnland dient te worden voorzien in bovenstaande kwantitatieve woningbehoefte. In de subregio Noord betekent dit dat er tot en met 2029 5.284 woningen benodigd zijn. Er is in deze regio sprake van een lokale als bovenlokale behoefte.

#### *Voorzien in de kwalitatieve behoefte*

Het aanbod in kwalitatief opzicht moet zo goed mogelijk aangesloten worden op de toekomstige behoefte: de juiste typen woningen op de juiste plaats. Hierbij gaat het om marktkansen per subregio, behoefte aan woonmilieus en bovenregionale opgaven. Voor de subregio Noord geldt dat de marktkansen liggen in de realisatie van eengezinswoningen in het goedkope segment (zowel huur als koop) en appartementen in de goedkopen en dure sector. In de subregio Noord is daarnaast meer behoefte aan stedelijke woonmilieus.

#### *Klaar maken voor scheiding wonen en zorg*

Er dienen voldoende passende woningen (bestaand en nieuw) te zijn voor zorgbehoevenden waaronder ouderen en gehandicapten. Er is een forse toename van ouderen te verwachten (vergrijzing) en daarmee groeit de behoefte aan zorgproof woningen. Er zal een verschuiving plaatsvinden van intramurale naar extramurale zorg. Op dit moment is er een groot tekort aan zorggeschikte woningen.

#### *Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte*

Binnen de regio moet voorzien worden in voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte van de sociale doelgroep. Hierbij moet de daadwerkelijke beschikbaarheid van sociale huurwoningen vergroot worden (tegengaan scheefhuur). De regionale woonagenda wordt in 2018 geactualiseerd; een concept is reeds gepubliceerd. De verwachting is dat ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan de nieuwe woonagenda zal zijn vastgesteld. Om die reden wordt alvast getoetst aan de nieuwe woonagenda.

#### *Druk op de regionale woningmarkt is groot*

Holland-Rijnland ligt centraal tussen de belangrijke economische kerngebieden Amsterdam en Den Haag. In zijn analyse voor de provincie Zuid-Holland constateert prof. Tordoir een grote verwevenheid van de Haagse, Leidse en Amsterdamse agglomeraties. Dit zorgt er dan ook voor dat er een stevige druk is op de ruimte in Holland-Rijnland: voor bedrijfsterreinen, kantoren en wonen. De druk blijft hoog omdat het lastig blijkt om in dit deel van de Randstad de woningproductie gelijke tred te laten houden met de behoefteontwikkeling. In de regio Holland-Rijnland blijkt uit de bandbreedte in de behoefteramingen van de provincie dat er meer behoefte is dan enkel vanuit de regio zelf; immers de behoefte volgens de provinciale Bevolkingsprognose (BP) ligt ruim boven het niveau van de Woningbehoefte-raming (WBR) die uitgaat van de autonome regionale behoefte. Er is een substantiële behoefte van buiten de regio. De autonome woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015-2030 30.000 woningen. De druk op de woningmarkt (veel vraag en beperkt aanbod) leidt tot prijsopdrijving van woningen en daarmee verdringing van woningzoekenden. In de RWA van 2014 is vastgesteld dat minimaal 15% van de toevoegingen in de sociale sector moet plaatsvinden. Als we nu op eenzelfde wijze (aan de hand van een trendprognose) de behoefteontwikkeling uitwerken, komen we uit op een vergelijkbare behoefteontwikkeling. Uitgaande van een langjarige trend, groeit de

behoefte aan sociale huurwoningen in de regio nog met 4.100 woningen tot 2030. Een belangrijk element is destijds niet meegewogen: het tekort op dit moment. Nu is er namelijk (aanzienlijke) schaarste in de sociale huur. Dit tekort aan sociale huurwoningen is ingeschat op circa 3.000 woningen.

Gelet op voornoemde en andere opgaven maakt de regio de volgende keuzes.

