

Ladderonderbouwing Maaslandse Zoom

Datum 8 juni 2020
Opdrachtgever gemeente Midden Delfland
Auteur Daniëlle Best/Esther Stuijts
Betreft Ladderonderbouwing Maaslandse Zoom

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied Maaslandse Zoom deelgebied 1 aan de rand van de kern Maasland, gelegen tussen het Lentiz College en de Commanderij-wijk, is vrijgekomen voor woningbouwontwikkeling.

Voor het plangebied Maaslandse Zoom deelgebied 1 in Maasland bestaat het voornemen om circa 80 woningen te realiseren op een perceel van circa 2,3 hectare. Het gaat om een programma van grondgebonden woningen en appartementen. De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats. De ontwikkeling van deze locatie draagt bij aan de ambities van de gemeente om de komende vier jaar 700 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling in het plangebied niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) is verplicht voor elk bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro, mogelijk maakt. De realisatie van het plan Maaslandse Zoom deelgebied 1 betreft een stedelijke ontwikkeling. Ten behoeve van het bestemmingsplan dient derhalve een laddertoets te worden uitgevoerd.

Vooruitlopend op het opstellen van het bestemmingsplan is voor de betreffende locatie een Gebiedspaspoort opgesteld en onderliggende Ladderonderbouwing Maaslandse Zoom. Om de provincie te informeren en mee te nemen in de keuzes die voor het plangebied gemaakt worden vindt de gemeente Midden Delfland het belangrijk vooraf aan de ruimtelijke procedure het Gebiedspaspoort en Ladderonderbouwing aan de provincie voor te leggen. Tijdens het vooroverleg (art. 3.1.1. Bro) kan dan een positief advies van de provincie worden verkregen en wordt onnodige vertraging in de ruimtelijke procedure voorkomen.

Dit document onderbouwt de ladder voor duurzame verstedelijking en het gebiedspaspoort Maaslandse Zoom is als bijlage bij het document toegevoegd.

1.2 Plan van aanpak

Om de ladderonderbouwing te kunnen maken is ruimtelijk-functioneel onderzoek gedaan, waarbij de kwalitatieve en de kwantitatieve behoefte aan de ontwikkeling van de woningen wordt onderzocht. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het stads- en dorpsgebied. Met de resultaten van het onderzoek is de ladder voor duurzame verstedelijking ("ladder") doorlopen. De laddertoets en de afstemming met de provincie wordt uiteindelijk opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor het ladderonderzoek wordt de volgende aanpak gehanteerd:

1. Het plangebied ligt binnen een gebied dat is aangewezen als beschermingscategorie 2 in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. Voor gronden met deze beschermingscategorie geldt dat als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren) deze uitsluitend is toegestaan, mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd. Voor onderdeel 1 wordt eerst onderbouwd dat de ontwikkeling mogelijk is op deze gronden. Er wordt onder andere een onderbouwing opgenomen die aantoont dat de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - i. een integraal ontwerp; en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.
2. Het in kaart brengen van de behoefte aan de (gefaseerde) toevoeging van circa 80 woningen:

De kwantitatieve behoefte voor een woningbouwplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit (plan capaciteit aan de hand van monitorgegevens) of plannen om in die vraag te voorzien. Hiervoor moet het initiatief getoetst worden aan gemaakte afspraken en vigerend beleid en eventuele andere cijfers en onderzoeken die de behoefte kunnen onderbouwen. De behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen en eventuele regionale samenwerkingsafspraken.
3. Het plangebied ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Er wordt een korte toelichting opgenomen waaruit dit blijkt en een motivering waarom niet binnen het stads- en dorpsgebied in de woningbehoefte (zoals geconstateerd na uitvoering stap 2) kan worden voorzien.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) zijn de uitgangspunten voor de Laddertoets beschreven. In hoofdstuk 3 is de beschermingscategorie en de behoefte toegelicht. De conclusies zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

2. Uitgangspunten

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijk ordening (hierna Bro) 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.'*

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'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'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing.

De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd:

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

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Het plan Maaslandse Zoom deelgebied 1 wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat op grond van het vigerende bestemmingsplan "Kern Maasland" de bestemming 'Agrarisch' geldt voor het plangebied. De realisatie van woningen is niet toegestaan. Er is daarmee sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie. In geval er sprake is van 11 woningen of meer wordt dit in beginsel aangemerkt als stedelijk ontwikkeling. De realisatie van circa 80 woningen in het plangebied is daarmee een stedelijke ontwikkeling.

In de provinciale Omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied ligt in agrarisch gebied als open stuk weiland ingeklemd tussen bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing (dorpskern Maasland).



Afbeelding contour bestaand stads- en dorpsgebied, uitsnede kaart Omgevingsvisie Zuid-Holland

Voor het plan dient daarom de laddertoets te worden doorlopen.

