

2.2.1 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015

Uitgangspunt in het provinciale woningbouwbeleid is het benutten van de nieuwe bouw mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Het ruimtelijk beleid streeft daarom naar compactheid van bebouwingskernen. Bovenstaande doelstellingen zijn vertaald in een ruimtelijke afbakening van bebouwingskernen door zogeheten rode contouren. Verstedelijkingsambities dienen binnen deze rode contouren plaats te vinden.

Het Streekplan Utrecht 2005-2015 biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen de rode contour meer woningen te bouwen zonder dat dit ten koste gaat van het uitbreidingsquotum. Met andere woorden: bij een intensivering van de woningproductie binnen de rode contouren blijft het maximum aantal woningen dat op uitbreidingslocaties mag worden gerealiseerd gelijk.

Voor de gemeente Wijk bij Duurstede is het intensiveren van de inbreiding echter geen optie om méér woningen te realiseren. In het streekplan heeft de gemeente Wijk bij Duurstede voor de periode 2005-2015 een woningbouwprogramma van maximaal 500 woningen. Dit aantal ligt daarbij vast: "Wij gaan uit van een woningbouwprogramma van 500 woningen voor de gehele gemeente. Een groter aantal woningen vinden wij niet gewenst, mede vanwege de vrij geïsoleerde ligging ten opzichte van de belangrijke stedelijke gebieden en de hoofdinfrastructuur in relatie tot de ontsluiting van Wijk bij Duurstede." (Streekplan 2005-2015, p. 167).

Concept - Gebiedsvisie Zuidoost- Utrecht (8 september 2008)

In de inmiddels in concept gereed zijnde Gebiedsvisie Zuidoost-Utrecht wordt deze strikte benadering losgelaten en wordt het maximum aantal te realiseren woningen verruimd, ook voor de gemeente Wijk bij Duurstede. Aanleiding daar-

toe is de constatering dat de vraag naar woningen in de provincie groter is dan het streekplan mogelijk maakt.

Eén van de speerpunten voor verdere uitwerking in deze visie op het wonen in de regio Zuidoost Utrecht is het bepalen van de eigen woningbehoefte-ontwikkeling voor de periode 2007 – 2015 – 2025. De eigen behoefteprognose is feitelijk een migratiesaldo = 0 prognose, waarin de omvang van het vertrek gelijk is gesteld aan de omvang van de vestiging. Geboorte- of sterfteoverschotten bepalen in dit type prognose hoofdzakelijk of de bevolking toeneemt of afneemt.

Tabel 2: Ontwikkeling inwonertal en gewenste woningvoorraad voor de periode 2007 – 2015 -2025 volgens de eigen behoefteprognose.

	2007		2015		2025	
	inwonertal	woningen	inwonertal	woningen	inwonertal	woningen
Wijk bij Duurstede	23.366	9.053	24.397	10.571	24.874	11.396

bron: concept Gebiedsvisie Zuidoost Utrecht 8 september 2008, ABF januari 2008

In de gemeente Wijk bij Duurstede zullen, om aan de eigen woningbehoefte te kunnen voldoen (Migratiesaldo = 0), 1.518 extra woningen nodig zijn tot 2015 en nog eens 825 woningen extra tot 2025. In totaal gaat het tot 2025 dus om 2.343 extra woningen. Dit is meer dan waar tot nu toe rekening mee werd gehouden in het gemeentelijke beleid ("Woonvisie 2004-2007" en "Kansen voor Starters"). Dit komt enerzijds doordat er de laatste jaren zeer weinig woningen zijn opgeleverd en anderzijds door de bijgestelde prognoses.

In de gehele regio Zuidoost Utrecht dient nog extra ruimte voor circa 1.500 woningen (ca. 50 á 60 ha.) te worden gevonden om in de eigen regionale woningbehoefte te kunnen voorzien.