- Keuze 1: Tempoversnelling woningproductie noodzakelijk, zeker voor korte termijn
- Keuze 2: Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding
- Keuze 3: Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is
- Keuze 4: Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt
- Keuze 5: Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps / landelijk
- Keuze 6: Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling
- Keuze 7: Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren
- Keuze 8: Bereikbaar bouwen
- Keuze 9: Solidariteit

#### *Goed wonen op Lisse*

De gemeente Lisse heeft een eigen woonvisie opgesteld en in samenwerking met Hillegom en Teylingen een woonvisie voor de Bollen - 3 opgesteld, namelijk de Woonvisie Lisse 2015 -2020 en de woonvisie Bollen - 3. De lokale woonvisie geeft richting aan het wonen in Lisse. In de visie duidt de gemeente de betekenis van het wonen voor de ontwikkeling van de gemeente. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de toekomst van het wonen voor de inwoner in zijn woning ,en buurt, waarbij invulling wordt gegeven aan begrippen als betaalbaarheid, maatschappelijke ,ondersteuning, zorg, wijkvoorzieningen, woonmilieus, enzovoorts. Onderdeel van de lokale woonvisie is de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Hillegom en Teylingen is opgesteld. Aanleiding voor deze visie is de wens om het woonbeleid van de drie gemeenten op elkaar af te stemmen. Er zijn gelijksoortige woningmarktvragestukken en onderlinge ,afstemming leidt tot een grotere slagkracht en eenduidigheid in beleid. De drie gemeenten hebben hun gezamenlijk woonbeleid vastgelegd in een regionale woonvisie.

#### *Regionale woonvisie Bollen - 3*

De woningmarkt beperkt zich niet tot gemeentelijke grenzen; het beleid van de ene gemeente kan effect hebben op de woningmarktsituatie in de andere gemeenten. Daarbij geldt, dat de woonopgaven waar de afzonderlijke gemeenten mee te maken hebben, voor een groot deel overeenkomen en deels regionaal te noemen zijn. Om deze reden hebben de gemeenten ,Hillegom, Lisse en Teylingen zich verenigd om hun woonbeleid zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen.

#### *Beschikbaarheid voor middeninkomens*

In de Bollen-3 is weinig woningaanbod beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen ,(inkomen tussen € 34.911 en € 44.000, prijspeil 2015). Deze groep huishoudens komt niet ,meer in aanmerking voor een huurwoning in de sociale huursector. Huurwoningen in de geliberaliseerde sector (vanaf € 710 tot circa € 900, prijspeil 2015) en goedkope koopwoningen tot circa € 187.000 zijn voor deze huishoudens nog haalbaar. Maar dit aanbod is beperkt beschikbaar. De aanwezigheid van dit aanbod kan ook een bijdrage leveren aan de doorstroming, namelijk voor sociale huurders die

een inkomensstijging mee gaan maken of al hebben meegemaakt. Er is een verschil in de koopprijs die voor de middeninkomens haalbaar is en de maximale hypotheekruimte. De 'instapprijs' van een eengezinswoning in de regio bedraagt circa € 180.000 à € 190.000 (koopprijs goedkoopste courante eengezinswoning). Onder deze prijs zijn er geen courante koopwoningen te vinden. Hiervoor is een inkomen nodig van minimaal € 44.675 (bron: Rabobank 2015). Juist in de categorie tussen € 145.000 en € 187.000 is daarom aanvullend aanbod nodig, voor de middeninkomens. De ambitie van de Bollen – 3 luidt als volgt: “De Bollen-3 wil een sterke woonregio zijn en voor iedere doelgroep passend woningaanbod bieden. We vergroten het aanbod voor huishoudens met een middeninkomen. Dit zijn huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 ,en € 44.675. Nevendoel is het vergroten van de doorstroming uit de sociale huursector.”

#### *Nieuwbouw*

Ten aanzien van nieuwbouw wordt door de Bollen – 3 gekeken naar kwantitatieve- en het kwalitatieve programma nieuwbouw. Voor het kwantitatieve programma nieuwbouw wordt de Woningbehoefteraming (WBR) van de provincie gehanteerd. In de regionale woonvisie is uitgegaan van de WBR 2013. Inmiddels is de WBR geactualiseerd. Zie hiervoor onder de paragraaf provinciaal beleid.