2.2 Relevante beleidskader

Onderstaand is beknopt uiteengezet welke beleidskaders als uitgangspunten dienen voor de laddertoets. De grondslag voor dit onderzoek ligt onder andere in:

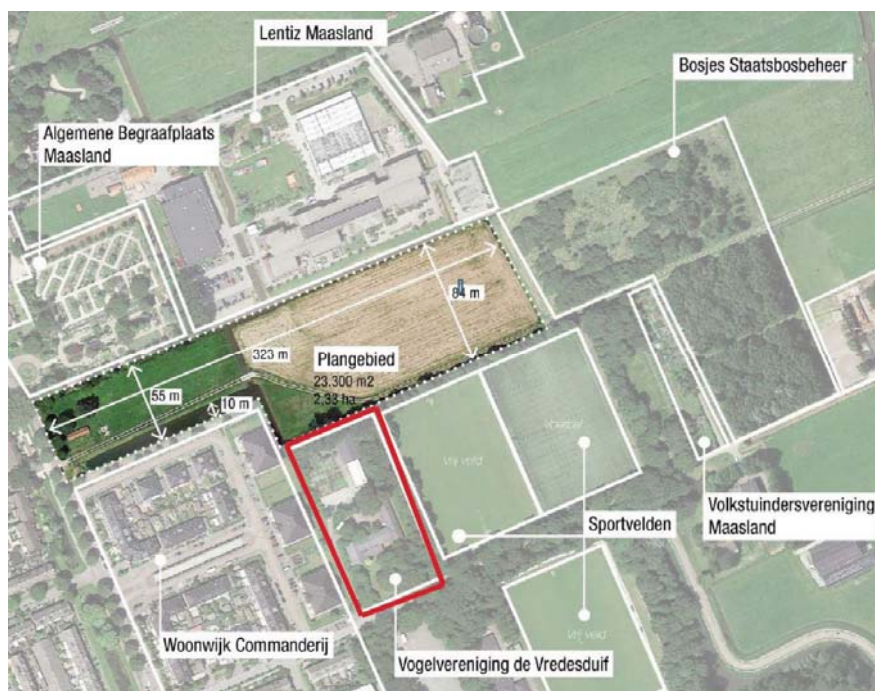
- Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, provincie Zuid-Holland
- Programma ruimte, provincie Zuid-Holland
- Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland, Gebiedsprofiel Midden-Delfland
- Woningmarktregio Haaglanden
 - Woningbouwprogramma en provinciale reactie woningbouwprogramma
 - Woonvisie
- Woondeal Zuidelijke Randstad
- Structuurvisie Midden-Delfland
- Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland
- Rapport woningmarktcijfers Midden-Delfland 2015
- Woonagenda 2016-2020 Gemeente Midden-Delfland
- Woonvisie 2010- 2025 Gemeente Midden-Delfland
- Van Woonagenda naar Woningbouwprogramma 2016-2021

2.3 Projectprofiel

Om de kwaliteit van de ontwikkeling te kunnen borgen heeft de gemeente Midden-Delfland voor het totale plangebied een Gebiedspaspoort opgesteld, zie bijlage. Het Gebiedspaspoort is een integraal en door stakeholders en bewoners gedragen kader voor de functionele en ruimtelijke positie van de ontwikkellocatie, zodat er een krachtige woonbuurt kan groeien met zijn eigen identiteit. Uiteraard met voldoende flexibiliteit voor een uitwerking van elke partij individueel. Het gebiedspaspoort vormt de basis voor het op te stellen bestemmingsplan, dient als leidraad voor de ontwikkelaar en tevens als toetsingskader van de bouwinitiatieven voor de gemeente. Voor het planvoornemen is op basis

van het gebiedspaspoort Maaslandse Zoom deelgebied 1 is onderstaand een kort projectprofiel geschetst om daarmee een indruk te geven van het project

- Ligging: gelegen aan de rand van het dorp Maasland tussen het Lentiz college Maasland en de woonwijk Commanderie. Ten zuiden van de locatie liggen de sportvelden en ten noorden ligt de Algemene Begraafplaats.
- Ontsluiting: de locatie wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Hofsingel. Er zijn geen doorgaande wegen in het plangebied.
- Omgeving: landelijk gebied. Het gebied kent een weids landschappelijk karakter met smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland, als bodemgebruik.
- Vigerende bestemming: 'Agrarisch', geldend bestemmingsplan is 'Kern Maasland' (2009)
- Beoogde bestemming: Wonen (appartementen en grondgebonden woningen).
- Kwaliteit: woningen passend in de landelijke en dorpse omgeving van Maasland.
- Bijzonderheden: inzet van het plan op Cittaslow en de duurzaamheidsambities die hier bij horen. De gemeente Midden-Delfland is Cittaslow hoofdstad van Nederland. Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren. Bij de Maaslandse Zoom wordt ingezet op een brede basis van Cittaslow. Voor het Gebiedspaspoort Maaslandse Zoom, zie bijlage, is daarom deze ambitie doorvertaald in 5 thema's 1) Identiteit & ruimtelijke kwaliteit, 2) Klimaat & ruimtegebruik, 3) Groen, ecologie & water, 4) Wonen, welzijn & sociale verbondenheid, 5) Mobiliteit. In paragraaf 3.1 wordt verder ingegaan op ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied met aandacht voor de overgang naar de omgeving en de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.
- Doelgroep. Divers. Verscheidenheid in het woningaanbod, dit draagt bij aan een inclusieve samenleving.
- Fasering. 4 fasen verdeeld over 4 deelgebieden. (PM Van Mierlo, wat is jullie idee bij de fasering?)



