



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Lopik Oost

Gemeente Lopik

Datum: 6 februari 2019
Projectnummer: 170520

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	Marktgebied	6
2.3	Behoeft	10
2.4	Bestaand stedelijk gebied	19
3	Conclusie	21

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

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Lopik. Het betreft de agrarische gronden, die aan de noordzijde worden begrensd door de Vogelzangsekade en aan de zuidzijde door de M.A. Reinaldaweg. Deze gronden zijn circa 6 hectare groot en staan kadastraal bekend als gemeente Jaarsveld, sectie B en perceelnummer 3292. Het plangebied is momenteel ongebouwd en ingericht als agrarisch grasland. Binnen het plangebied zijn een aantal watergangen aanwezig, die er voor zorgen dat er een aantal agrarische percelen kunnen worden onderscheiden.

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied een nieuwe woonbuurt te realiseren met een maximaal programma van 126 woningen. Een groot gedeelte van deze woningen zal grondgebonden zijn. Het gaat om rij, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen. Binnen dit deel van het programma zullen onder andere starters- en senioren-

woningen worden gerealiseerd. Tevens bestaat het voornemen om een deel van de vrijstaande woningen als losse bouwkavels te verkopen. Naast het grondgebonden programma komen ook gestapelde woningen. Het gaat om 2 appartementengebouwen, waarbij 1 gebouw ontwikkeld zal worden voor starters. Gelet hierop is sprake van een zeer divers woningbouwprogramma waarbinnen woningen worden gerealiseerd voor alle doelgroepen op de woningmarkt (stators, gezinnen én senioren). De woningen worden binnen het plangebied in een aantal woonvelden gerealiseerd, waartussen ruimte ontstaat om nieuwe groen- en waterstructuren aan te leggen. Ook aan de randen van het plangebied is hier nadrukkelijk aandacht voor, bijvoorbeeld in de vorm van de groene en waterrijke zone tussen de bestaande kern en het plangebied. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een groen en dorps karakter, liggend aan het landelijk gebied en op een afstand van nog geen kilometer van de voorzieningen van Lopik. Dit maakt dat het karakter van het plangebied zich ergens bevindt tussen een (centrum)dorps en landelijk woonmilieu.



Stedenbouwkundig plan (Bron: SAB).

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 126 woningen aan de oostzijde van de kern Lopik. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. 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 126 woningen) wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Marktgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

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).

2.2.2 Toetsing

Inleiding

De provincie Utrecht heeft in haar Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) een indicatief woningbouwprogramma opgenomen. De voortgang van dit woningbouwprogramma wordt jaarlijks gemonitord en om de vier jaar herijkt op basis van de dan bekende gegevens en inzichten. Dit kan indien nodig leiden tot aanpassing van het programma en de uitbreidingslocaties. Het programma is in samenspraak met de gemeenten tot stand gekomen. De provincie ambieert om twee derde van het programma binnenstedelijk op te lossen en splitst het totale programma uit in verschillende regio's. Voor de gemeente Lopik geldt dat het samen met de gemeenten Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen en Woerden de woningmarktregio West-Utrecht vormt.

Verhuisbewegingen gemeente Lopik

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied 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 42% van alle gevestigde personen in de gemeente Lopik uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Lopik in 2016

Verhuisbewegingen Lopik	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Lopik	465	42,4%
Vanuit andere gemeenten	592	54,0%
Vanuit het buitenland	40	3,6%
Totaal aantal verhuizingen	1.097	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Lopik naar herkomst in 2016

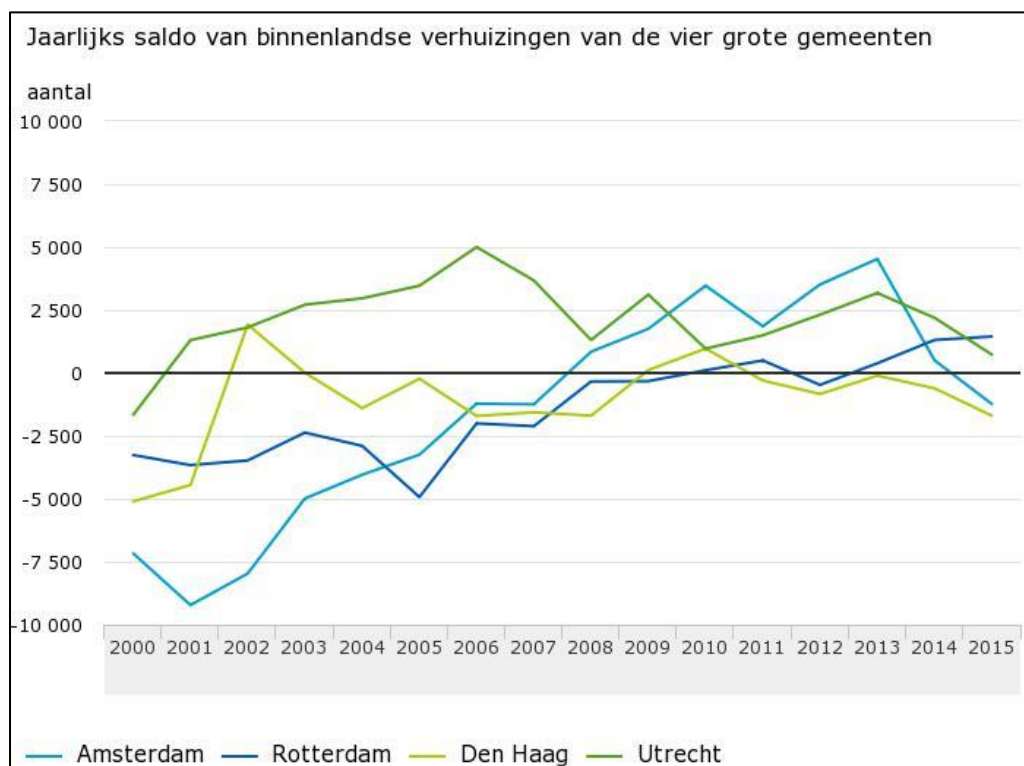
Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Lopik	592	42,4%
IJsselstein	96	8,8%
Utrecht	83	7,6%
Krimpenerwaard	68	6,2%
Nieuwegein	47	4,3%
Montfoort	27	2,5%
Gouda	18	1,6%
Woerden	16	1,5%
Bodegraven-Reeuwijk	14	1,3%
Rotterdam	14	1,3%
Zeist	13	1,2%
Stichtse Vecht	12	1,1%
Amsterdam	11	1,0%
Elders	86	7,8%
Totaal	1.097	100%