2.2.2 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2004-2007 (2004)

Algemeen hebben de kernen te maken met een verandering in de bevolkingsgroei. In Cothen en Langbroek blijkt het percentage 55-plussers hoger te liggen dan Wijk bij Duurstede; er is dus sprake van een 'grijzere' bevolking in de kleine kernen. Voor de gemeente geldt in de toekomst dat de vergrijzing iets sterker aanwezig zal zijn en de leeftijdsklasse 35 tot 55 jaar juist een sterke daling kent. De toekomstige woningbehoefte en de noodzakelijke woningproductie (periode 2005-2014) was in de Woonvisie als volgt gedefinieerd:

- Er zijn ongeveer 700 extra woningen nodig om het inwonertal constant te houden. Met deze woningen wordt de verdunning opgevangen;
- Om ook de natuurlijke aanwas op te kunnen vangen zijn nog eens 650 woningen extra nodig. In totaal zijn er dus 1.350 woningen extra nodig, indien men uitgaat van 'migratiesaldo = 0'.

De woonvisie 2004-2007 en bovengenoemde noodzakelijke woningbouwproductie is inmiddels verouderd en bijgesteld met de nota "kansen voor starters op de woningmarkt" en de prognoses uit de "Concept - Gebiedsvisie Zuidoost- Utrecht, 8 september 2008".

"Kansen voor starters op de woningmarkt" (2008)

Recent is de nota "Kansen voor starters op de woningmarkt" vastgesteld. Deze nota is weliswaar gericht op de starters, maar aangezien deze zich begeven op 'de gewone' woningmarkt, heeft de nota betrekking op de gehele woningmarkt en is dus een actualisatie van de Woonvisie 2004-2007. Beide nota's bieden tesamen de ruimtelijke en programmatische kaders voor een in de toekomst evenwichtige bevolkingsontwikkeling. Daartoe dient de bestaande woningvoorraad de komende jaren ingrijpend te worden veranderd. Zaak is om zowel door verbouw en aanpassing als door nieuwbouw de woningvoorraad geschikt te maken voor de gewenste ontwikkelingen.

Voor de komende jaren kiest de gemeente ervoor de woningproductie af te stemmen op de bestaande vraag van de eigen bevolking (de 'eigen woningbehoefte'). Doelstelling daarbij is het huisvesten van meerdere doelgroepen: ouderen, zorgbehoevenden, jongeren (om de jonge gezinnen in Wijk bij Duurstede te behouden) en de 'echte starters'.

Een daling van het inwoneraantal is voor Wijk bij Duurstede geen optie, gezien de negatieve invloed daarvan op het voorzieningenniveau. Om die reden is de woningproductie tot 2015 gebaseerd op het zogenoemde 'Migratiesaldo 0'-scenario. Dit scenario heeft de natuurlijke aanwas van de bevolking en de algemeen dalende bezettingsgraad van woningen als basisuitgangspunten en leidt tot een benodigde woningproductie van in totaal 1.518 woningen tussen 2007 en 2015 (op basis van berekening volgens concept Gebiedsvisie Zuidoost Utrecht ABF, januari 2008). Als geen rekening was gehouden met de natuurlijke aanwas, dan had dat hoogstwaarschijnlijk betekend dat de voorzieningen voor basisonderwijs in de kernen Cothen en Langbroek niet behouden hadden kunnen blijven.

Door te kiezen voor meerdere doelgroepen (dus voor een 'mix' van bewoners) wordt het voorzieningenniveau in de gemeente op peil gehouden en waar moge-

lijk versterkt. Een dergelijke integrale benadering zorgt immers niet alleen voor het behoud van bevolkingsvoorzieningen, zoals basisonderwijs, kinderopvang en buurt- en wijkactiviteiten in de vorm van verenigingsleven, maar ook voor voldoende draagvlak voor het behoud van bijvoorbeeld (buurt)winkels. Daardoor wordt tevens de 'vitaliteit' (het 'dorpsgevoel') in de wijken en buurten behouden en bevorderd. Door woonzorgvoorzieningen evenwichtig over de gemeente te spreiden (en niet op één locatie te concentreren) kunnen zorgbehoevenden in de omgeving blijven wonen waar zij nu wonen.