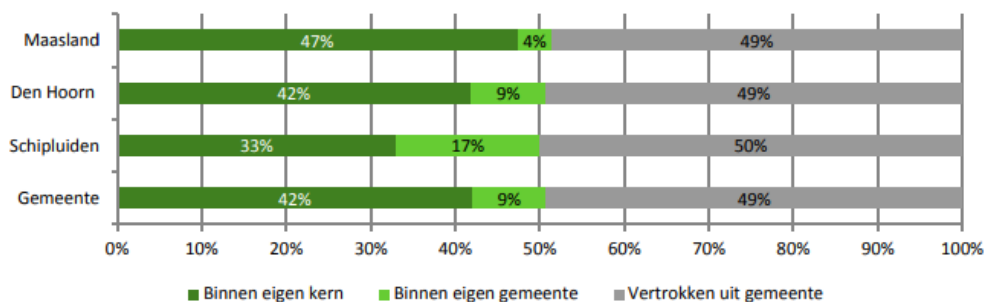
Afbeelding ligging plangebied

2.4 Onderzoeksgebied

Bij de bepaling van de markt vraag voor het plan en daaraan afgeleid de (regionale) behoefte moet eerst de afbakening van het onderzoeksgebied worden bepaald.

Verhuisbewegingen geven een beeld van de woningmarktfunctie van de 3 dorpen in de gemeente Midden-Delfland. Hieruit blijkt dat de dorpen in de gemeente Midden-Delfland onderling weinig relaties hebben. Circa de helft van de verhuizingen vindt binnen het betreffende dorp plaats, de andere helft gaat naar buiten de gemeente. Tussen de dorpen zijn nauwelijks verhuisbewegingen. Maasland heeft de sterkste binding met het dorp, bijna de helft van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen het dorp.

Over de afgelopen 10 jaar vestigden zich meer mensen in Midden-Delfland dan dat er vertrokken. Vestigers in de gemeente zijn voornamelijk in de leeftijd van 25 tot 50 jaar (en onder 15 jaar), dit is een indicatie dat Midden-Delfland vooral een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met kinderen biedt¹.



Tabel verhuisbewegingen per dorp, gemeente Midden-Delfland²

Vanwege de lokale oriëntatie per dorp moet de woningbehoefte binnen de gemeente vooral per dorp worden opgevangen. Spreiding van nieuwbouw over de dorpen wordt weinig kansrijk geacht gelet op het gegeven dat verhuisbewegingen voornamelijk binnen de dorpen plaatsvinden.

Gelet op voorgaande is er voor gekozen als onderzoeksgebied de gemeente Midden-Delfland te hanteren waarbij specifiek wordt ingezoomd op de kern Maasland.

Het onderzoeksgebied ligt binnen de regio Haaglanden. Het is voor de ladder ook van belang om inzicht te geven in de regionale woningbehoefte en hoe zich dat verhoudt tot de (gemeentelijke) woningbehoefte in het onderzoeksgebied. Derhalve wordt in de laddertoets ook het regionaal woonbeleid betrokken.

¹ rapport Woningmarkt cijfers 2015 voor de gemeente Midden-Delfland (Companen, 2016, kenmerk R 1842.102/G)

² rapport Woningmarkt cijfers 2015 voor de gemeente Midden-Delfland (Companen, 2016, kenmerk R 1842.102/G)

3. Laddertoets

3.1 Beschermingscategorie 2 – Groene Buffer

In hoofdstuk 2 is toegelicht dat het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Deze wordt buiten het bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd. Daarnaast ligt het plangebied binnen het gebied dat in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (hierna Omgevingsverordening) is aangewezen als “beschermingscategorie 2 – groene buffer”. De provincie Zuid-Holland gaat in haar kwaliteitsbeleid uit van ‘ja, mits’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie. Dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte.

De provincie hanteert het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een e beschermingscategorie. De regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn opgenomen in artikel 6.9 van Omgevingsverordening.

Voor gebieden waarvoor beschermingscategorie 2 van toepassing is kan niet worden voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling die niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren). Tenzij het gaat om; de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden betreffen:

- De ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. Een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen

Het plangebied ligt binnen de aangewezen groene buffer. De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. In dit gebied vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats. Daarnaast dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw. Het plan voor Maaslandse Zoom deelgebied 1 wordt aangemerkt als transformatie omdat de woningbouwlocatie zorgt voor een nieuwe gebiedsidentiteit woongebied.

Voordat de laddertoets verder kan worden doorlopen, is eerst onderbouwd dat het plan gerealiseerd kan worden op gronden met beschermingscategorie 2.