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 Lopik komen wonen. Uit de hiervoor gepresenteerde tabel blijkt dat er voornamelijk verhuisrelaties met gemeenten uit de regio Utrecht (Utrecht, IJsselstein, Nieuwegein, Zeist en Stichtse Vecht) én met gemeenten uit de eigen regio, zoals Montfoort en Woerden. In mindere mate zijn er ook verhuisrelaties met een aantal Zuid-Hollandse gemeenten, zoals de gemeenten Krimpenwaard en Gouda.

Uitstroom Utrecht

Zoals uit de voorgaande verhuisgegevens blijkt, vormt de gemeente/regio Utrecht relatief gezien voor veel instromers in de gemeente Lopik. Het CBS meldde begin 2016 al dat er steeds meer mensen vertrekken uit de vier grote steden³. Voor Utrecht gold in 2015 weliswaar dat nog sprake was van een vestigingsoverschot (meer mensen vestigden zich in Utrecht dan dat er vertrokken), maar het vestigingsoverschot was beduidend lager dan de jaren ervoor was. De onderstaande grafiek geeft deze ontwikkeling weer.



Jaarlijks saldo van binnenlandse verhuizingen van de vier grote gemeenten (Bron: CBS).

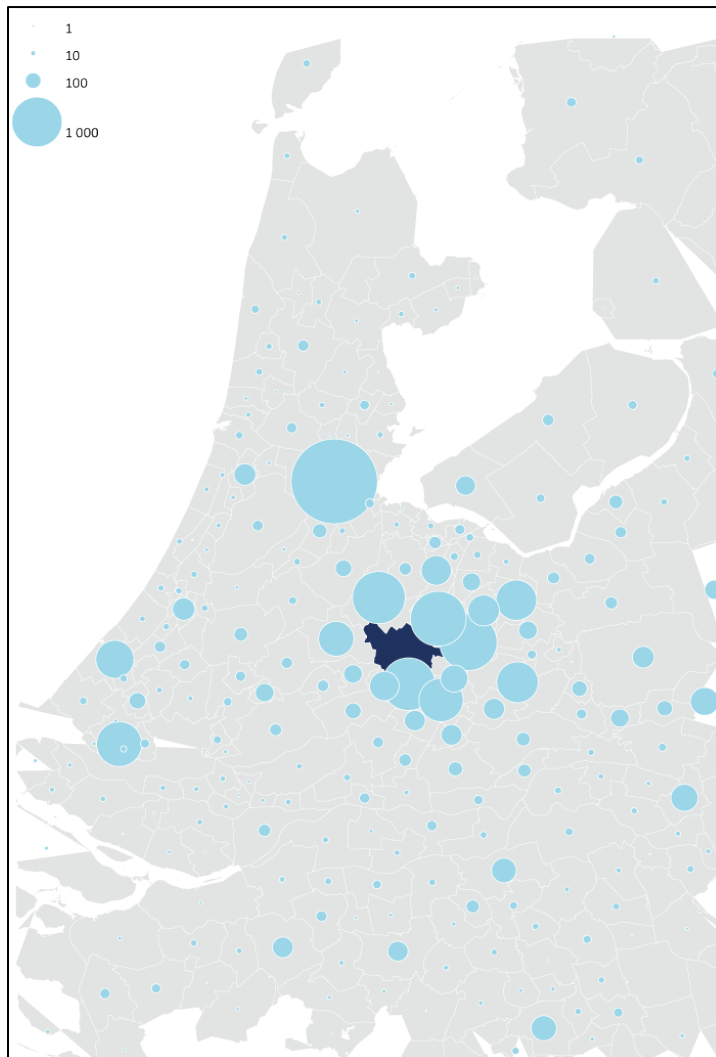
Uit cijfers die het CBS in juni 2016 publiceerde bleek dat in de jaren 2014 en 2015 voornamelijk meer jonge gezinnen de grote steden verlieten⁴. In 2017 werd deze trend nogmaals door het CBS bevestigd⁵. Uit het onderzoek van 2017 volgt dat 35 procent van de jonge gezinnen die in 2012 een eerste kind kregen uit Utrecht zijn vertrokken. Het betreft voornamelijk jonge gezinnen met een hoog inkomen.

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/08/meer-mensen-vertrekken-uit-grote-stad>

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/23/meer-jonge-gezinnen-verlaten-de-stad>

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/45/veel-jonge-gezinnen-verlaten-de-grote-stad>

Over het algemeen profiteren de randgemeenten van Utrecht, naast Amsterdam, het meeste van de uitloop Utrecht.



Aantal vestigers vanuit de gemeente Utrecht in de periode 2014-2015 (Bron: CBS).