Ten aanzien van de ruimtelijke spreiding van het woningprogramma kiest de gemeente voor realisatie deels binnen en deels buiten de bestaande kernen. Bij woningbouw buiten de bestaande kernen is het beleid van de gemeente om woongebieden te realiseren (direct) grenzend aan de bestaande kernen. Zo wordt voorkomen dat de bestaande kernen aan elkaar vastgroeien en blijft de openheid en de karakteristiek van het landschap intact.

Het algemene woningbouwprogramma van de gemeente omvat twee doelstellingen:

- De woningvraag van de huidige bevolking vereist de komende jaren jaarlijks een noodzakelijke bouwproductie;
- Een deel van de bouwproductie wordt gerealiseerd in of grenzend aan de bestaande kernen Cothen en Langbroek. Het overgrote deel wordt echter nabij de hoofdkern gerealiseerd.

Het programma voor de specifieke doelgroepen heeft de volgende doelstellingen:

- Jaarlijks komt ca. 18% van de woningen specifiek ter beschikking van starters. Dat gebeurt in nieuwbouw of in bestaande bouw. Voor nieuwbouw van starterswoningen worden zo lang als nodig locaties aangewezen; daarbij gaat het vooral om te herontwikkelen locaties;
- Jaarlijks wordt minimaal 30% van de woningen levensloopbestendig/zorgwoningen voor ouderen en zorgvragers gebouwd. Hiermee wordt de doorstroming bevorderd;
- Jaarlijks wordt, eveneens ten behoeve van de doorstroming, 15% van de woningen als middeldure koop en twee-onder-een-kap-woningen gebouwd.

Zorg in het Buitengebied (2008)

De noodzakelijke uitbreiding van woonzorgvoorzieningen dient evenwichtig over het gemeentelijke grondgebied te worden verdeeld. Ook in het buitengebied dienen dus woonzorgvoorzieningen te worden gerealiseerd. In de nota Zorg in het Buitengebied is onderzocht waar potentiële locaties voor woonzorginstellingen in het buitengebied zich bevinden. Deze locaties zijn gekoppeld aan omvang en

vestigingscriteria. De nota biedt zodoende een duidelijk kader voor de gemeente en initiatiefnemers om woonzorgvoorzieningen in het buitengebied te kunnen realiseren. In de nota wordt geconcludeerd dat er plaats voor maximaal 90 zorgplaatsen in het buitengebied. Indien mogelijk worden de zorgwoningen in het buitengebied gerealiseerd door middel van (her)gebruik van bestaande agrarische complexen (in pandige aanpassingen). Indien dat niet kan, worden deze zorgwoningen gerealiseerd door het vervangen van minder in het landschap passende hallen, loodsen of schuren.

Samen wonen, samen bouwen, samen zorgen (2004)

De gemeenteraad heeft in december 2004 de zorgvisie vastgesteld, door de nota 'Samen wonen, samen bouwen, samen zorgen' unaniem te aanvaarden als richtinggevend document voor het lokale zorgbeleid. De gemeente Wijk bij Duurstede heeft een regierol op zich genomen om de komende jaren het voorzieningen bestand uit te breiden. De gemeente Wijk bij Duurstede heeft de ambitie om over te gaan tot de ontwikkeling en realisatie van één (of meerdere) woon-dienstenzone, waarbij sprake is van 1 centrale voorziening op stadsniveau, namelijk De Engk. Daaromheen ligt een stelsel van kleinere zorgsteunpunten die een verzorgingsfunctie op wijkniveau hebben.

Behoefte aan zorgwoningen

Ten tijde van het opstellen van dit Integraal Maatschappelijk Programma is een beleidsnota in voorbereiding die inzicht zal bieden in de behoefte aan zorgwoningen in Wijk bij Duurstede. Zorgwonen is een breed begrip. Zo vallen levensloopbestendige woningen hieronder, maar ook andersoortige voorzieningen zoals groepswoningen of instellingen voor mensen met een functiebeperking.

