



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

De Kapelse Gaard

Gemeente Lopik

Datum: 28 augustus 2023
Projectnummer: 210196.01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoeft	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	15
3	Conclusie	16

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 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 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

Aan de rand van Lopikerkapel, op het adres Lopikerweg Oost 199, bevindt zich een agrarisch bedrijf met bijbehorende weilanden, stallen en een bedrijfswoning. Het voornemen bestaat om het bedrijf te beëindigen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning. Daarnaast bestaat het voornemen om Lopikerkapel uit te breiden met 50 woningen om zodoende de vitaliteit van de kern te kunnen behouden. Aanvullend worden drie ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd ter compensatie van de sanering van de bedrijfsgebouwen op de locatie Lopikerweg Oost 199 en een veehouderij aan de Achtersloot 33c in IJsselstein. Tevens wordt een verbinding gemaakt met de bestaande speeltuin die als onderdeel van de ontwikkeling opnieuw wordt ingericht en als verbinding dient met de bestaande dorpskern.



Stedenbouwkundig plan 'De Kapelse Gaard' (Bron: SAB).



Voorlopige verdeling woningbouwprogramma	
Vrijstaand	1
Tweekapper	4
Rijwoning	15
Tweekapper Levensloopbestendig	2
Rijwoning Levensloopbestendig Koop	8
Rijwoning Levensloopbestendig Huur	8
Rijwoning Starters Koop/Huur	8
Rijwoning	4
Ruimte voor Ruimte	3
Totaal	53

Vorgenomen functioneel programma De Kapelse Gaard (Bron: SAB).

De ontwikkeling is opgezet in een dorps woonmilieu. Hierbinnen is een verscheidenheid aan bebouwingsvormen terug te vinden, namelijk vrijstaande, twee-onder-één-kap-, rij-, starters- en seniorenwoningen. Het gaat om maximaal 50 woningen in het kader van de vitaliteitsopgave. Binnen dit programma is nadrukkelijk aandacht voor betaalbaarheid en de starters- en seniorendoelgroep. De helft van het programma wordt ingezet voor de huisvesting van deze doelgroepen. Daarnaast zijn er drie ruimte voor ruimte kavels aan het lint beoogd. In totaal zal het gaan om maximaal 53 woningen die samen een brede doelgroep zullen aanspreken. Starters, gezinnen en senioren kunnen hier een passende woning vinden. Hierdoor ontstaat een prettige mix van bewoners en leefstijlen.

Omvang totale opgave 50 woningen	marktwerking	48%	rij / hoekwoningen 5,7 x 10,8	15 woningen
		24 won.	2 ^ 1 kap	4 woningen
			vrijstaand	1 woningen
			hoekwoningen 4,5 x 9,0	4 woningen
	Sturing woningmarkt	52%	starters woningen	Sociale koop / huur
			8 woningen	starterswoningen
			seniorenwoningen	Sociale Huur senioren woningen
			18 woningen	8 woningen
				Koop senioren woningen
				10 woningen

Verdeling woningtypen 50 woningen vitaliteitsopgave (Bron: Wimbu Vastgoed BV).

De gronden van het plangebied kennen hoofdzakelijk de bestemmingen 'Agrarisch'. Daarom wordt voor het plangebied voorzien in een nieuw bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken. In het kader van de planologische procedure 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 toets 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 ontwikkeling van maximaal 53 nieuwe woningen en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning op en rondom het adres Lopikerweg Oost 199. 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 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.

Uit jurisprudentie¹ blijkt 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. Gelet op het woningbouwprogramma van dit plan (maximaal 53 nieuwe woningen) wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het plangebied 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 sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die worden beschreven. De behoefte moet 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 en de omvang daarvan.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

De provincie Utrecht heeft in haar Omgevingsvisie de woningbouwopgave opgenomen tot 2040. Daarbij is ook de opgave per regio opgenomen. De gemeente Lopik vormt daarbinnen samen met 15 andere gemeente de regio U16.