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeenten in de woningmarktregio West-Utrecht en de regio Utrecht.

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 woningmarktmonitor blijkt dat het aantal huishoudens in de regio West-Utrecht van 54.370 in 2016 toeneemt naar 62.310 huishoudens in 2040. Ook voor de regio Utrecht geldt een positieve huishoudensontwikkeling in de periode 2016-2040. Dit betekent er voor het verzorgingsgebied dat er tot aan 2040 bijna 88.000 extra huishoudens woonachtig zullen zijn ten opzichte van het jaar 2016.

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling in regio West-Utrecht en Utrecht 2016-2040

Aantal huishoudens	2016	2040	Ontwikkeling 2016-2040
Utrecht-West	54.370	62.310	7.580
Utrecht	328.150	408.410	80.260
Totaal	384.536	472.760	87.840

Bron: Primos 2016, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

De provincie Utrecht heeft in haar Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) een indicatief woningbouwprogramma opgenomen voor de gehele provincie. Navolgend wordt het programma gepresenteerd.

	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijk	uitleg	totaal		Binnenstedelijk	uitleg + PM	totaal + PM
Regio Utrecht	32.545	7.750	40.295	6.452	39.255	1.270 + PM	40.525 + PM
Regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480	1.822	12.530	4.000	16.530
Regio West	4.610	290	4.900	914	4.690	210	4.900
Regio Zuid Oost	6.125	375	6.500	2.023	6.200	375	6.575
Totaal Provincie Utrecht	55.250 (81 %)	12.925 (19 %)	68.175	11.211	62.675 (91 %)	5.855 (9 %)	68.530 + PM

Programma Woningbouw 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen) (Bron: Provincie Utrecht).

De voortgang van dit woningbouwprogramma wordt jaarlijks gemonitord en om de vier jaar herijkt op basis van de dan bekende gegevens en inzichten. Dit kan indien nodig leiden tot aanpassing van het programma en de uitbreidingslocaties. Het programma is in samenspraak met de gemeenten tot stand gekomen. De provincie ambieert om twee derde van het programma binnenstedelijk op te lossen en splitst het totale programma uit in verschillende regio's. Vervolgens worden de regionale programma's weer uitgesplitst op gemeentelijk niveau.

De regio West-Utrecht kent een totale woonopgave van 4.900 woningen. De gemeente Lopik heeft daarbinnen een kwantitatieve opgave van 300 woningen, waarvan 40 woningen buiten bestaand stedelijk gebied. Deze 40 woningen zijn toebedeeld aan de ontwikkeling van het plangebied Lopik-Oost.

	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal		Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal
Lopik	180	120	300	151	260	40	300
Montfoort	270	80	350	92	270	80	350
Oudewater	300	0	300	156	300	0	300
De Ronde Venen	1.700	0	1.700	71	1.700	0	1.700
Woerden	2.160	90	2.250	444	2.160	90	2.250
Totaal regio West	4.610	290	4.900	914	4.690	210	4.900

Programma Woningbouw regio West 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen) (Bron: Provincie Utrecht).

De regio Utrecht kent een kwantitatieve woonopgave van ruim 40.000 woningen tot aan 2028. Het grootste gedeelte van deze opgave is aan de gemeente Utrecht toebedeeld.

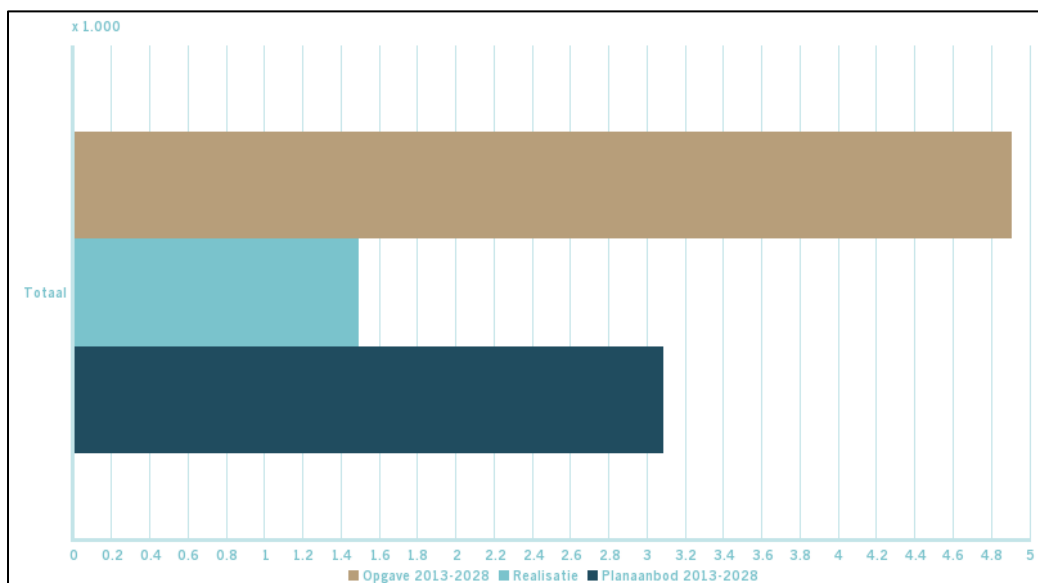
	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal		Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal
Bunnik	275	1.000	1.275	177	275	1.000	1.275
De Bilt	670	0	670	161	670	0	670
Houten	1.700	250	1.950	366	1.710	270	1.980
Nieuwegein	2.000	0	2.000	519	2.000	0	2.000
Stichtse Vecht	1.800	0	1.800	638	1.800	PM	1.800 + PM
Utrecht	22.750	5.000	27.750	3.464	27.750	PM	27.750 + PM
Vianen	650	1.500	2.150	158	2.150	0	2.150
Zeist	2.200	PM	2.200	738	2.200	PM	2.200
IJsselstein	500	0	500	231	500	0	500
Totaal regio Utrecht	32.545	7.750	40.295	6.452	39.055	1.270+ PM	40.325 + PM

Programma Woningbouw regio Utrecht 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen) (Bron: Provincie Utrecht).