In de regio Holland-Rijnland neemt de woningbehoefte in 2020 – 2029 in vergelijking met de woningbehoefte in 2015 – 2019 af, maar blijft aanwezig. Eén van de conclusies uit de WBR is ,dat het woningaanbod op korte termijn naar verwachting achterblijft bij de berekende behoefte. Ten aanzien van het kwalitatieve programma nieuwbouw stelt de regionale woonvisie het volgende. De Bollen-3 heeft, net als de rest van Nederland, te kampen met een vergrijzende bevolking. Er is sprake van een toename van vooral oudere huishoudens en van één- en tweepersoonshuishoudens.

De woningbehoefte verandert van vooral woningen voor gezinnen naar woningen voor kleinere huishoudens en senioren. Hoewel het merendeel van deze huishoudens al ergens woont, zal in het woningbouwprogramma van de Bollen-3 aandacht moeten ,bestaan voor (de betaalbaarheid van) nieuwbouwwoningen voor kleinere huishoudens en de geschiktheid van deze woningen voor ouderen. Bij het bepalen van het kwalitatieve programma is gekeken naar de volgende aspecten: de huidige druk op de woningmarkt (huur en koop), de toekomstige vraagontwikkeling en gewenste aanvullingen op het karakter van de kernen. Dit laatste wordt in de lokale woonvisies bepaald.

De woningmarktkansen zijn als volgt:

- Zeer kansrijk is het toevoegen van goedkope eengezinskoopwoningen, sociale eengezinshuurwoningen ,en (beperkt) sociale huurappartementen;
- Er is een latente vraag naar duurdere eengezinskoopwoningen (tussen € 250.000 en €400.000). Woningprijzen daarboven vormen een nichemarkt;
- Dure koopappartementen vanaf circa € 250.000 vormen een risicomarkt.

### Lokale woonvisie; woonvisie Lisse 2015 – 2020

In de lokale woonvisie, onderdeel van de in de voorgaande paragraaf besproken woonvisie worden drie speerpunten nader uitgewerkt. Het betreft de volgende speerpunten:

- 1 Lisse blijft bloeien
- 2 Betaalbaar wonen mogelijk maken
- 3 Lang zelfstandig kunnen wonen

De doelen behorende bij de speerpunten en de speerpunten zijn weergegeven in een schema.

Speerpunten	Doelen
<b>1. Lisse blijft bloeien</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Lisse is een hechte gemeenschap, die ook aantrekkelijk is voor huishoudens van buiten.</li><li>2. We versterken ons karakter: een dorp met de voordelen van een stad.</li><li>3. We bieden ruimte aan de vraag van kleine huishoudens</li></ol>
<b>2. Betaalbaar wonen mogelijk maken</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Via doorstroming en nieuwbouw vergroten we het aanbod betaalbare woningen .</li><li>2. Met nieuwe onderhoudsvormen en energiebesparing houden we de betaalbaarheid op peil.</li><li>3. We zoeken oplossingen om huisontruimingen te voorkomen.</li><li>4. We stimuleren dat in de huisvesting van statushouders en arbeidsmigranten wordt voorzien.</li></ol>
<b>3. Lang zelfstandig kunnen wonen</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. We stimuleren de bouw van nieuwe woningen die geschikt zijn voor ouderen en zorg, in en nabij het centrum en verpleeghuizen</li><li>2. We maken langer zelfstandig wonen mogelijk.</li><li>3. We stimuleren een geschikt en toereikend woningaanbod.</li><li>4. We maken binnen de regio Holland-Rijnland afspraken over de verschillende woonvormen voor de Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ)-doelgroep</li></ol>

Bij nieuwbouw wordt gelet op de doelstellingen het volgende schema gehanteerd.