Verhuisbewegingen gemeente Lopik

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat circa 35% van alle gevestigde personen in de gemeente Lopik uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast blijkt dat 61% van de gevestigde personen uit een andere gemeente afkomstig is en 4% van de gevestigde personen komt uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Lopik in 2021

Verhuisbewegingen Lopik	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Lopik	367	34,7%
Vanuit andere gemeenten	647	61,1%
Vanuit het buitenland	45	4,2%
Totaal aantal verhuizingen	1.059	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Lopik naar herkomst in 2021

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Lopik	367	34,7%
IJsselstein	92	8,6%
Nieuwegein	91	8,6%
Utrecht	83	7,8%
Krimpenerwaard	41	3,9%
Woerden	36	3,4%
Montfoort	20	1,9%
Elders	329	31,1%
Totaal	1.059	100,0%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Een meerderheid van de verhuisbewegingen richting de gemeente Lopik bestaat uit mensen die vanuit een andere Nederlandse gemeente in de gemeente Lopik komen wonen. Uit de hiervoor gepresenteerde tabel blijkt dat er voornamelijk verhuisrelaties met geografisch nabijgelegen gemeenten bestaan. De gemeenten IJsselstein, Nieuwegein en Utrecht vormen daarbij de top drie wat betreft verhuisrelaties. Ondanks dat sprake is van vrij sterke verhuisrelaties met deze gemeenten wordt voor deze ontwikkeling de gemeente Lopik als marktgebied aangehouden. Het primaire doel van de ontwikkeling is namelijk om ruimte te bieden voor nieuwe woningen voor de inwoners van Lopikerkapel. Dit heeft als belangrijk doel om de leefbaarheid van Lopikerkapel (en daarmee de gemeente Lopik) te behouden en te versterken. Het primaire doel van de ontwikkeling is dan ook om ruimte te bieden voor nieuwe woningen voor de inwoners van Lopikerkapel.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Lopik. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht hebben.

2.3 Behoeft

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

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 Monitor Wonen blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Lopik van 5.647 in 2020 toeneemt naar 6.023 huishoudens in 2050. Het gaat om circa 376 extra huishoudens in 2050. Volgens de woningmarktanalyse 2022 van Companen gaat het op regionale schaal (U16) om bijna 80.000 extra huishoudens in 2040.

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling 2020-2050

Aantal huishoudens	2020	2030	2040	2050	2020-2050
Lopik	5.647	5.929	5.995	6.023	+376

Bron: Monitor Wonen Provincie Utrecht

Tabel: Staat van de woningmarkt 2022, prognose huishoudensontwikkeling 2022-2040

Aantal huishoudens	2022	2030	2040	2022-2040	%
U16	446.280	487.750	525.790	79.510	18%

Bron: Companen

Monitor Wonen provincie Utrecht

Via het proces van regionaal programmeren maakt de provincie samen met gemeenten en regio's programma's voor regionale woningbouw op langere termijn. De regionale programma's worden jaarlijks gemonitord, geëvalueerd en geactualiseerd. In de Monitor Wonen van de provincie Utrecht is per regio en gemeente de planvoorraad terug te vinden. Daarbij is het aantal geplande woningen uitgesplitst naar planstatus. De harde plannen zijn daarbij voorzien van een directe bouwtitel. De zachte plannen hebben nog geen juridisch-planologisch kader om gerealiseerd te kunnen worden. Voor deze plannen geldt dat nog geen juridisch-planologische procedure is doorlopen en het nog niet zeker is dat deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen en zullen worden. Daarbij komt dat de ervaring leert dat circa 30% van de zachte plannen uiteindelijk in het planproces sneuvelt. De navolgende tabellen geven inzicht in het aantal geplande woningen. De gemeente Lopik heeft daarbij te kennen gegeven dat in de zachte plancapaciteit 50 woningen zijn opgenomen voor de kern Lopikerkapel.

Tabel: Aantal geplande woningen (zonder specificatie planstatus)

Aantal geplande woningen	2022-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040 en verder	Totaal
Lopik	92	741	19	-	-	852
U16	19.487	54.339	27.491	24.581	3.153	129.051

Tabel: Aantal geplande woningen (harde planstatus)

Aantal geplande woningen	2022-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040 en verder	Totaal
Lopik	79	47	-	-	-	126
U16	12.415	15.996	315	288	-	21.376

Tabel: Aantal geplande woningen (zachte planstatus)

Aantal geplande woningen	2022-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040 en verder	Totaal
Lopik	-	123	-	-	-	123
U16	4.569	18.180	5.751	5.301	725	34.526

Tabel: Aantal geplande woningen (zachte indicatieve en onbekende planstatus)