Woningmarktmonitor provincie Utrecht – regio West-Utrecht

De provincie Utrecht streeft in haar ruimtelijk beleid naar de versterking en het behoud van vitale dorpen en steden. Een passend en voldoende woningaanbod in een aantrekkelijke, duurzame en leefbare omgeving hoort daarbij. Een goede afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt is hierbij essentieel. De woningmarktmonitor biedt inzicht in ontwikkelingen die voor de woningmarkt relevant zijn.

Zo geeft de woningmarktmonitor inzicht in de voortgang van de realisatie van het woningbouwprogramma dat is afgesproken in de PRS en het planaanbod.



Woningbouwprogramma, realisatie en planaanbod 2013-2028 regio West-Utrecht (Bron: Provincie Utrecht, CBS 2016 en Planmonitor 2017).

Uit het overzicht blijkt dat het planaanbod achterloopt op de woningbouwopgave waar de regio West-Utrecht voor staat. Dit blijkt ook wanneer het programma voor de regio wordt afgezet ten opzichte van de harde en zachte plancapaciteit. Er blijkt dan nog ruimte voor de toevoeging om 335 extra woningen in woningbouwplannen op te nemen binnen de regio. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. De zachte plancapaciteit wordt gevormd door woningbouwplannen die juridisch-planologisch nog niet zijn vastgesteld.

	Programma 2013 - 2028 (a)	Realisatie (b)	Onttrekkingen	Restant programma t/m 2028 (a-b)	Harde plancapaciteit t/m 2028	Zachte plancapaciteit t/m 2028	Verwachte onttrekkingen t/m 2028	Vershil plancapaciteit en restant programma
Totaal	4.900	1.486	189	3.414	1.598	1.481	-9	335

Realisatie PRS-programma in relatie tot harde en zachte plancapaciteit regio Amersfoort (Bron: Provincie Utrecht, CBS 2016 en Planmonitor 2017).

De woningmarktmonitor biedt ook op gemeenteniveau een overzicht hoe in de realisatie van de woningopgave de komende jaren wordt voorzien. Ook voor de gemeente Lopik geldt dat het verschil tussen het programma en de harde en zachte plancapaciteit een positief resultaat laat zien. Concreet betekent dit dat er nog ruimte is om 63 woningen in nieuwe plannen vast te leggen binnen de gemeente Lopik. Daarbij komt dat de plannen die Lopik momenteel in haar programma heeft staan enkel tot de zachte plancapaciteit

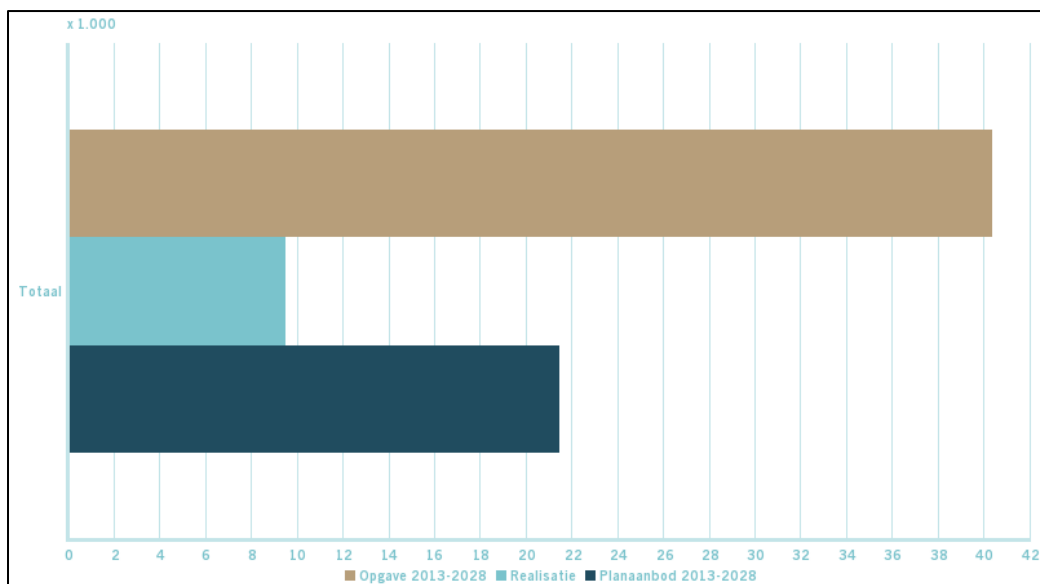
behoren, hetgeen betekent dat voor deze ontwikkelingen nog geen juridisch-planologische procedure is doorlopen en het nog niet zeker is dat deze 56 woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden.

	Programma 2013 - 2028 (a)	Realisatie (b)	Onttrekkingen	Restant programma t/m 2028 (a-b)	Harde plancapaciteit t/m 2028	Zachte plancapaciteit t/m 2028	Verwachte onttrekkingen t/m 2028	Vershil plancapaciteit en restant programma
Totaal	300	181	31	119		56		63

*Realisatie PRS-programma in relatie tot harde en zachte plancapaciteit gemeente Lopik
(Bron: Provincie Utrecht, CBS 2016 en Planmonitor 2017).*

Woningmarktmonitor provincie Utrecht – regio Utrecht

Ook voor de regio Utrecht geldt dat het planaanbod momenteel te klein is om in de kwantitatieve woonopgave te kunnen voldoen. Er bestaat in de regio een opgave om bijna 9.500 woningen toe te voegen aan de plancapaciteit tot aan 2028.