Een levensloopbestendige woning is een woning die door de interne en externe toegankelijkheid geschikt is voor bewoning in alle levensfasen (Bereikbaar, Toegankelijk, Bruikbaar en Veilig), dus ook voor ouderen en mensen met een functiebeperking. Deze woningen worden meegeteld met het reguliere woningbouwprogramma. De woningen kunnen immers ook worden bewoond door mensen zonder zorgbehoefte. In de nota 'Kansen voor Starters' is het doel gesteld dat minimaal 30% van het jaarlijkse bouwprogramma levensloopbestendig wordt gebouwd. De andersoortige zorgwoningen zijn vaak voor een specifieke doelgroep en worden in beginsel niet meegeteld met het reguliere woningbouwprogramma.

Er zijn momenteel veel initiatiefnemers bekend die 'zorgwonen' binnen de kernen van Wijk willen realiseren. Het ontbreekt echter aan een beleidskader om deze initiatieven te kunnen toetsen. In de beleidsnota zullen daarom ook criteria worden

opgesteld. Met deze criteria kan de afweging worden gemaakt of er wel of geen medewerking zal worden verleend aan een initiatief. Uitgangspunt hierbij is de behoefte van de Wijkse bevolking.

2.2.3 De Luiken Open! (coalitieprogramma 2006-2010)

- Een duidelijke stap in het aantal sociale woningen. In de te formuleren taakstelling worden aantallen woningen genoemd.
- 'Eerst bouwen en dan pas slopen', zodat mensen weten waar ze aan toe zijn.
- Vitaliteit van de wijken door diversiteit van soorten woningen per wijk.
- Wijk moet een gemeente blijven waar het goed wonen is: ongestoord leefge-
not in leefbare buurten, waarbij de wensen van de bewoners centraal staan.
- Het ouderwetse buurtgevoel moet terugkomen en versterkt worden. Scholen als
kleinschalige ontmoetingscentra in elke wijk, bieden ruimte aan buurtfuncties.
- De gemiddelde wachttijd voor woningen wordt substantieel korter. De gemid-
delde wachttijd voor jongeren voor een passende woning, nu bijna 3 jaar,
wordt tenminste gehalveerd.
- Doorstroming wordt actief bevorderd.
- Er komt een inhaalslag bij jongerenhuisvesting.
- De gemeente houdt de regie over wát, hoe, hoeveel, hoe snel e.d. er
gebouwd wordt.
- Oudere wijken worden opgeknapt en geschikt gemaakt voor andere catego-
rieën bewoners.

2.3 DE OPGAVEN TOT 2020

Ten aanzien van de woningbouw bestaat de belangrijkste opgave van de gemeen-
te voor de komende jaren uit de volgende aspecten.

Benodigd woningbouwprogramma

Bovenstaande gemeentelijk doelstellingen leiden tot de volgende concrete opga-
ven voor de woningbouwproductie:

- De woningvraag van de huidige bevolking vereist de komende jaren een nood-
zakelijke jaarlijkse bouwproductie van 190 woningen (tussen 2007 en 2015 in
totaal 1.518 woningen). Dit is het woningbouwprogramma inclusief levensloop-
bestendige woningen, maar exclusief andersoortige zorgwoningen;
- In elk van (of aangrenzend aan) de bestaande kernen Cothen en Langbroek
worden 100 woningen gerealiseerd (200 van de in totaal 1.518 woningen);
- Jaarlijks komen 34 (18%) van de woningen specifiek ter beschikking van star-
ters, worden 57 (30%) levensloopbestendige woningen/zorgwoningen voor
zorgbehoevenden gebouwd en worden minimaal 29 (15%) woningen voor mid-

- deldure koop en twee-onder-een-kap-woningen gebouwd;
- In het buitengebied geldt een maximum aantal van 90 zorgwoningen Om de totale behoefte naar zorgwoningen in kaart te brengen wordt een beleidsnota opgesteld;
- In hoeverre kan Wijk bij Duurstede een bijdrage leveren aan de regionale woningbehoefte van de regio Zuidoost Utrecht van circa 1.500 woningen extra?