Onderbouwing

Ruimtelijke ontwikkelingen die betrekking hebben op transformatie zijn op gronden met beschermingscategorie 2 niet mogelijk. Uit de kaart van het programma Ruimte blijkt dat het plangebied ligt binnen een regio (Haaglanden) met een aanvaarde woonvisie. In het programma Ruimte is opgenomen dat de regionale woonvisie het kwalitatieve en kwantitatieve kader vormt voor en de onderbouwing van het op te stellen regionale woningbouwprogramma en de beoordeling

daarvan door de provincie. Het opgestelde regionaal woningbouwprogramma (woningmarktregio Haaglanden) is aangeboden aan de provincie tezamen met een projectenlijst. In deze lijst is ook het plan Maaslandse Zoom opgenomen. Het regionale woningbouwprogramma is aanvaard door de Gedeputeerde Staten waarmee goedkeuring is verleend voor de realisatie van dit programma. Hiermee wordt gesteld dat het plan Maaslandse Zoom mogelijk is op grond van het programma Ruimte. Daarnaast is het project ook van zwaarwegend belang omdat er een grote woningbouwopgave ligt in zowel de regio als in de gemeente. De regionale en gemeentelijke (harde) plancapaciteit is nog niet toereikend genoeg om te voorzien in deze opgave. Daarom dient de plancapaciteit uitgebreid te worden.

De noodzaak voor de realisatie van meer woningen wordt op regionaal en gemeentelijk niveau onderschreven. Nieuwe woningbouwprojecten zijn van groot belang. De realisatie van het plan Maaslandse Zoom deelgebied 1 is daarmee van zwaarwegend belang voor de toevoeging van voldoende woningen de komende jaren. Dit wordt ook nader toegelicht in de volgende paragraaf

Het plan valt daarmee onder de uitzonderingsituaties waar, onder voorwaarden, wel een ruimtelijke ontwikkeling dat toeziet op transformatie mogelijk is.

Ten aanzien van deze voorwaarden dient te worden onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Voor het gebied Maaslandse Zoom deelgebied 1 is een gebiedspaspoort opgesteld, zie bijlage.

Borging ruimtelijke kwaliteit

Dit gebiedspaspoort voorziet in een integraal kader waardoor de woningen ruimtelijke en landschappelijk zorgvuldig kunnen worden ingepast in de omgeving. In dit kader is voorts voldaan aan * Structuurvisie Midden-Delfland ** Landschapontwikkelingsperspectief Midden-Delfland *** Gebiedsprofiel Midden-Delfland **** Kwaliteitskaart Zuid-Holland.

Uit de Kwaliteitskaart Zuid-Holland is het plangebied gelegen binnen gebiedsidentiteit 'stads- en dorpsrand'. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Voor het plan Maaslandse Zoom is de contactkwaliteit van toepassing. Over contactkwaliteit wordt in de Kwaliteitskaart Zuid-Holland het volgende vermeld:

“Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon”

In het gebiedspaspoort van Maaslandse Zoom wordt het bebouwde gebied van de nieuwe woningen verbonden met omliggende landschap door het behoud en toevoeging van doorlopende groen- en water structuren. De structuren zijn geënt op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon van het slagenlandschap. Door deze structuren die tevens als zichtlijn dienen vormt het plangebied een verbinding tussen het dorp Maasland en het landelijk gebied. Aan de hand van de onderstaande 5 thema's wordt de borging van de ruimtelijke kwaliteit in aansluiting op de omgeving maar ook van de ontwikkeling zelf kort onderbouwd, de uitgebreide toelichting is te vinden in het gebiedspaspoort opgenomen in de bijlage.

Identiteit & ruimtelijke kwaliteit

Het karakter van de nieuwe ontwikkeling wordt afgestemd op zowel het dorp als het landschap. Maaslandse Zoom krijgt een eigen identiteit door architectonische en stedenbouwkundige samenhang. De belevingswaarde van het gebied wordt gekenmerkt door een uit het gebied voortkomende dorpse en landelijke identiteit.

Klimaat & ruimtegebruik

Voor het plangebied wordt ingezet op waterneutraal ontwikkelen. Zo blijft water langer in het gebied en wordt verdroging zoveel mogelijk voorkomen. Er wordt energieneutraal gebouwd met toepassing van gezonde en duurzame materialen. Door de groene en waterrijke inrichting van het gebied wordt tevens hittestress voorkomen.

Groen, ecologie & water

Het huidige slotenpatroon wordt behouden en versterkt tot een robuuste watersysteem. Bestaande opgaande beplanting wordt zoveel mogelijk behouden en de nu nog wat eenzijdige biodiversiteit van het gebied wordt versterkt met nieuwe natuurdoeltypes.

Wonen, welzijn & sociale verbondenheid

Het wonen bij dit landschap vindt plaats in een passende dichtheid. Het plangebied wordt daarom opgedeeld in drie verschillende deelgebieden; "T landje", "de Slagen" en "De Uitkijk". De architectuur van de deelgebieden is op elkaar afgestemd, zodanig dat er één herkenbare buurt ontstaat.