*Woningbouwprogramma, realisatie en planaanbod 2013-2028 regio Utrecht
(Bron: Provincie Utrecht, CBS 2016 en Planmonitor 2017).*

	Programma 2013 - 2028 (a)	Realisatie (b)	Onttrekkingen	Restant programma t/m 2028 (a-b)	Harde plancapaciteit t/m 2028	Zachte plancapaciteit t/m 2028	Verwachte onttrekkingen t/m 2028	Vershil plancapaciteit en restant programma
Totaal	40.325	9.432	1.331	30.893	4.037	17.413	-164	9.443

*Realisatie PRS-programma in relatie tot harde en zachte plancapaciteit regio Utrecht
(Bron: Provincie Utrecht, CBS 2016 en Planmonitor 2017).*

Locatieonderzoek woningbouw regio Utrecht

In opdracht van de Regio Utrecht10 en de Provincie Utrecht wordt momenteel gewerkt aan een gezamenlijke regionale verstedelijkingsstrategie met als doel vraag en aanbod op het gebied van wonen beter op elkaar af te kunnen stemmen. De eerste bouwsteen daarvoor is een locatieonderzoek met daarin een kwantitatieve analyse van de woningbouw. Uit dit onderzoek volgt dat in alle gemeenten en kernen de vraag naar woningen momenteel groter is dan het aanbod. Uitgegaan wordt van een woningbehoefte (huishoudensgroei + vervanging sloop) van 104.000 woningen. In maart 2018 was sprake

van een totale planvoorraad van circa 67.000 woningen. Indien deze plannen allemaal gerealiseerd worden, wordt in maximaal 64% van de totale woningbehoefte van Utrecht voorzien. Wanneer rekening wordt gehouden met 30% planuitval (een veel gebruikt kengetal) is sprake van een productie van circa 51.000 woningen, hetgeen een tekort van circa 53.000 woningen betekent. Wanneer dit uiteengezet wordt in de tijd zal er op korte termijn nog geen sprake zijn van een tekort aan plannen, maar is er na 2025 sprake van een oplopend tekort aan plannen. Het onderzoek concludeert dat ingezet moet worden op 2 sporen:

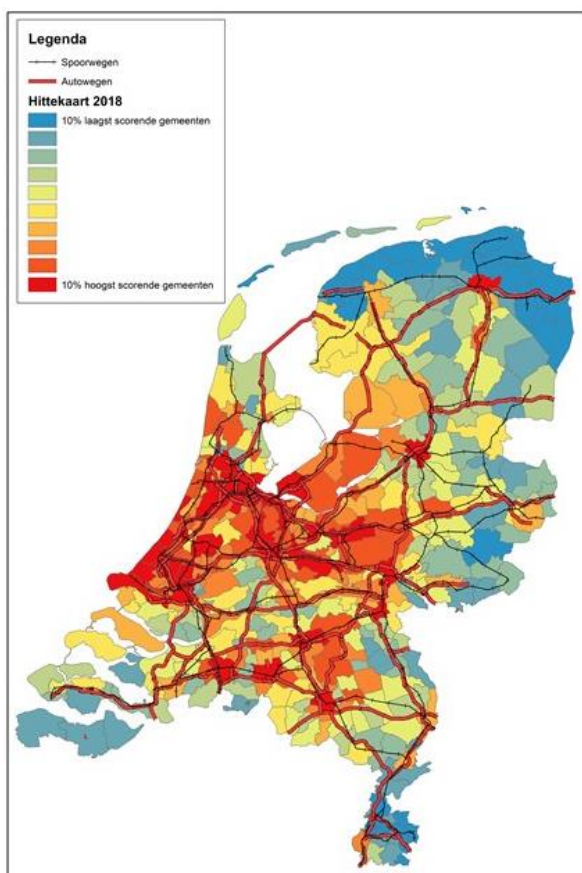
- 1 Het bestaande planaanbod zo veel mogelijk tot uitvoering brengen.
- 2 Starten met het maken van keuzes voor plannen op de (middel)lange termijn.

De ontwikkeling van Lopik Oost behoort tot het bestaande planaanbod en zal dan ook een bijdrage leveren aan het eerst genoemde spoor.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is recentelijk ook een hittekaart van de woningmarkt 2018 verschenen.

Een hoge score op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Den Haag zijn de meest populaire steden volgens de hittekaart. De Hittekaart laat dit jaar zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. Voor vrijwel de gehele provincie Utrecht geldt dat sprake is van een grote druk op de woningmarkt.



Hittekaart van de woningmarkt 2018 (Bron: BPD).