Aantal geplande woningen	2022-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040 en verder	Totaal
Lopik	13	471	19	-	-	503
U16	5.003	20.163	21.425	18.992	2.428	68.011

Balans vraag-aanbod

Vanuit de toekomstige kwantitatieve huishoudensontwikkeling is inzicht verkregen in de vraagzijde. De Monitor Wonen van de Provincie Utrecht geeft inzicht in de aanbodzijde. Wanneer beide elementen tegen elkaar worden afgezet ontstaat op korte termijn (periode 2020-2030) het beeld dat zowel op het schaalniveau van de gemeente Lopik als op het niveau van de regio U16 voldoende plannen aanwezig zouden moeten zijn om in de huishoudengroei te kunnen voorzien. Wanneer echter gekeken wordt naar het aantal harde plannen, moet geconstateerd worden dat deze ontoereikend zijn om in de geprognosticeerde groei te kunnen voorzien. Voor de gemeente Lopik geldt dat

de 126 woningen vanuit de ontwikkeling Lopik Oost de harde plancapaciteit vormen en ongeveer 45% van de huishoudensgroei kan beantwoorden. Dat maakt dat het richting 2030 noodzakelijk is om meer dan de helft van de opgenomen zachte plancapaciteit ingezet moet worden om in de groei van het aantal huishoudens te kunnen voorzien. Eenzelfde beeld is min of meer van toepassing voor de regio U16.

Korte termijn: 2020-2030				
	Huishoudens	Totale planvoorraad	Harde plannen	Zachte plannen
Lopik	+282	487	126	250
U16	+48.883	78.091	21.376	30.982

Op de lange termijn (2020-2050) geldt opnieuw dat de totale planvoorraad voor de gemeente Lopik en de regio U16 in principe toereikend zou moeten zijn om in de huishoudensgroei te kunnen voorzien. Het aantal harde plannen is echter ontoereikend. Voor de gemeente Lopik geldt dat met de realisatie van alle zachte plannen (zacht indicatief en onbekend buiten beschouwing gelaten) er evenveel woningen worden gerealiseerd als dat er huishoudens bijkomen. Op het niveau van de U16-regio geldt dat na realisatie van de bekende zachte plannen nog ruimte is voor circa 64.000 woningen.

Lange termijn: 2020-2050				
	Huishoudens	Totale planvoorraad	Harde plannen	Zachte plannen
Lopik	+376	487	126	250
U16	+125.057	132.825	21.376	39.740