1. "T landje"; een boerenerf aan de Hofsingel als landelijke/agrarische entree van het plangebied (deelgebied A)
2. "de Slagen"; In het middengebied wordt het slagenlandschap met de lange zichtlijnen benadrukt (deelgebieden B1 en B2).
3. "De Uitkijk"; de nieuwe dorpsrand aan het open landschap. Met uitkijktorens die georiënteerd zijn op het landschap wordt een directe relatie gemaakt tussen de woonbuurt en het buitengebied. (deelgebied C)

Elk deelgebied heeft zijn eigen passende dichtheid en goot- en nokhoogte. In het plan is daarnaast ruimte voor recreatie en ontmoeting door een groot centraal groen hof en sluiten de paden in het plangebied aan op de recreatieve paden in de omgeving. Het plan nodigt uit voor ontmoeting, beweging en spelen voor alle leeftijden. Bij de inrichting van de openbare ruimte is aandacht voor een veilige en inclusieve leefomgeving.

Mobiliteit

In het gebied is de auto te gast, wordt parkeren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte georganiseerd en is het gebied recreatief goed toegankelijk. In het plan wordt daarnaast gestreefd naar slimme boven- en ondergrondse infrastructuur.

Het concept van het Gebiedspaspoort Maaslandse Zoom is besproken met de klankbordgroep en de verwachting is dat het gebiedspaspoort derde kwartaal 2020 wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Midden Delfland. Het gebiedspaspoort geeft de spelregels weer voor de ontwikkeling en vormt de basis voor de uitwerking van het plan in een stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan, waarmee de borging van de ruimtelijke kwaliteit conform de kwaliteitskaart Zuid Holland is geregeld

Voordat met de uitwerking verder wordt gegaan wil de gemeente Midden-Delfland eerst overeenstemming hebben met de Provincie Zuid-Holland. Het gebiedspaspoort vormt daarom een onderdeel van de ladderonderbouwing die vooraf aan het opstellen van het bestemmingsplan met de provincie wordt afgestemd.

3.2 Ladderonderbouwing

In paragraaf 3.1 is onderbouwd dat het plan gerealiseerd kan worden op gronden met "beschermingscategorie 2 – groene buffer". De volgende stap is de ladderonderbouwing van het plan.

In artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen van de Omgevingsverordening is bepaald dat in geval van een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, van het Besluit ruimtelijke ordening doorlopen moet worden.

De toetsing aan de ladder bestaat uit twee componenten:

- i. Het inzichtelijk maken van de woningbehoefte en inzichtelijk maken op welke wijze het plan voor Maaslandse Zoom deelgebied 1 daarin voorziet.
- ii. De motivering waarom het voorzien in deze behoefte niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kan worden.

Stap 1 – behoeftetoets

Regionale behoefte

De gemeente Midden-Delfland ligt binnen de Woningmarktregio Haaglanden. Voor deze woningmarktregio is een regionale woonvisie opgesteld. De uitvoering van deze visie is beschreven in het regionale woningbouwprogramma.

Voor de regio Haaglanden (hierna regio) ligt de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave om iedereen aan een goede woning te helpen. De bouwopgave is tweeledig, enerzijds moet de aantallen woningen worden vergroot en anderzijds moet het aanbod aan woningen beter aansluiten op de kwalitatieve vraag.

Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeenten in de regio er gezamenlijk naar om te beantwoorden aan de tot 2025, volgens de provinciale prognose (2016), verwachte behoefte van ruim 60.000 nieuwe woningen. In het regionaal woningbouwprogramma zijn 100.000 woningen opgenomen. Het opgestelde regionaal woningbouwprogramma is aangeboden aan de provincie tezamen met een projectenlijst voor de realisatie van dit programma. In deze lijst is ook het plan Maaslandse Zoom opgenomen.

In 2019 heeft de provincie een woningbehoefteraming laten maken. Van de regio's wordt verwacht dat ze 130% van de behoefte programmeren, in de veronderstelling dat er ongeveer 30% planuitval zal plaatsvinden. 100% van de plannen mag hard zijn, zodat niet meer dan de daadwerkelijke behoefte wordt gerealiseerd. Uit de analyse van de berekende behoefte blijkt dat voor de totale periode tot 2030 het aantal plannen nog ruim binnen de 130% van de behoefte valt. Voor de periode t/m 2025 is 59% van de plannen hard, 23% is waarschijnlijk en 18% onzeker. Voor de periode vanaf 2025 is er nog ruimte voor aanvulling van de plannen.

	Behoefte	130%	WBP 2019-2030
2019	8.440	10.972	6.766
2020 - 2025	31.400	40.820	45.780
2025 - 2030	26.020	33.826	7.405
PM			9.407
Totaal	65.860	85.618	69.358

Tabel behoefteprognose volgens Provincie en woningbouwprogramma van Haaglanden

Dit betekent dat de plancapaciteit nog verder uitgebreid dient te worden met de toevoeging van nieuwe plannen om te voorzien in de gezamenlijke kwantitatieve behoefte.

De uitbreiding van deze capaciteit is ook onderschreven in de Woondeal Zuidelijke Randstad. In de zuidelijke Randstad hebben de woningmarktregio's Haaglanden en Rotterdam een forse woningbouwopgave, zowel op de korte termijn (tot 2025) als de lange termijn (tot 2040).

