

Notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Folsgare – woningbouw Wallemadyk

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

September 2023

Definitief

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RC Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Inleiding

De voorliggende notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking' heeft betrekking op de woningbouwontwikkeling in het zuidoosten van Folsgare. Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Folsgare. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 20 grondgebonden woningen. Voor de ontwikkeling is een herziening van het geldende bestemmingsplan benodigd. Vanuit het ruimtelijk spoor is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' benodigd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De Ladder is geïntroduceerd in de voorloper van de NOVI: de Structuurvisie voor Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De Ladder is van toepassing bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Gewenste ontwikkeling

Binnen het plangebied zullen in totaal 20 woningen worden gerealiseerd. Het betreffen allemaal grondgebonden woningen. De volgende woningtypologieën zijn in het plan opgenomen:

- 3 vrijstaande woningen;
- 6 twee-onder-een-kapwoningen;
- 11 rijwoningen.

In afbeelding 1 is het stedenbouwkundig ontwerp van het plan te zien.



Afbeelding 1: Stedenbouwkundig plan (Bron: Gemeente Súdwest Fryslân)

Aangezien de voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 20 woningen, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee noodzakelijk. Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de Ladder.

Toetsing van de ontwikkeling aan de Ladder

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de Ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- 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'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting op een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b. 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.

Wat is het verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de voorliggende ontwikkeling is primair lokaal. De woningen worden gerealiseerd voor de lokale woonbehoefte. Ten aanzien van het verzorgingsgebied wordt daarom uitgegaan van de kern Folsgare.

Wat is de behoefte?

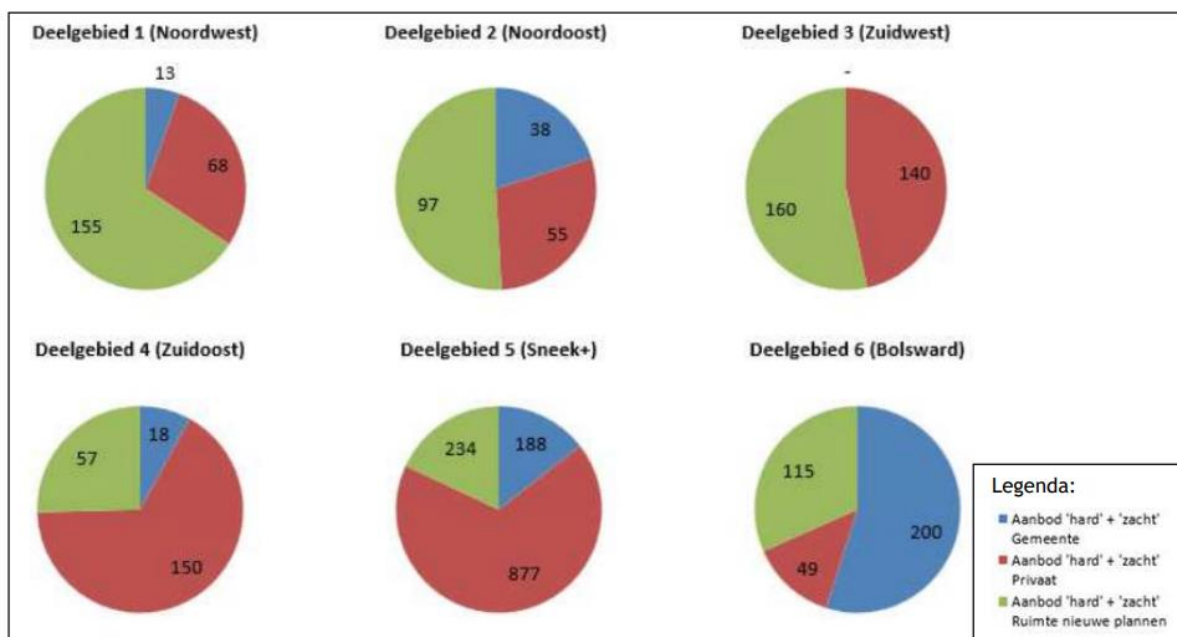
Door Invisor is een behoefte onderzoek¹ gedaan naar woningbouwplannen binnen de kern Folsgare. Hieruit blijkt dat dat voor het realiseren van de woningbouwopgave volgens de woondeal Zuidwest Friesland extra projecten zeer welkom zijn. Om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te bereiken heeft het Rijk in maart 2022, binnen de Nationale woon- en bouwagenda, het programma Woningbouw vastgesteld. Met dit programma wordt landelijk ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Gemeenten, provincies en Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. 17.500 van de voorgenoemde 900.000 woningen moeten worden gerealiseerd in de provincie Fryslân. De gemeenten in de regio Zuidwest Fryslân zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van 3.130 woningen. De gemeente Súdwest Fryslân zet zich hierbij in voor de realisatie van 1.980 woningen².