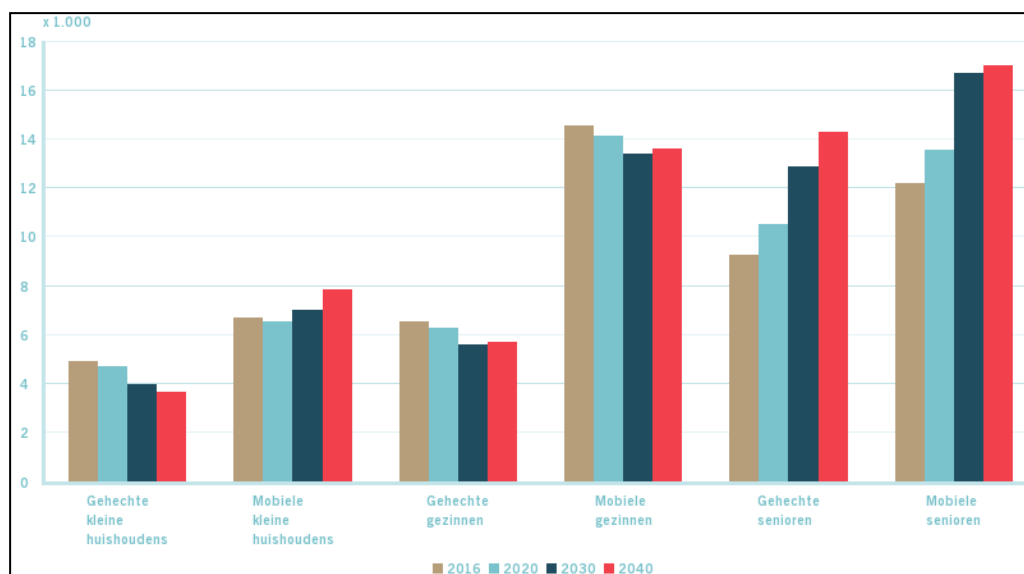
Conclusie

Op zowel de korte als lange termijn geldt dat het aantal harde plannen in de gemeente Lopik ontoereikend is om de geprognosticeerde huishoudensgroei te kunnen beantwoorden. Een flink deel van de voorraad aan zachte plannen (zacht indicatief en onbekend buiten beschouwing gelaten) zal dan ook aangewend moeten worden om in de toekomstige kwantitatieve woonvraag te kunnen voorzien. Op de lange termijn geldt zelfs dat de volledige hoeveelheid zachte plannen ingezet moet worden om de toekomstige woningbehoefte te kunnen beantwoorden. Daarbij wordt opgemerkt dat hoogleraar Housing systems Peter Boelhouwer aangeeft dat onze bevolkings- en huishoudensprognoses veelal een onderschat beeld geven én rekening moet worden gehouden met een planuitval van circa 30%. Daarom wordt geconcludeerd dat het toevoegen van 53 woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.1 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

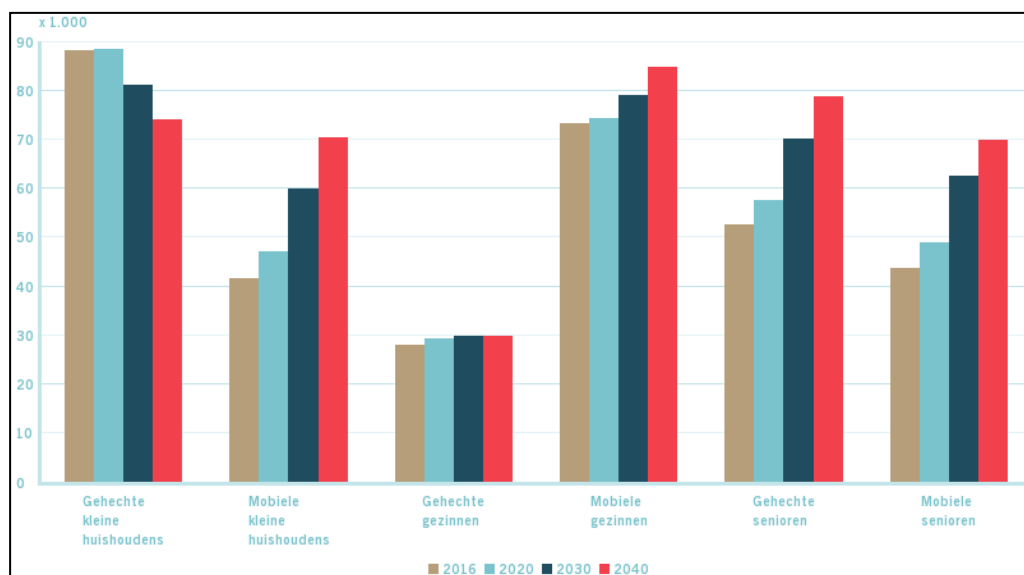
Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het soort huishoudens. Het gaat onder andere om de leefstijlen van de huishoudens.



Ontwikkeling leefstijlen 2016-2040 regio West-Utrecht (Bron: ABF 2016, WoON2016, bewerking Companen, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht).

Uit de grafiek is af te leiden dat het aantal mobiele kleine huishoudens, gehechte senioren en mobiele senioren in de regio West-Utrecht in de periode 2016-2040 toeneemt. Voor de gezinnen geldt de verwachting dat zij zich negatief zullen ontwikkelen.