Om het geplande nieuwe aanbod aan woningen beter te laten sluiten op de behoeften van de consument is het nodig om programma's om te buigen naar meer gewenste woningtypen en prijscategorieën. Dit geldt met name voor rustig stedelijke of dorpse woonmilieus. Een zwakte van de woningmarkt is namelijk dat er groot aanbod is van suburbane woonmilieus met weinig karakter

en nog te beperkt aanbod van met name in trek zijnde rustig stedelijke en dorpse woonmilieus. Dit blijkt uit de woontest die is uitgevoerd voor de regionale woonvisie. Minder dan de helft van de bewoners woont in een omgeving die hen ook het meest aanspreekt. Vooral de bewoners van de suburbane wijken geven aan eigenlijk liever in een andere woonomgeving te willen wonen, namelijk in een omgeving die meer exclusief, meer dorps of juist meer stedelijk is. Een omgeving dus met een duidelijkere herkenbaarheid en eigen identiteit.

In het regionale woningbouwprogramma 2018 is geconstateerd dat er in de regio weinig mogelijkheden zijn om deze woonmilieus toe te voegen. Het aantal woningen in dorpse en stedelijk rustige woonmilieus is met ongeveer 2.500 toegenomen ten opzichte van het woningbouwprogramma 2017. Het totale aandeel in het totale woningbouwprogramma van deze is niet toegenomen. Om beter op deze kwalitatieve vraag in te kunnen spelen is het zaak om het aanbod van stedelijke, dorpse en exclusieve woonmilieus in de regio toe te laten nemen.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van circa 80 woningen in een dorpse en landelijke setting. Het dorpse en exclusieve karakter van het plangebied is toegelicht in het gebiedspaspoort Maaslandse Zoom deelgebied 1. Hierin is onder meer beschreven dat de dorpse en landelijke uitstraling van de woonbuurt zich zowel in de verkavelingsstructuur, inrichting van de openbare ruimte als de architectuurstijl uit.

Door de realisatie van het plan wordt voorzien in zowel de (noodzakelijke) vergroting van het kwantitatieve aanbod aan woningen en wordt ook voorzien in de kwalitatieve vraag naar woningen in een dorps woonmilieu in de regio.

Aan de hand van het gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan nieuwbouwwoningen.

Gemeentelijke behoefte

In de gemeente Midden-Delfland (hierna gemeente) stijgt de komende jaren het aantal huishoudens sterker dan het aantal inwoners³. In alle dorpen in de gemeente groeit de komende jaren de woningbehoefte als gevolg van deze huishoudensgroei en door vestiging van nieuwe inwoners. Het belang van de toevoeging van nieuwe woningen is ook in de gemeentelijke structuurvisie Midden-Delfland 2011 aangegeven.

Nieuwbouw is nodig met het oog op de toename van het aantal huishoudens en om meer variatie te creëren in het woonaanbod. Hierdoor worden meer mogelijkheden gecreëerd voor huishoudens in de gemeente om de wooncarrière te kunnen doorlopen (Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025).

Om het woningaanbod in pas te laten lopen met de verwachte huishoudensgroei is het nodig de voorraad per saldo uit te breiden. De omvang van het gewenste nieuwbouwprogramma 2010- 2025 komt uit op 1.020 tot 1.220 woningen (gemiddeld 70 tot 80 woningen per jaar). De huidige bouwplannen voor de periode 2010 t/m 2015 omvatten ongeveer 780 woningen. Dat betekent dat voor nog 240 tot 450 woningen ruimte moet worden gevonden. Voor de langere termijn ligt er dus een planologische opgave voor de gemeente.

De invulling van deze opgave kan niet gemeentebreed worden opgepakt. De drie dorpen hebben namelijk onderling weinig relaties. Dit betekent dat vraagstukken in het ene dorp niet kunnen worden opgelost in een ander dorp. Voor de kern Maasland geldt dat de woningbehoefte groeit met circa 180 woningen.

Sinds het vaststellen van de woonagenda in 2016 zijn er bijna 90 woningen toegevoegd in Maasland. De woningbehoefteraming waar de provincie aan toetst is de WBR (woningbehoefteraming). De woningbehoefteraming voor de gemeente betreft een toevoeging van 450 woningen op gemeenteniveau. Logischerwijs moet een substantieel deel hiervan in Maasland

³ rapport Woningmarkt cijfers 2015 voor de gemeente Midden-Delfland (Companen, 2016, kenmerk R 1842.102/G)

worden gerealiseerd, aangezien Schipluiden nog minder uitbreidingsmogelijkheden heeft dan Maasland en Den Hoorn al recent is uitgebreid met De Kreek.

Na het vaststellen van de Woonagenda in 2016 vormt het lokale deel van het regionale woningbouwprogramma het gemeentelijk woningbouwprogramma. Maaslandse Zoom is in het woningbouwprogramma opgenomen met circa 70 woningen.

Het is van belang dat de specifieke woningbehoefte voor Maasland ook in dit dorp wordt opgelost. Aan de hand van de gemeentelijke woonagenda 2016-2020 wordt een beknopte kenschets gegeven van de woningmarkt in Maasland. Op basis hiervan wordt de kwalitatieve vraag bepaald

In Maasland vergrijst de bevolking de komende jaren het sterkst. Wanneer er geen woningen aan de woningmarkt worden toegevoegd, kan de vitaliteit van het dorp onder druk komen te staan. Voor de vitaliteit van Maasland is het daarom noodzakelijk om eengezinswoningen in de koopsector toe te voegen. Dit zijn woningen in diverse prijsklassen, zowel voor startende als voor opstroomende gezinnen. Voor senioren & empty-nesters is behoefte aan gelijkvloerse woningen, zowel in de sociale huur, de vrije sector huur als in de koopsector.