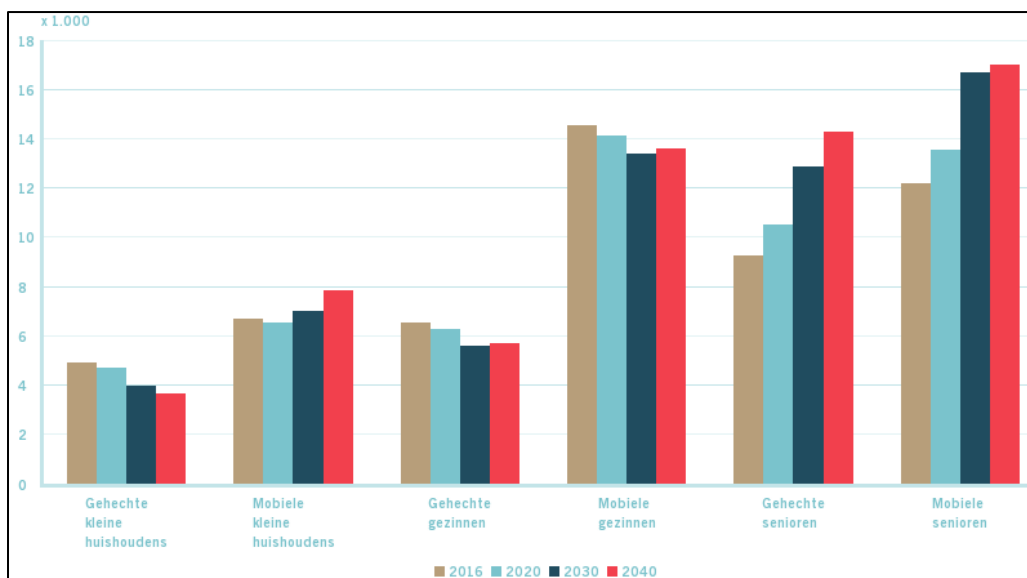
Conclusie

Voor het plangebied geldt dat op provinciaal niveau is afgesproken is om ter plaatse 40 woningen te ontwikkelen. Ondanks dat voorliggend plan een groter kwantitatief programma kent (maximaal 126), geldt dat er binnen het verzorgingsgebied voldoende kwantitatieve ruimte is om deze woningen aan de plancapaciteit toe te kunnen voegen. Er is immers sprake van een grote positieve prognose voor de huishoudensontwikkeling en de geldende plancapaciteiten voor de regio West-Utrecht en Utrecht zijn niet voldoende groot om te kunnen voorzien aan de kwantitatieve woningbouwafspraken. Dit maakt dat er kwantitatief gezien ruimte is om nieuwe woningbouwplannen tot ontwikkeling te brengen in het marktgebied (ruim 10.000 woningen). Ook voor de gemeente Lopik geldt dat zij op basis van de nu geldende kwantitatieve afspraken nog ruimte (63 woningen) hebben extra woningen aan de plancapaciteit toe te voegen. Deze kwantitatieve ruimte wordt bevestigd uit de resultaten van het recent uitgevoerde locatieonderzoek. In dat locatieonderzoek wordt geconcludeerd dat het in ieder geval van belang is om de bestaande planvoorraad (onder andere voorliggend plan) zo veel mogelijk tot uitvoering te brengen. Tot slot geldt dat de Utrechtse woningmarkt een zeer hoge druk kent. Dit tezamen maakt dat voorliggend plan voorziet in een kwantitatieve behoefte.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Ontwikkeling leefstijlen

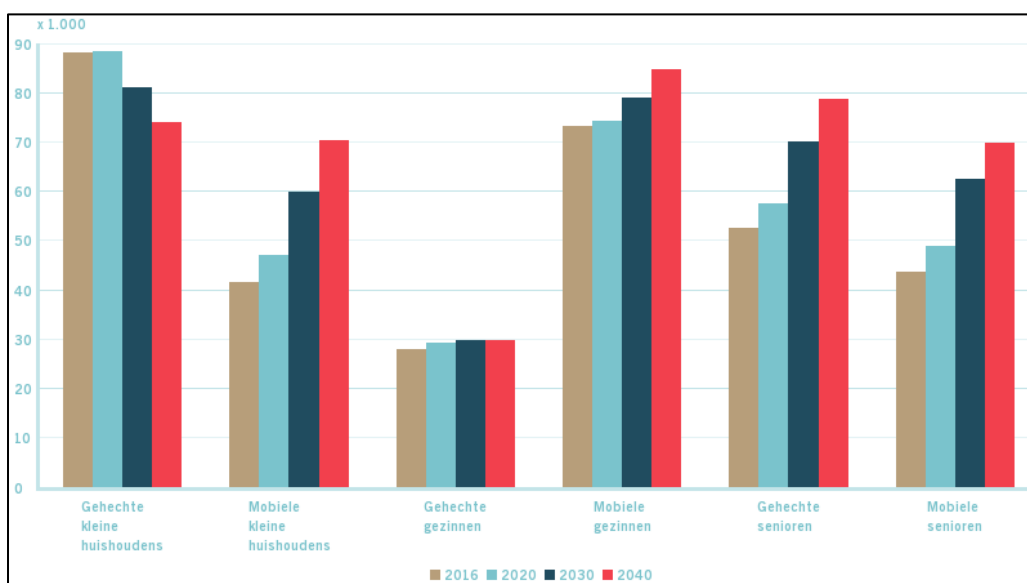
Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het soort huishoudens. Het gaat onder andere om de leefstijlen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