Categorie	Aandeel van het bouwprogramma
Sociale huur	≥ 15%
Goedkope koop (tot € 187.000)	≥ 15%
Betaalbare koop (187.000-250.000)	≥ 15%
Midden en hoger segment	≤ 55%
<b>Doelgroep</b>	
Ouderenwoningen	110 woningen

Bij nieuwbouw wordt gelet op de doelstellingen het volgende schema gehanteerd.

### 3.3 Conclusie

Gelet op de in diverse beleidsdocumenten genoemde woningbouwopgave en de constatering in de WBR dat het aanbod achter blijft bij de vraag, wordt een bijdrage geleverd aan het woningtekort en lenigt het plan een regionale behoefte.

Een aanzienlijk deel wordt in de sociale koopsector gerealiseerd, waarin in kwalitatieve zin behoefte aan is. Daarnaast wordt ook een deel in de betaalbare koopsector gerealiseerd. Dit alsook het resterende deel in de vrije sector draagt bij aan de bevordering van de mogelijkheden tot doorstroming. Het gaat voorts om een binnenstedelijke inbreidingslocatie met een dorps karakter.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling voorziet in een uniek en wenselijk woonmilieu voor de regio Holland Rijnland en dat met de aantrekkende woningmarkt gesteld kan worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin.

Uit de regionale plannenlijst blijkt voorts, dat er in Lisse genoeg ruimte is voor extra woningen, wanneer de vraag wordt afgezet tegen het harde aanbod plannen (volgens de handreiking van Stecgroep Basisonderbouwing Ladder Holland Rijnland wordt, om de restbehoefte te bepalen, het aanbod harde plannen afgezet tegen de behoefte. Er is dan vanwege het WBR in de periode 2015-2019 nog ruimte voor 140 woningen en voor de periode 2020-2029 nog eens 99 woningen).

In kwalitatieve zin speelt mee de omstandigheid, dat het gemengde woningaanbod en karakter van de te ontwikkelen wijk in de nabije omgeving niet wordt gerealiseerd. Genoemd worden de herontwikkeling van het Enkaterrein, dat geheel in categorie 4 wordt gerealiseerd, en de ontwikkeling van Greveling/Ruigrok, dat geheel in categorie 2 komt.

## 4 Kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd?

### 4.1 Algemeen

Nu uit de beschrijving onder stap 1 is gebleken dat sprake is van een actuele regionale behoefte, moet volgens trede 2 van de Ladder, 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.

### 4.2 Toetsing

Momenteel vormt het plangebied een bedrijfsperceel binnen de bebouwde kom van Lisse. Het maakt onderdeel uit van Bestaand Stedelijk Gebied/ de bebouwde kom van Lisse. Het plangebied wordt immers vrijwel volledig omringd door andere woningen, de binnenstedelijk gelegen Nollenweg, kantoren en gemengde functies. Op de kaart in de provinciale structuurvisie valt de locatie ook binnen bestaand bebouwd gebied (Zie hoofdstuk 1).

De definitie uit de verordening is overigens leidend. De term van toepassing is 'Bestaand Stedelijk Gebied' en die luidt zoals aangegeven conform het Besluit ruimtelijke ordening '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'.

Gelet op deze definitie valt de locatie ook binnen Bestaand Stedelijk gebied. Het gaat om een bedrijfsperceel, gelegen temidden het stedelijk weefsel van de stad. In de directe omgeving domineert de woonfunctie en er is sprake van een hoge bebouwingsdichtheid, typisch voorstedelijk gebied. Ook blijkt uit de definitie en jurisprudentie dat het niet sec om bebouwing hoeft te gaan voor de vraag of sprake is van Bestaand Stedelijk Gebied, ook stedelijk groen, erven, infrastructuur e.d., ofwel de ruimte tussen bebouwing die deel uitmaken van het stedenbouwkundig geheel behoort er toe. Gezien de heersende woonfunctie in de omgeving van het plangebied wordt gesteld dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De woningbouwlocatie voorziet immers in de realisatie van een groen stedelijk woonmilieu dat past in het karakter van Lisse.

### 4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in Bestaand Stedelijk Gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.