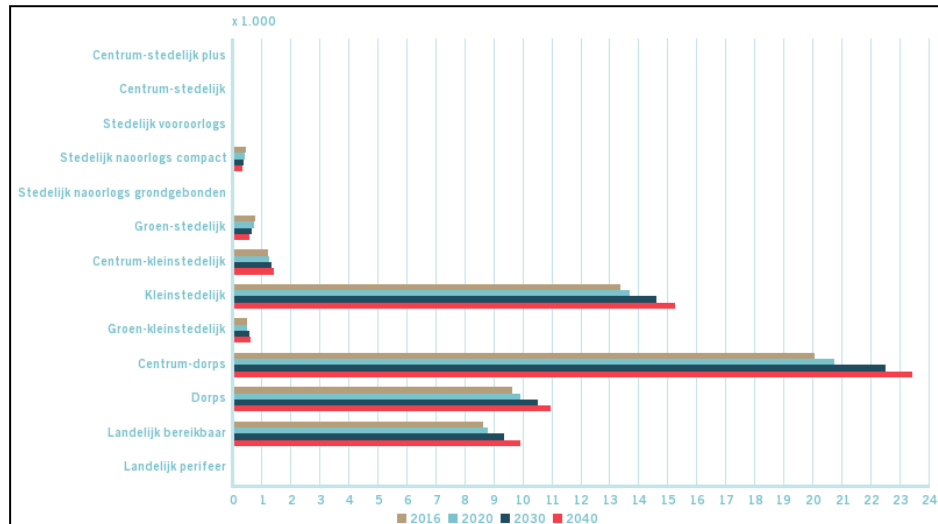
Voor de regio Utrecht (zie navolgende grafiek) geldt dat voor alle huishoudentypen een groei wordt geprognosticeerd, met uitzondering van de groep gehechte kleine huishoudens. De trend en verwachting is dat deze groei niet volledig elders kan worden opgevangen en dat, voornamelijk jonge gezinnen, steeds vaker uitwijken naar gebieden buiten Utrecht.



Ontwikkeling leefstijlen 2016-2040 regio -Utrecht (Bron: ABF 2016, WoON2016, bewerking Companen, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht).

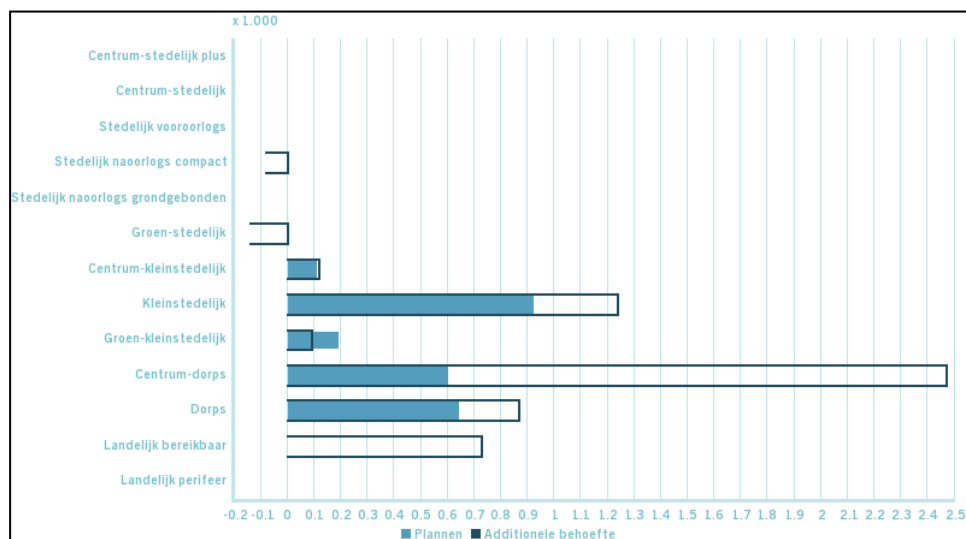
Woningmarktmonitor provincie Utrecht

De woningmarktmonitor bevat ook gegevens ten aanzien van de ontwikkeling van de behoefte aan de diverse typen woonmilieus voor de periode 2016-2040. Uit dit overzicht blijkt dat er in West-Utrecht voornamelijk een groeiende behoefte is aan de woonmilieus 'centrum-dorps', 'dorps', 'kleinstedelijk' en 'landelijk perifeer'.



Ontwikkeling behoefte woonmilieus 2016-2040 regio West-Utrecht (Bron: ABF 2016, WoON2016, bewerking Companen, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht).