Daarom wil de gemeente komende jaren in Maasland maximaal inzetten op het aantrekken van gezinnen. Maasland biedt namelijk een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met kinderen. Het is een dorps, relatief veilig woonmilieu, op korte afstand van steden als Maassluis en Rotterdam. De gemeente wil daarnaast inzetten om de behoeften van lokale empty-nesters en senioren zo goed mogelijk faciliteren.

Maasland heeft van de drie dorpen de meeste eengezinswoningen in de sociale huur. Vandaar dat de gemeente bij bouwmogelijkheden wil inzetten op de koopsector.

Bij bouwmogelijkheden in Maasland houdt de gemeente de volgende prioritaire doelgroepen aan:

- A. Eengezinswoningen in de koopsector voor opstroomende gezinnen, tussen €250.000 en €350.000.
- B. Gelijkvloerse woningen voor empty-nesters, koop of vrije sector huur. koop tussen €200.00 en €250.00 of vrije sector huur.
- C. Eengezinswoningen in de koopsector voor startende gezinnen, tot €230.000.
- D. Gelijkvloerse woningen in de sociale huur, voor empty-nesters & senioren

Uit het woningbouwprogramma 2016-2021 blijkt dat er geen nieuwprojecten zijn die voorzien in de kwalitatieve behoefte aan woningen voor opstroomende gezinnen. Binnen de gemeente Maasland is dus nog niet in deze kwalitatieve behoefte voorzien.

Woningen voor emptynesters en senioren zijn van belang om doorstroming te creëren en eengezinswoningen vrij te maken voor overige doelgroepen. Binnen Maasland zijn wel projecten gerealiseerd waarmee voorzien werd in de behoefte aan gelijkvloerse woningen voor empty nesters. Maar daarbij zijn uitsluitend sociale huurwoningen gerealiseerd, geen vrije sector huur of koopwoningen. Op de locatie 't Spreeuwenest is ruimte voor appartementen voor emptynesters en senioren. Dit is echter wel de enige locatie in Maasland waar appartementen gerealiseerd worden. Er moeten meer gelijkvloerse woningen, ook binnen de prijsklasse vrije sector en koop, worden toegevoegd om te voorzien in de kwalitatieve behoefte aan dit type woningen in Maasland.

Het plan voor Maaslandse Zoom deelgebied 1 voorziet in de toevoeging van circa 80 nieuwe woningen. Hiermee wordt enerzijds voorzien in de woningbehoefte voor het dorp Maasland zelf en anderzijds in de gemeentelijke woningbehoefte om nog minimaal 240 woningen toe te voegen de komende jaren.

Er worden grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd die geschikt zijn voor zowel gezinnen als empty nesters. Het beoogde woonmilieu van Maaslandse Zoom deelgebied 1 is landelijk, dit is een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen. Door de realisatie van een

verscheidenheid in het woningaanbod wordt aangesloten op de kwalitatieve vraag, zowel qua type woningen als type woonmilieu, in Maasland.

Stap 2

Onder stap 1 is onderbouwd dat het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen op regionaal, gemeentelijk en dorps niveau. De volgende stap is de *motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien*'.

In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat indien in de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, er gebruik gemaakt moet worden van locaties die zijn opgenomen in het programma Ruimte. Het plangebied heeft een omvang van 2,3 Ha. Er hoeft daarmee niet gebruik te worden gemaakt van de locaties zoals opgenomen in het programma Ruimte. Daarmee wordt voldaan aan dit onderdeel van artikel 6.10. Wel is een motivering opgesteld waarom het plan niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

De insteek van het plan, wonen in het landelijk gebied, sluit aan bij de vraag naar landelijk wonen in de regio Haaglanden. Daarnaast zorgt de realisatie van dit woonmilieu dat het aantrekkelijk wordt voor gezinnen om in Maasland te gaan wonen. Specifiek voor dit dorp is het belang dat gezinnen worden aangetrokken, mede gelet op het in stand van houden van de vitaliteit van het dorp. Het toevoegen van geschikte woningen is belangrijk, maar net zo goed van belang is het plaatsen van deze woningen in een woonmilieu waar veel vraag is (een rustig landelijk woonmilieu). Woningen in dit soort landelijke omgevingen kunnen niet in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Het woonmilieu ontbreekt daar en de ruimte ontbreekt om een ruim opgezet plan met daarin het beoogde programma van 80 woningen in een landelijke woonomgeving te kunnen realiseren. In Maasland is daarnaast geen fysieke ruimte meer beschikbaar om een programma van 80 woningen binnen het dorpsgrenzen te kunnen realiseren. Op de nog beschikbare locaties kunnen hooguit een paar woningen per locatie worden gerealiseerd. Dit is onvoldoende voor het beoogde programma die ook gerealiseerd moet worden om te kunnen voorzien in de gemeentelijk- en regionale woningbehoefte.