Ontwikkelingsmogelijkheden

Voor het te realiseren woningbouwprogramma is (in het kader van de nota Kansen voor starters op de woningmarkt) een inventarisatie gemaakt van de mogelijke woningbouwlocaties. De resultaten van die inventarisatie zijn gesorteerd naar kern. Per kern is aangegeven of het gaat om inbreidings- of uitbreidingslocaties. De inventarisatie is voor een aantal van de locaties niets meer dan een eerste globale indicatie. Het gaat bij de aantallen om de grote lijn, niet om het exacte aantal.

Tabel 3: Woningbouwlocaties naar type, per kern

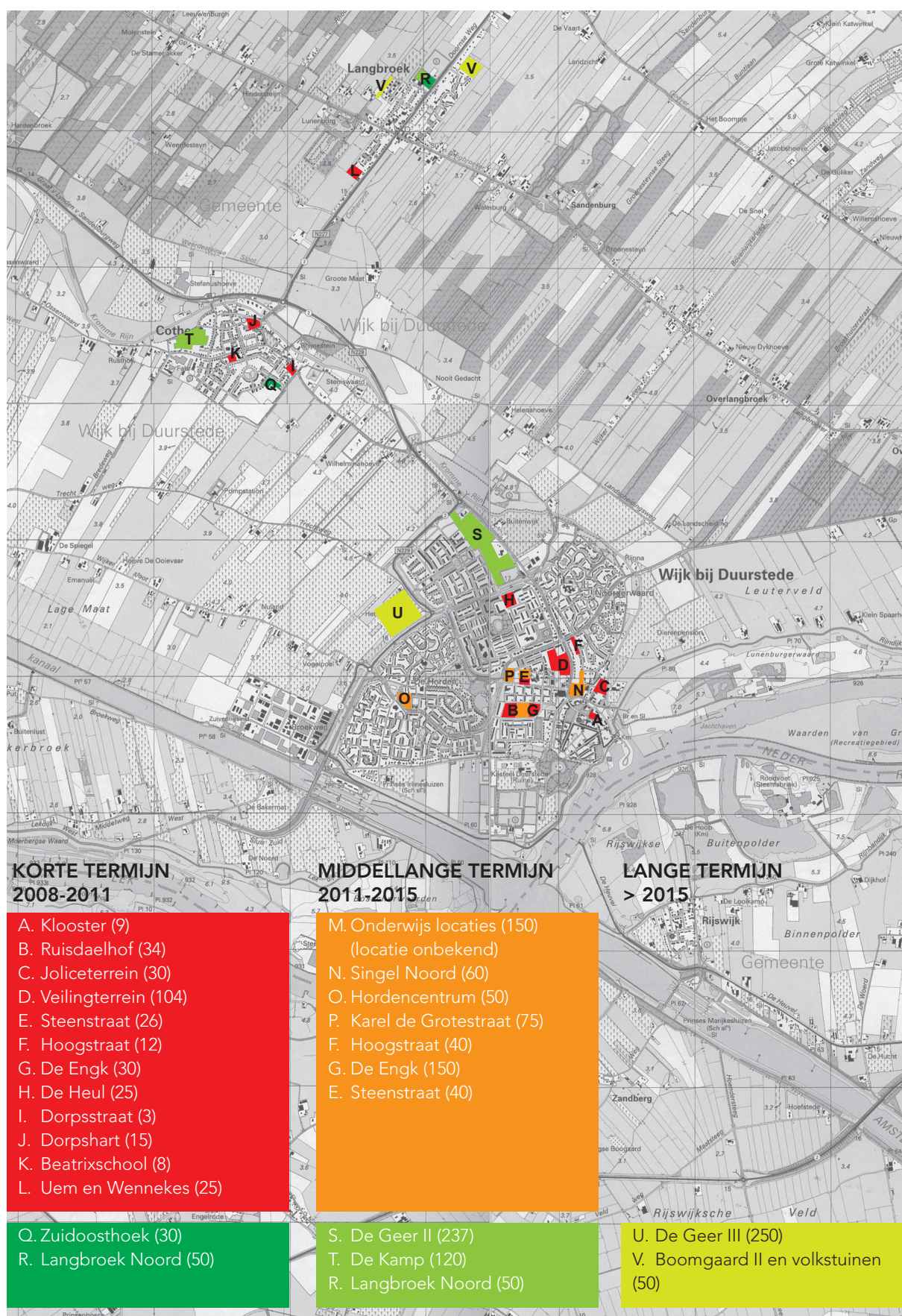
Kern	Type locatie Inbreiding	Type locatie Uitbreiding	Totaal
Wijk bij Duurstede	835	487	1.322
Cothen	26	150	176
Langbroek	25	150	175
Totaal	886	787	1.673