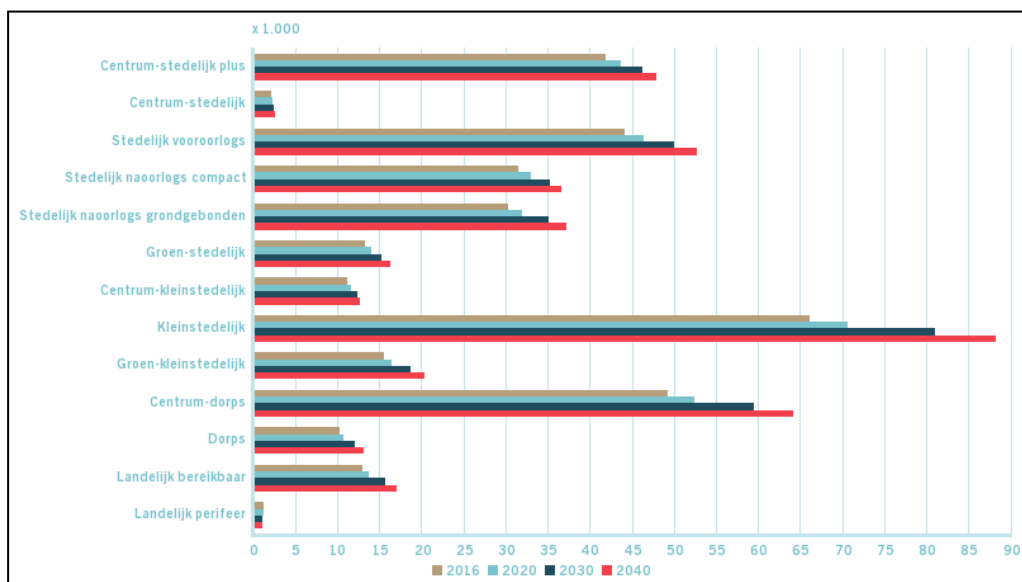
Wanneer deze behoefte wordt afgezet tegen het planaanbod per woonmilieu voor de periode tot en met 2030 dan kan worden geconcludeerd dat voor de woonmilieus 'kleinstedelijk', 'centrum-dorps', 'dorps' en 'landelijk perifeer' onvoldoende capaciteit in het programma aanwezig is om te kunnen voorzien in de additionele behoefte die voor de betreffende woonmilieus geldt.



Behoeft versus plannen tot en met 2030 regio West-Utrecht (Bron: ABF 2016, WoON2015, Planmonitor 2016 bewerking Companen, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht).

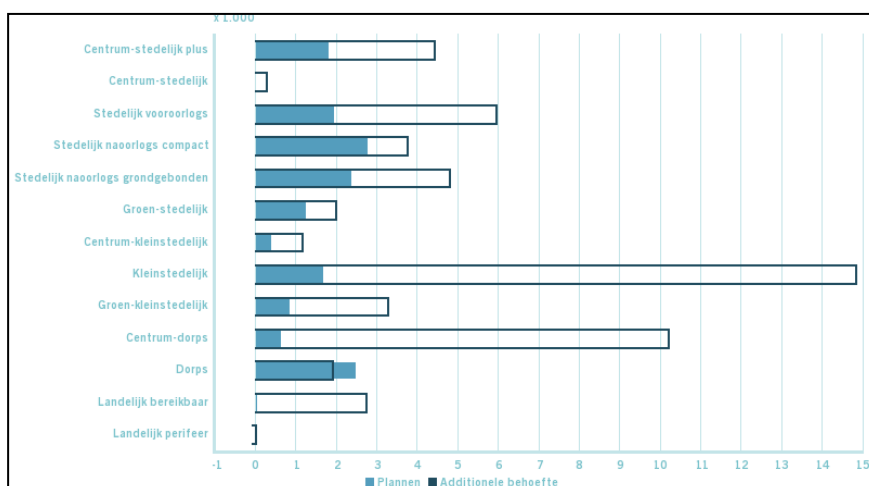
Hieruit kan worden geconcludeerd dat er de komende jaren een behoefte bestaat aan de toevoeging van voornamelijk dorpse woonmilieus en het landelijk bereikbare woonmilieu.

Voor de regio Utrecht geldt dat voor alle woonmilieus, met uitzondering van 'landelijk perifeer', een groeiende behoefte geldt in de periode 2016-2040.



Ontwikkeling behoefte woonmilieus 2016-2040 regio Utrecht (Bron: ABF 2016, WoON2016, bewerking Companen, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht).

Wanneer deze behoefte wordt afgezet tegen het planaanbod per woonmilieu voor de periode tot en met 2030 dan kan worden geconcludeerd dat voor vrijwel alle woonmilieus, met uitzondering voor het woonmilieu 'dorps' onvoldoende capaciteit in het programma aanwezig is om te kunnen voorzien in de additionele behoefte die voor de betreffende woonmilieus geldt.