In de strategie woningbouw 2020-2030 heeft de gemeente Súdwest Fryslân de strategie bepaald om knelpunten op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaar van woningen aan te pakken. Tegenover de kwantitatieve opgave van bijna 2.000 woningen staat een opgave conform de huishoudensprognose van 1.500 woningen. Als de binnenstedelijke vrije capaciteit conform de woningbouwafspraken buiten beschouwing wordt gelaten en rekening wordt gehouden met 30% overprogrammering in verband met voorzienbare planuitval, dan kunnen en in de periode tot 2030 circa 1.000 wooneenheden aan het woningbouwprogramma worden toegevoegd.

Afbeelding 2 laat zien hoe de aantallen woningen zijn verdeeld over de verschillende deelgebieden in de gemeente ten opzichte van de woningbouwruimte in de deelgebieden.

¹ Ruimtelijke onderbouwing woningen in Folsgare, INV 2334

² Regio Zuidwest Friesland (2022). *Regionale woondeal 2022-2030*.



Afbeelding 2: Woningbouwruimte verdeeld naar deelgebied (Bron: Gemeente Súdwest Fryslân)

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat er in alle deelgebieden van de gemeente een concrete vraag naar woningen is. Voorliggende locatie, Folsgare, bevindt zich in deelgebied 4 (Zuidoost)³.

In het Afwegingskader Woningbouw van de gemeente Súdwest Fryslân wordt de kwalitatieve woonvraag in beeld gebracht. Voor het deelgebied 4 (Zuidoost SWF) is opgenomen dat er concreet behoefte is naar een gevarieerd programma in de koopsector, met variatie in rijwoningen tot 250.000 en luxere koopwoningen vanaf 250.000⁴. Dit type woningen worden gerealiseerd in voorliggend plan. Daarnaast is in het afwegingskader ook opgenomen het bijdragen aan de energietransitie ook prioriteit heeft. De woningen in voorliggend plan worden gasloos gerealiseerd en dragen daarmee bij aan de energietransitie.

Geconcludeerd wordt dat er een concrete behoefte bestaat aan de voorgenomen ontwikkeling, zowel vanuit de kwantitatieve woonvraag als de kwalitatieve woonvraag.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt echter niet binnen bestaand stedelijk gebied aangezien de ontwikkeling aan de rand van de woonwijk plaatsvindt. Er dient gekeken te worden of binnen de kern Folsgare voorzien kan worden in de additionele woningbehoefte. Daar is echter geen mogelijkheid toe. Folsgare kent een beperkt aantal mogelijkheden voor het realiseren van inbreidingslocaties, die reeds allemaal zijn of worden ingevuld. Deze locaties zijn echter niet van voldoende omvang om in de gehele woningbehoefte voor de kern Folsgare en de omgeving te voorzien. Er is daarom niet voldoende beschikbare ruimte voor de woonbehoefte in Folsgare binnen bestaand stedelijk gebied.

Daarom is gekozen voor een woningbouwlocatie aan de rand van de bestaande woonwijk, in directe aansluiting bij de bestaande bebouwing. Op deze wijze is er sprake van een uitbreiding in de groene omgeving, maar wel in zoveel mogelijk in samenhang en aansluiting met bestaande stedelijke functies. Het extra ruimtebeslag wordt hiermee zo beperkt mogelijk gehouden.

Conclusie

Met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging wordt er een nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Voor een dergelijke ontwikkeling geldt een motiveringsvereiste. In deze notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een concrete

³ Gemeente Súdwest Fryslân (2021). *Strategie woningbouw 2020-2030*.

⁴ Gemeente Súdwest Fryslân (2019). *Afwegingskader Woningbouw Súdwest Fryslân*.

behoefte, grenzend aan het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.