Daarnaast ligt het plangebied op een locatie waar het ruimtelijk en functioneel logisch is om juist hier het dorp Maasland uit te breiden. Door de jaren heen is het landelijk gebied ten oosten van Maasland al bij het dorpsgebied betrokken. De algemene begraafplaats, het Lentiz college, de wijk Commanderie en de sportvelden zijn allemaal ten oosten van Maasland gerealiseerd. Alleen het plangebied maakt in deze strook van stedelijke functies, tussen de Hofsingel en het landelijk gebied, nog deel uit van het agrarisch gebied. Het Lenitz college en de sportvelden aan het Doelpad vormen een duidelijke begrenzing met het landelijk gebied. Deze duidelijke begrenzing wordt ter hoogte van het plangebied onderbroken. Ter plaatse van het plangebied ligt het agrarisch gebied ingeklemd tussen stedelijke functies.

Gezien de ligging van het plangebied in een strook van stedelijke functies ligt het ruimtelijk en functioneel gezien voor de hand om hier een landelijk woonmilieu te realiseren in de plaats van het bestaande gebruik als agrarisch gebied. Door de realisatie van het planvoornemen ontstaat een duidelijke doorlopende begrenzing (in noord-zuid richting) tussen het agrarisch gebied en het dorpsgebied. En wordt een aangesloten overgangsgebied tussen het landelijk gebied en dorpsgebied gerealiseerd. Hetgeen nu nog ontbreekt.



Afbeelding bestaande stads- en dorpscontour

Gelet op bovengenoemde argumenten wordt gesteld dat het enerzijds noodzakelijk is om buiten de rode contour te bouwen omdat de ruimte en het woonmilieu ontbreekt om het beoogde en benodigde programma te realiseren en anderzijds is het logisch om deze locatie bij de rode contour te betrekken omdat dan een aangesloten dorpsrand wordt gerealiseerd. Hiermee is afdoende gemotiveerd waarom op de planlocatie, buiten bestaand stads- en dorpsgebied, woningbouw moet worden ontwikkeld.

3. Conclusie

Het plan Maaslandse Zoom deelgebied 1 bevat de ontwikkeling van circa 80 woningen (grondgebonden woningen en appartementen) in een dorps en landelijke woonmilieu. Het plan wordt ontwikkeld binnen de kaders die het gebiedspaspoort stelt, waarmee sturing wordt gegeven aan het optimaal landschappelijk en ruimtelijke inpassing van het plan in zijn omgeving.

Het plan is aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. In het document is het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Alvorens de laddertoets is doorlopen is eerst onderbouwd dat het plan gerealiseerd kan op gronden met beschermingscategorie 2. Uit deze onderbouwing volgt dat dit mogelijk is en dat het benodigde integrale ontwerp is vormgegeven door het opgestelde gebiedspaspoort. Daarna is de ladder doorlopen waarbij het plan op 2 punten is getoetst en onderbouwd; de behoefte aan woningen en de ligging van het plan buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De belangrijkste conclusies uit deze toets luiden als volgt:

Behoefte

Binnen de regio Haaglanden is een duidelijk aanwijsbare behoefte aan duurdere koopwoningen in een landelijk woonmilieu. Dat blijkt uit de regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma. Het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte aan woningen in dit woonmilieu. Op gemeentelijk niveau voorziet het plan in de kwalitatieve behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen voor emty-nesters en opstromende gezinnen in Maasland (blijkens onder meer het woningmarktonderzoek van Compaenen en de woonagenda).

Er is regionaal en gemeentelijk gezien behoefte aan nieuwe woningen. Deze woningbehoefte is nog niet geheel ingevuld. Uit de analyse van het gemeentelijk beleid volgt dat de woningbehoefte afhankelijk is van het dorp en daarom ook alleen opgevangen kan worden in het betreffende dorp. De woningvraag in Maasland is nog niet geheel ingevuld. De nieuwbouw van 80 woningen voorziet in de kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen op regionaal, gemeentelijk en dorpsniveau.

Locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Zoals toegelicht onder het onderdeel behoefte is het noodzakelijk om de woningbehoefte voor elk dorp ook per dorp op te lossen. Daarom is alleen gekeken naar de beschikbare ruimte binnen Maasland. Binnen de grenzen van Maasland is geen fysieke ruimte meer aanwezig om het beoogde en benodigde woningbouwprogramma toe te voegen. De realisatie van een kleiner woningbouwprogramma wordt niet reëel geacht omdat dit onvoldoende voorziet in de invulling van de woningbehoefte in onder andere Maasland.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen woningbouw kan dit niet worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het stedelijk gebied is niet geschikt om wonen in een landelijk woonmilieu te realiseren omdat het ontbreekt aan dit type woonmilieu in het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is toegelicht dat het ruimtelijk en functioneel logisch is om op deze locatie een stedelijke functie te realiseren. Daarmee wordt een duidelijke en doorlopende dorpsrand gecreëerd.

Conclusie

Het planvoornemen kan op gronden met beschermingscategorie 2 worden gerealiseerd en uit de laddertoets volgt dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan kan gezien vanuit deze aspecten gerealiseerd worden.