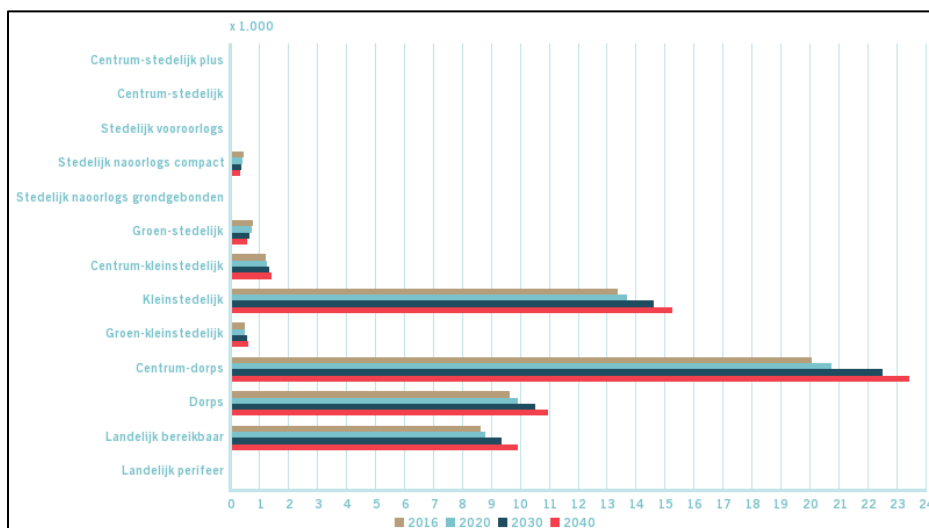
Voor de regio Utrecht (zie grafiek hieronder) geldt dat voor alle huishoudentypen een groei wordt geprognosticeerd, met uitzondering van de groep gehechte kleine huishoudens.



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

Woningmarktmonitor provincie Utrecht

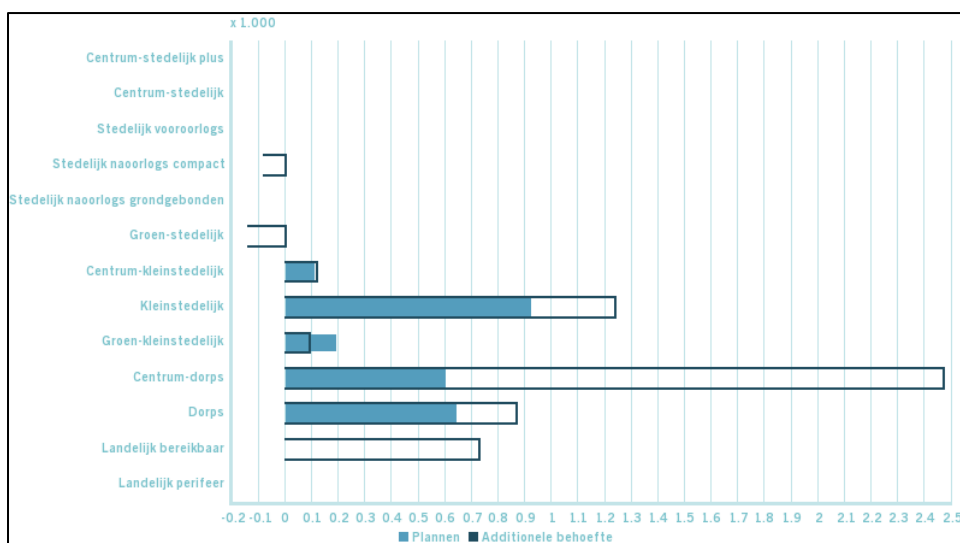
De woningmarktmonitor bevat ook gegevens ten aanzien van de ontwikkeling van de behoefte aan de diverse typen woonmilieus voor de periode 2016-2040. Uit dit overzicht blijkt dat er in West-Utrecht voornamelijk een groeiende behoefte is aan de woonmilieus 'centrum-dorps', 'dorps', 'kleinstedelijk' en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

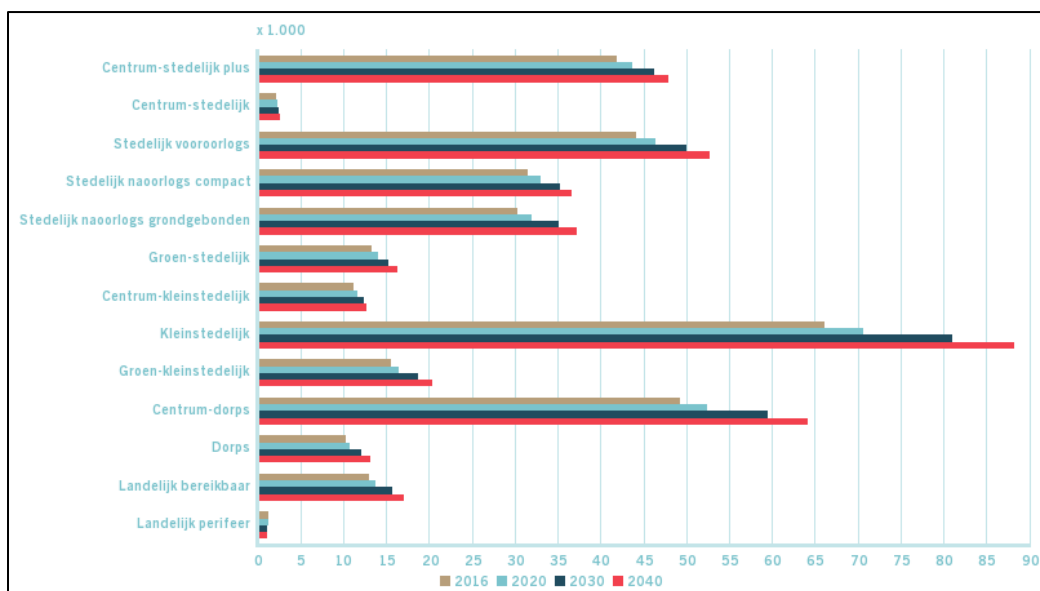
programma aanwezig is om te kunnen voorzien in de additionele behoefte die voor de betreffende woonmilieus geldt.



Behoefte 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 dorps woonmilieus en het landelijk bereikbare woonmilieu.

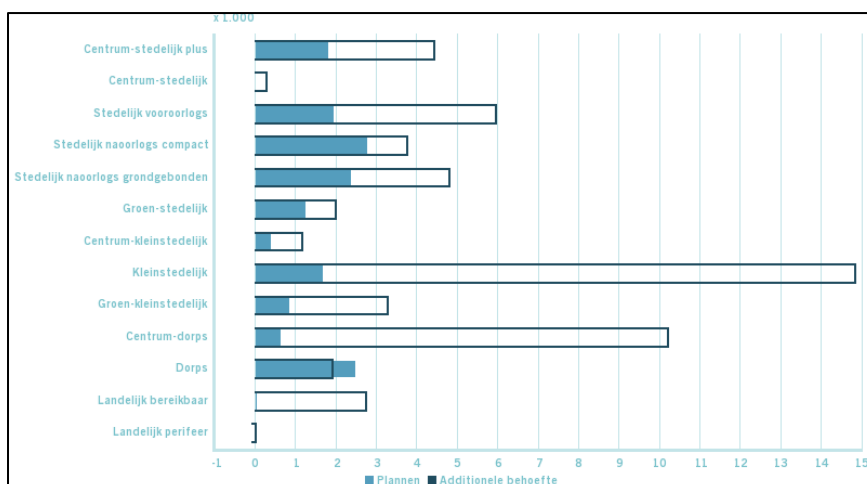
Voor de regio Utrecht geldt dat voor alle woonmilieus, met uitzondering van 'landelijk perifeer', een groeiende behoefte geldt in de periode 2016-2040.



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 pro-

gramma 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, centrumdorpsse 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 komt overeen met de afgesproken provinciale kwantitatieve opgave. 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. Enkel 58 woningen behoren momenteel tot de harde plancapaciteit van de gemeente Lopik. Deze plancapaciteit bestaat voornamelijk uit sociale huurappartementen, aangevuld met wat koopappartementen en een tiental grondgebonden koopwoningen.

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

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

Conclusie

Gelet op de prognoses voor huishoudensontwikkeling op het gebied van levensstijlen geldt dat er binnen de regio's West-Utrecht en Utrecht sprake is van een groei van de doelgroepen en starters en senioren. Daarnaast geldt voor de regio Utrecht ook een groei van de 'mobiele gezinnen' (gezinnen die ook buiten de regio een woning zouden willen betrekken). Het brede karakter van het woningbouwprogramma van Lopik-Oost maakt dat diverse doelgroepen in hun behoefte kunnen worden voorzien. Voor de grondgebonden twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen geldt dat aangesloten wordt op de woonbehoefte vanuit de regio Utrecht. De starters- en seniorwoningen zullen meer aansluiten bij de woonbehoefte vanuit de regio West-Utrecht. De opzet van het woningbouwprogramma sluit ook aan bij de afspraken uit de gemeentelijke woonvisie. Daarnaast geldt dat binnen de regio West-Utrecht en Utrecht de komende jaren een groeiende behoefte aan de dorpse en landelijke woonmilieus is. Wanneer deze behoefte wordt afgezet tegen de aanwezige capaciteit tot en met 2030 geldt zowel voor de regio West-Utrecht als Utrecht dat voornamelijk behoefte is aan extra plancapaciteit voor centrum-dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus. Voor de regio West-Utrecht geldt dit ook voor dorpse woonmilieus. Gelet op de groene en dorpse opzet van het plan, op zeer nabije afstand van zowel het landelijk gebied als de voorzieningen uit Lopik, wordt aangesloten bij de hiervoor beschreven behoefte aan extra woningen binnen de genoemde dorpse en landelijke woonmilieus. Kortom, de voorgenomen ontwikkeling binnen Lopik-Oost sluit aan op de vraagontwikkelingen van doelgroepen en woonmilieus binnen het marktgebied, komt overeen met de gemeentelijke volkshuisvestelijke ambities en voorziet in een programma die bijdraagt aan de additionele behoefte van het marktgebied. Dit tezamen maakt dat gesteld wordt dat voorliggende ontwikkeling past binnen de kwalitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied. Voor de ontwikkeling is kwantitatief gezien, gelet op de positieve huishoudenontwikkeling, de kwantitatieve woningbouwafspraken en de bestaande plancapaciteit, sprake van een behoefte. Daarnaast anticipeert de ontwikkeling op de demografische ontwikkelingen binnen het marktgebied door in te zetten op woningen voor een divers aantal groeiende leefstijlen met een dorps/landelijk woonmilieu: woonmilieus die tevens een groeiende behoefte kennen, die niet kan worden voorzien in de bestaande plancapaciteit. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit bij het woonbeleid van de gemeente Lopik. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openba-*

re 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 Lopik-Oost 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 Lopik-Oost met een dergelijke omvang en grote diversiteit aan woningen 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 tot Lopik-Oost ligt voor de hand als het logische gevolg van een verdere oost-westelijke uitbreiding van de kern Lopik. Daarbij komt dat de ontwikkeling van Lopik-Oost al jaren in het provinciaal beleid is veranderd. Het plangebied is namelijk al in de Structuurvisie Streekplan 2005-2015 opgenomen als woningbouwlocatie en is momenteel in het provinciaal beleid als zodanig bestempeld. Ook in het gemeentelijk beleid, zoals in het Landschappelijk Ontwikkelingsplan, zijn de gronden aangewezen als uitbreidingslocatie van Lopik. De keuze om het plangebied tot ontwikkeling te brengen als buitenstedelijke woningbouwontwikkeling is dan ook in lijn met het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid van de afgelopen jaren.

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 de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.