bron: "Kansen voor Starters", (zie ook bijlage 2)

Van de drie kernen vertegenwoordigt de kern van Wijk van Duurstede het leeuwendeel (ruim driekwart) van de ontwikkelingsmogelijkheden. Van het totaal van de ca. 1.700 woningen gaat het voor de helft om inbreidingslocaties in, en ruim een kwart om uitbreidingslocaties rond Wijk bij Duurstede.

Als bovenstaande ontwikkelingsmogelijkheden worden uitgesplitst naar het moment van (mogelijke) realisatie, dan blijkt dat het grootste deel van de ontwikkelingsmogelijkheden in en rond Wijk bij Duurstede pas op middellange termijn (tussen 2010 en 2015) zal worden opgeleverd.

2. WONEN EN ZORG



In tabel 4 is onderscheid gemaakt naar de volgende momenten van (mogelijke) realisatie:

- Korte termijn: reeds vastgesteld, in uitvoering en/of in ontwikkeling (oplevering: 2008 t/m 2011);
- Middellange termijn: mogelijke bouw- en zoeklocaties met (mogelijke) oplevering tussen 2011 en 2015;
- Lange(re) termijn: mogelijke bouw- en zoeklocaties met mogelijke oplevering na 2015 (aangezien het deels gaat om initiatieven en nog op te starten procedures, gaat het hier om indicatieve aantallen).

Tabel 4: Woningbouwlocaties naar (mogelijk) moment van oplevering, per kern

Kern	KORTE TERMIJN		MIDDEL)LANGE TERMIJN		Totaal
	2008-2010	2009-2011	Middellang 2011-2015	Lang >2015	
Wijk bij Duurstede	177	93	802	250	1.322
Cothen	30	26	120		176
Langbroek		75	50	50	175
Totaal	207	194	972	300	1.673

bron: "Kansen voor Starters", (zie ook bijlage 2)

Minder bouwproductie dan nodig

Op korte termijn (tussen 2008 en 2011) zijn in totaal 400 woningen op te leveren. Per jaar zijn dat 100 woningen. Dat is minder dan de (tussen 2007 en 2015) noodzakelijke jaarlijkse bouwproductie van 190 woningen. Uitgaande van de huidige geplande woningproductie bestaat daardoor in 2011 een tekort van 360 woningen voor de eigen woningbehoefte van de gemeente.

Tabel 5: Oplevering woningen versus noodzakelijke woningproductie voor de eigen bevolking in 2011, 2015 en 2025 (afgerond op tientallen).

	Mogelijk opgeleverd	Eigen woningbehoefte	Tekort
2011	400	800	-360
2015	1.370	1.520	-150
2025	1.670	2.340	-670

Op middellange termijn (tussen 2008 en 2015) zijn in totaal ca. 1.370 woningen opleverbaar. Aangezien de noodzakelijke extra bouwproductie voor de eigen woningproductie in 2015 in totaal ca. 1.520 woningen is, zal in 2015 nog een tekort bestaan aan ca. 150 woningen. Een deel van de achterstand in 2011 zal in 2015

dus zijn ingelopen, maar de gemiddelde jaarlijkse woningbouwopgave wordt ook in 2015 niet gehaald.