Behoefte versus plannen tot en met 2030 regio Utrecht (Bron: ABF 2016, WoON2015, Planmonitor 2016 bewerking Companen, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht).

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er de komende jaren een behoefte bestaat aan de toevoeging van voornamelijk kleinstedelijke, centrumdorpse en landelijk bereikbare woonmilieus.

Woonvisie 2018-2022

De gemeentelijke woonvisie beschrijft dat er de komende jaren in Lopik sprake zal zijn van een toename in het aantal huishoudens. Ook de bevolking zal de komende jaren waarschijnlijk toe blijven nemen als gevolg van de toestroom van mensen, die op de Utrechtse woningmarkt geen woning kunnen vinden. Dit betreft voornamelijk gezinnen. Kwantitatief gezien is er de komende jaren dan ook sprake van een behoefte aan nieuwe woningen. In de woonvisie staat beschreven dat er kwalitatief gezien een behoefte bestaat aan grondgebonden koopwoningen, sociale huurappartementen en koopappartementen. De jongeren en senioren krijgen binnen de woonvisie speciale aandacht en de gemeente Lopik zet in haar woonbeleid in op het vinden van passende huisvesting voor deze doelgroepen. Het voorgaande heeft in de woonvisie geresulteerd in een woningbouwprogramma van in totaal 180 woningen voor de gemeente Lopik. Dit aantal is sindsdien naar boven bijgesteld vanwege het landelijk woningtekort. Toch zijn er op dit moment maar 126 woningen binnen de gemeente Lopik met een harde plancapaciteit. Overeenkomstig met de beschreven aandachtspunten uit de woonvisie stuurt de gemeente aan op de realisatie van starters- en seniorenwoningen. Dit resulteert in de onderstaande woningbouwprogrammering.

Omvang totale opgave 180 woningen	Marktwerving 90 woningen	Starterswoningen 30 woningen	Goedkope eengezinswoningen (koop)
	Sturing woningmarkt 90 woningen		Huur
		Seniorenwoningen 60 woningen	30 woningen
			Koop 30 woningen

Woningbouwprogrammering 2017 t/m 2030 gemeente Lopik (Bron: Gemeente Lopik).

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar betaalbare en deels levensloopbestendig programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is immers ruimte om in het plangebied starters en senioren te voorzien van een betaalbare en passende woning. Op verschillende schaalniveaus bestaan volkshuisvestelijke ambities om meer te bouwen voor deze doelgroepen en dit wordt dan ook benoemd in de woonvisie voor de gemeente Lopik. Tevens sluiten de beoogde woningtypologieën aan op de geconstateerde kwalitatieve behoefte die in de gemeente Lopik aanwezig is. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.2 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een betaalbaar en mogelijk levensloopbestendig woonprogramma. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de gemaakte beleidsafspraken op verschillende schaalniveaus. De ontwikkeling voorziet daarom 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

Gezien de ligging (buiten bebouwde kom), kenmerken (onbebouwd) en huidige bestemming (Agrarisch) van Lopikerkapel Zuid kan worden gesteld dat deze locatie zich buiten het bestaand stedelijk gebied bevindt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het groene, dorpse en ruim opgezette karakter van de uitbreiding van Lopikerkapel met een dergelijke omvang en grote diversiteit aan woningtypen maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn. De ontwikkeling van het plangebied ligt voor de hand als het logische gevolg van de uitbreiding van Lopikerkapel die mondjesmaat in de vorm van woonbuurtjes tot stand is gekomen. Het plangebied bevindt zich in de kernrandzone van de kern Lopikerkapel, zoals vastgelegd in de geconsolideerde omgevingsverordening van de Provincie Utrecht. Voor gebieden in de kernrandzone is een regel opgenomen dat, onder voorwaarden, een woningbouwontwikkeling (tot 50 woningen) mogelijk is. Dit is afgesproken om op deze wijze de vitaliteit van de kernen te verhogen. Met de ruimte-voor-ruimte regeling die toegepast wordt is het bouwen van nog eens drie woningen mogelijk. Hiermee passen de 53 woningen binnen het vigerende beleid. De keuze om het plangebied tot ontwikkeling te brengen als buitenstedelijke woningbouwontwikkeling is dan ook in lijn met het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid en levert tevens een bijdrage aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid (van de woningvoorraad) van Lopikerkapel.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.