Tot 2025 zijn er voor de eigen woningbehoefte van de gemeente in totaal ca. 2.340 extra woningen nodig. Uitgaande van een totaal aantal (mogelijk) op te leveren woningen van ca. 1.670, bestaat er in 2025 voor de eigen woningbehoefte van de gemeente dus een zoekopgave van ca. 670 woningen. Ten opzichte van de middellange termijn is het woningtekort in 2025 dus aanzienlijk groter geworden (alsmede groter dan in 2011). Bij een aanname van ca. 20 wo/ha levert dit een globale zoekopgave op van $(670/20 =)$ ruim 33 ha.

Evenwichtige programmering

Woningbouw binnen de bestaande kern (inbreiding) wordt gekenmerkt door langere doorlooptijden en extra ruimtevraag. Voordat nieuwbouw kan worden gerealiseerd dient immers eerst de oude bebouwing te worden gesloopt (en/of bestaande ruimten te worden verbouwd) en moeten de bewoners (al of niet tijdelijk) elders worden gehuisvest. In zijn algemeenheid kost veel inbreiden dus veel tijd en extra ruimte.

2.4 OP TE NEMEN ACTIES IN HET ACTIEPROGRAMMA

De speerpunten voor de woningbouw zijn de ontwikkeling van een evenwichtige, op de bevolkingssamenstelling afgestemde woningvoorraad. Deze laatste moet worden aangevuld met woningen die tegemoetkomen aan de wijzigende samenstelling van de bevolking van de gemeente. De regiefunctie die de gemeente daarbij vervult komt tot uiting in de volgende aspecten.

- Prioriteit bij het realiseren van de bestaande vraag van de eigen bevolking (de 'eigen woningbehoefte');
- Prioriteit bij het verder vorm (laten) geven aan de bouwplannen waarvoor de oplevering op korte termijn (2011) is gepland. Aandachtspunt daarbij is de extra tijd en ruimte die gemoeid is met inbreiding;
- Het (opstarten van het) realiseren van een deel van bovenstaande woningbouwopgave in (en eventueel aan) de kernen Cothen en Langbroek. De fasering verdient hierbij aandacht. Wordt er jaarlijks druppelsgewijs een aantal woning opgeleverd, of om de 3 á 4 jaar een groter deel in één keer?
- Het (opstarten van het) realiseren van nieuwbouwwoningen voor starters, levensloopbestendige woningen voor ouderen en (ten behoeve van de algemene doorstroming op de woningmarkt) woningen in de middeldure koop en twee-onder-een-kap-woningen;
- Het (opstarten van het) programma voor het ter beschikking stellen van woningen aan starters in bestaande bouw;

- Het monitoren van de ontwikkelingen (zowel wat betreft bevolking als uitvoering van de productie) en de resultaten tussentijds evalueren;
- Voor de middellange termijn (tot 2015) blijft de woningproductie toegespitst op de 'eigen woningbehoefte'. Ontwikkelingsmogelijkheden die niet direct nodig zijn voor de 'eigen woningbehoefte' worden pas 'vrijgegeven' als uit de monitoring en evaluatie blijkt dat het aanbod voldoende is voor de vraag van de eigen bevolking;
- Binnen de gemeente Wijk bij Duurstede zijn onvoldoende mogelijkheden om te voldoen aan de eigen woningbehoefte van de gemeente op de langere termijn;
- De gemeente zal allereerst de zoekopgave invullen om aan migratiesaldo = 0 te kunnen voldoen. Er is een regionale zoekopgave van circa 1.500 woningen extra. Het is een bestuurlijke keuze om wel of niet bij te dragen aan deze behoefte. Dit zal in relatie tot het Structuurbeeld moeten worden gezien;
- Nader onderzoek naar (spreiding van) zorgvoorzieningen binnen de gemeente en reserveren van geschikte locaties voor realisatie;
- Bij realisatie van openbaar toegankelijke voorzieningen invulling geven aan gemeentelijke normen voor "bereikbaarheid, bruikbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid".