

toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

woningbouwlocatie Middelweg Oost, Wijk bij Duurstede

gemeente Wijk bij Duurstede

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	INLEIDING	1
1.2	BELEID LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING	1
1.3	WONINGBOUWLOCATIE MIDDELWEG OOST	3
1.4	BEGRENZING PLANGEBIED	3
2	UITWERKING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING, TREDE 1	5
2.1	KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE	5
3	UITWERKING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING, TREDE 2	13
4	CONCLUSIE	15

1 INLEIDING

1.1 INLEIDING

Voor woningbouwlocatie Middelweg Oost in Wijk bij Duurstede wordt momenteel een afwijkingsbesluit voorbereid. Het nemen van een afwijkingsbesluit is mogelijk op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierin is bepaald dat motivering van een besluit om af te wijken van de regels van een bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten. Conform het Besluit ruimtelijke ordening moet in dat geval ook een toets aan de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie hierna) plaatsvinden. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.2 BELEID LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

SVIR en Barro

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening).

De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

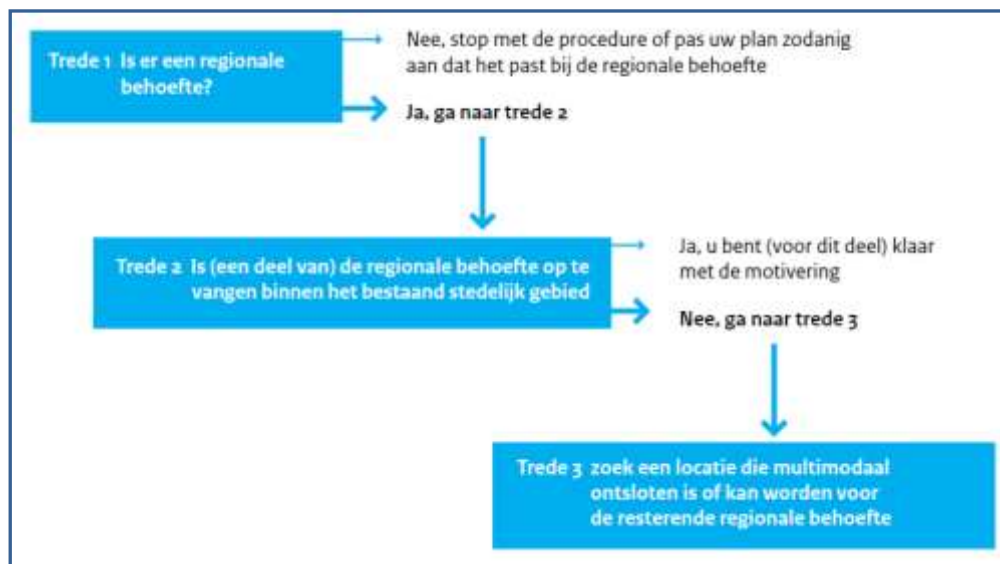
Artikel 3.1.6 tweede lid luidt:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;*

- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

Ter ondersteuning wordt het volgende stroomschema gebruikt.



Stroomschema ladder voor duurzame verstedelijking

Als hulpmiddel voor de toepassing van het stroomschema is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Uit de handreiking blijkt dat toepassing van de ladder verplicht is voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij onderhavig plan sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

Overigens is de term woningbouwlocatie niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat woningbouwplannen tot 9 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie en aldus niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan is groter van schaal (29 woningen) en moet dus wel aangemerkt worden als woningbouwlocatie en aldus als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, op basis waarvan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

¹ Uitspraak Raad van State nummer 201401119/1R1

1.3 WONINGBOUWLOCATIE MIDDELWEG OOST

Woningbouwlocatie Middelweg Oost betreft het voormalige Revijs-terrein in Wijk bij Duurstede. Deze locatie is vrijgekomen, nadat de gemeenteraad in 2007 besloten had nieuwbouw te realiseren op een andere locatie in Wijk bij Duurstede. Nadat de nieuwbouw in 2011 gereed is gekomen, kwam de locatie vrij voor een andere functie. In onderhavige situatie heeft de gemeente gekozen voor woningbouw.

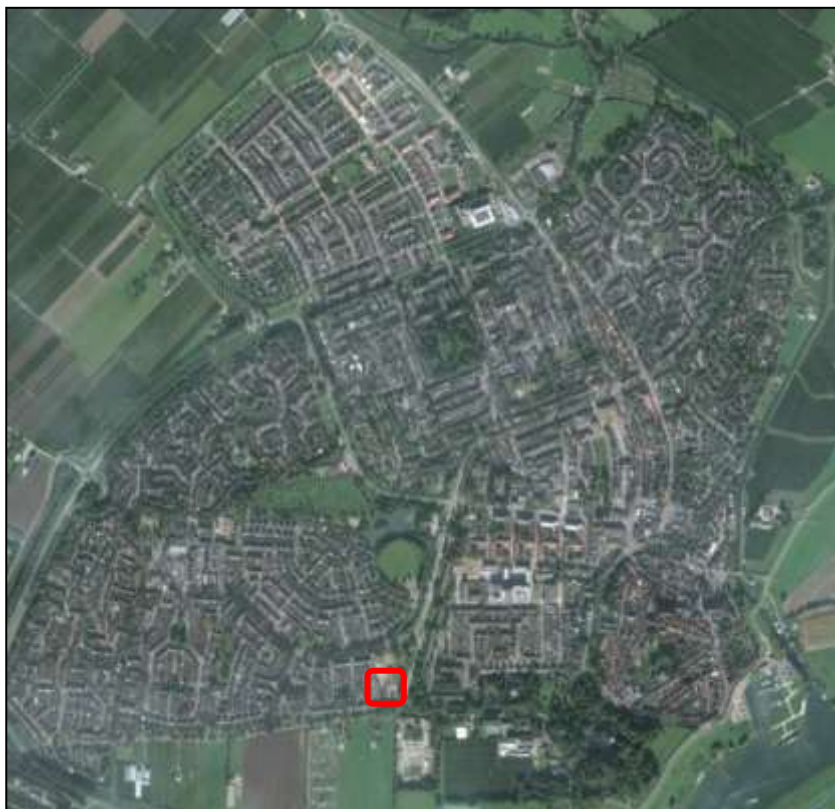
De gemeente wenst invulling aan het terrein te geven door het realiseren van hofjeswoningen (29 in totaal). Het gaat om betaalbare woningen voor kleine huishoudens. De voordeuren van de woningen staan zoveel mogelijk naar het binnenhof gericht. Hierdoor ontstaat er een betrokken en sfeervol hof.

Het hof zal bestaan uit tussen-, beneden- en bovenwoningen. Deze woningen worden duurzaam gebouwd met aandacht voor energiezuinig wonen.



1.4 BEGRENZING PLANGEBIED

De gronden in het plangebied liggen momenteel braak. Aan de noordzijde grenst het gebied aan braakliggende gronden, waar in de nabije toekomst een brede school wordt gebouwd. Ten oosten van onderhavig gebied loopt een watergang. Een strook parkeerplaatsen grenst in het zuiden aan het plangebied. Verder ten oosten en zuiden van het plangebied ligt de Middelweg Oost. Een parkeerplaats en de Schoener grenzen aan de westzijde van het besluitgebied. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging van het plangebied in Wijk bij Duurstede, aangeduid met een rood kader
Bron: Google Earth



Globale begrenzing van het plangebied
Bron: Google Earth

2 UITWERKING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ- KING, TREDE 1

In deze paragraaf volgt de toetsing van het plan Middelweg Oost aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1 (Is er een regionale behoefte?)

De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;

2.1 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE

provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013-2028 (4 februari 2013)

In de structuurvisie heeft de provincie bepaald dat het realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt als provinciaal belang. Het kunnen realiseren van de binnenstedelijke opgave heeft bovengemeentelijke aspecten (communicerende vaten) en is van belang voor de kwaliteit van het stedelijk en landelijk gebied. Dit geldt ook voor het op regionaal niveau hebben van een woningaanbod dat in kwantitatieve zin aansluit bij de behoefte. Woningdifferentiatie valt hier niet onder.

Het beleid sluit aan bij de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening'.

Verstedelijking (duurzame verstedelijkingsladder)

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk.

De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit.

Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolg-orde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding.

De provincie heeft het stedelijk gebied begrensd met een rode contour en heeft per regio en per gemeente een programma voor wonen en werken opgesteld, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de binnenstedelijke opgave (binnen de rode contour) en uitbreiding (buiten de rode contour). De voortgang van de uitvoering van de stedelijke programma's wordt jaarlijks gemonitord. Elke vier jaar vindt een herijking plaats van de stedelijke programma's. Dan worden ook de rode contouren integraal geactualiseerd en kunnen zo nodig nieuwe bollocaties worden opgenomen.



Rode contour Wijk bij Duurstede (bron provinciale structuurvisie en provinciale verordening).

Voor de periode 2013-2028 geldt een woningbouwprogramma van 68.000 woningen. Ruim 80% van dit programma kan worden gerealiseerd binnen de rode contouren. Daarmee wordt voldaan aan de ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen na overleg met gemeenten, op basis van bestaande plannen en nog beschikbare (binnenstedelijke) capaciteiten en de, grotendeels uit de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht voortkomende, uitbreidingslocaties. De (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren en prognosecijfers over de woningbehoefte zijn daarbij gebruikt als referentie. Het is een indicatief programma, waarvan verwacht wordt dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is. 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 woningbouwprogramma is als volgt.

Woningbouwprogramma 2013-2028

Regio	Binnenstedelijk	Uitbreiding	Totale woningbouwprogramma
Regio Utrecht	32.545	7.750	40.295
Regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480
Regio West	4.610	290	4.900
Regio Zuid Oost	6.125	375	6.500
TOTAAL Provincie	(81 %) 55.250	(19 %) 12.925	68.175

De gemeente Wijk bij Duurstede behoort tot de regio Zuid Oost. In deze regio moeten 6.500 woningen worden gebouwd, waarvan 6.125 binnenstedelijk.

Om te voorkomen dat te veel soortgelijk aanbod op eenzelfde moment op de markt wordt gebracht, is het van belang dat gemeenten onderling in regionaal verband hun plannen qua inhoud en planning afstemmen waarbij de Ladder wordt gehanteerd.

Per gemeente is de volgende verdeling bepaald:

	Woningbouw (in aantal woningen)			Bedrijventerrein (in ha netto)		
	Binnenstedelijke woningbouw	Uitleg	Totaal	In stedelijk gebied	Uitleg	
Renswoude	200	0	200	0	0	0
Rhenen	425	75	500	0	0	0
Utrechtse Heuvelrug	1.000	50	1.050	2	7,8	9,8
Veenendaal	3.750	0	3.750	1	0	1
Wijk bij Duurstede	750	250	1.000	0	4,2	4,2
Totaal	6.125	375	6.500	3	12	15

Voor Wijk bij Duurstede bestaat er een opgave om binnen de periode 2013-2028 1.000 woningen te realiseren, waarvan 750 op binnenstedelijke locaties.

Kadernota en actieprogramma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling

In de Kadernota en actieprogramma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling geeft de provincie aan met welke instrumenten zij de provinciale aanpak van wonen en binnenstedelijke ontwikkeling tot uitvoering wil brengen.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (4 februari 2013)

De provincie Utrecht heeft in haar verordening Ruimte de Ladder voor inbreidingslocaties niet verder uitgewerkt.

Gemeentelijk beleid

Woningmarktonderzoek Wijk bij Duurstede (9 januari 2015)

Algemeen

Het woningmarktonderzoek geeft een analyse welke integrale opgave er de komende jaren ligt ten aanzien van de woningmarkt. Daarbij is gekeken naar de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt in Wijk bij Duurstede, de toekomstige woonbehoefte en de gewenste product-marktcombinaties. Op basis van het onderzoek kunnen de volgende (algemene) conclusies worden getrokken:

- het overwegend suburbane grondgebonden woonmilieu sluit aan bij de woonwensen;
- door verandering van samenstelling van de bevolking ontstaat er een vraag naar meer verscheidenheid aan woningen;
- er ontstaat meer vraag naar extramurale woonzorgconcepten;
- Wijk bij Duurstede is binnen de regio een aantrekkelijke kern om te wonen;

- nieuwbouwwoningen in Wijk bij Duurstede blijven gewenst;
- aanpassing van de bestaande woningvoorraad is nodig.

Door de crisis op de woningmarkt is onder meer de doorstroming van huur- naar koopwoningen sterk afgenomen. Tegelijkertijd zijn weinig woningen in het goedkope huursegment gerealiseerd. De slaagkans voor sociale huurwoningen is laag en voor jongeren nog lager. Naast een mismatch in vraag en aanbod heeft dit ook te maken met het inschrijfsysteem. Gevolg is dat jongeren onder 25 jaar vertrekken. De slagingskans voor jongeren op de woningmarkt dient dan ook te worden verbeterd. Hiertoe dienen strategische keuzes bij nieuwbouw te worden gemaakt, waarbij toegezien wordt op het toevoegen van nieuwe koop- en huurwoningen voor starters. Maar ook het toevoegen van woningen in het middeldure en dure segment is nodig om de doorstroming op de woningmarkt op gang te krijgen.

Gemeentelijk woningbouwprogramma en harde plancapaciteit

Op basis van de bevindingen ten aanzien van de woningmarkt is het gewenste woningbouwprogramma voor de periode 2014-2025 opgesteld. Hierbij is ook de harde plancapaciteit betrokken.

De huidige harde plancapaciteit bedraagt circa 370 woningen, hiervan zijn er 120 woningen in Cothen en 90 in Langbroek gepland.

Het gewenste woningbouwprogramma voor Wijk bij Duurstede bedraagt 100-120 woningen per jaar. Voor de periode 2014-2025 zijn dit 1.200 tot 1.500 woningen.

Bovenop de bestaande plancapaciteit is er een extra woningbehoefte van 800-1.100 woningen tot 2025. Deze is vastgesteld op basis van een confrontatie van de (ontwikkeling van) de vraag en het huidige harde planaanbod. Hierbij is tevens de kwalitatieve vraag meegenomen. Hierbij is het strategisch beleid, het verbeteren van de doorstroming als de confrontatie tussen vraag en aanbod in de markt meegenomen. Dit leidt tot het volgende woningbouwprogramma:

Wenselijk extra woningprogramma bovenop de harde plancapaciteit in Wijk bij Duurstede

		Aandeel vraag nieuwbouw (2014)	Absolute vraag nieuwbouw (2014)	Bijstelling o.b.v. criteria ¹	Woningbehoefte (2014-2025)	Plan- capaciteit (hard)	Wenselijk extra woning- programma
Eg-woning	Koop	50%	600 tot 750	circa -200	425-525	170	250-350
	Vrije sector huur	2,5%	30 tot 40	circa +75	100-125	0	100-125
	Sociale huur	15%	175 tot 225	circa -40	150-175	25	125-150
Mg- woning	Koop	10%	125 tot 150	0	125-150	50	75-100
	Vrije sector huur	2,5%	30 tot 40	circa +125	125-175	0	125-175
	Sociale huur	10%	125 tot 150	circa +25	150-175	70	75-100
Kavel (C)PO	Koop	10%	125 tot 150	circa +15	125-175	50	75-125
		100%	1.200-1.500		1.200-1.500	370	825-1.125

Bron: model Woningbehoefte Bureau Stedelijke Planning

Woningbouwprogramma 2014-2025 (bron: Woningmarktonderzoek)

Woonwensen

Op basis van de woonbehoefte zijn de belangrijkste doelgroepen met de gewenste kansrijke woonproducten voor de periode 2014-2025:

De nabijheid van de historische kern en nabijheid van winkels voor dagelijkse boodschappen zijn belangrijke locatiecriteria. Voor ouderen speelt ook de nabijheid van zorgvoorzieningen een rol. De locaties bij de historische kern zijn dan ook het meest kansrijk voor jongeren en ouderen.

Kansrijke doelgroepen Wijk bij Duurstede

Doelgroep	Leeftijd	Inkomen	Gezinssituatie
1 <i>Doorstromers uit Wijk bij Duurstede</i>	30-50 jaar	Midden tot hoog	2-persoons of gezin
2 <i>Doorstromers uit de regio</i>	30 tot 50 jaar	Midden tot hoog	Gezin
3 <i>Koopstarters uit Wijk bij Duurstede</i>	20 tot 35 jaar	Laag tot midden	1 of 2-persoons
4 <i>Goed verdienende senioren uit Wijk bij Duurstede en de regio</i>	55 tot 70 jaar	Hoog	'emptynesters'
5 <i>Jonge sociale huurders</i>	20 tot 35 jaar	Laag	1 of 2-persoons
6 <i>Oudere sociale huurders</i>	65 jaar en ouder	Laag	1 of 2-persoons
7 <i>Ouderen met een lichte of zware zorgvraag</i>	65 jaar en ouder	Laag tot midden	1 of 2-persoons

Overzicht kansrijke doelgroepen (bron: Woningmarktonderzoek)

De meest kansrijke woonproducten zijn per doelgroep uitgewerkt:

- a *Doorstromers uit Wijk bij Duurstede*: Ruime eg-woning in het prijssegment € 300.000 tot € 500.000. De gewenste oppervlaktes liggen tussen 130 en 175 m². Het betreft in hoofdzaak tweekappers en vrijstaande woningen in een grondgebonden suburbaan woonmilieu. Daarnaast gaat het ook om kaveluitgifte en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- b *Doorstromers uit de regio*: Het gewenste woonproduct is vergelijkbaar met dat voor de doorstromers uit Wijk bij Duurstede. De doelgroep is echter niet afkomstig uit Wijk bij Duurstede zelf maar vanuit de regio en het gaat daarbij enerzijds om huishoudens die terugkeren naar de geboortegemeente maar ook om 'nieuwe' huishoudens afkomstig uit Utrecht, die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten met een ruimere eg-woning, die in Utrecht niet betaalbaar is.
- c *Koopstarters uit Wijk bij Duurstede*: eg-woning in het prijssegment tussen € 180.000 en € 225.000. De gewenste oppervlaktes liggen tussen 90 en 120 m². Het betreft in hoofdzaak tussen- en hoekwoningen in een grondgebonden suburbaan woonmilieu. Daarnaast zijn appartementen in de koopsector in centrumstedelijke woonmilieus kansrijk voor deze doelgroep. De gewenste oppervlaktes liggen tussen 70 tot 90 m² met prijzen tussen € 160.00 en € 200.000.
- d *Goed verdienende senioren uit Wijk bij Duurstede en de regio*: Ruime appartementen koop (prijssegment € 250.000 tot € 400.000) en vrije sector huurappartementen (huurprijs tot € 1.250 per maand). De gewenste oppervlaktes liggen tussen 100 en 150 m². Voorkeurslocaties liggen dicht tegen en in de historische kern van Wijk bij Duurstede. Met het oog op een toekomstige zorgbehoefte is de nabijheid van zorgvoorzieningen die afgenomen kunnen worden wanneer een zorgvraag ontstaat een pre.

- e *Jonge sociale huurders:* eg-woningen met oppervlaktes tussen 80 en 100 m² met een huurprijs tussen € 500 en € 600. Tevens appartementen met oppervlaktes tussen 50 en 70 m² en huurprijzen tussen € 350 en € 500 per maand. De woningen zijn zowel gewenst in grondgebonden suburbane woonmilieus als compact subuurbaan en levendig stedelijk.
- f *Oudere sociale huurders:* appartementen met oppervlaktes tussen 60 en 90 m² met een huurprijs tussen € 400 en € 700 per maand. Tevens grondgebonden seniorenwoningen (onder meer patio, bungalow, hofjeswoning) met oppervlaktes tussen 60 en 90 m² en huurprijzen tussen € 500 en € 700 per maand. Deze woonproducten zijn gewenst in compact subuurbaan woonmilieus en de dorpse woonmilieus in de kernen Cothen en Langbroek.
- g *Ouderen met een lichte of zware zorgvraag:* een groot deel van de ouderen zal in de huidige woning blijven wonen, ook wanneer er een zorgbehoefte ontstaat. De woonproducten betreffen dan in hoofdzaak de aanpassing van de bestaande woning en het realiseren van zorgsteunpunten in de wijk. Een deel van de ouderen zal echter moeten verhuizen omdat de bestaande woning niet meer voldoet, ook na aanpassing. De mogelijke woonproducten voor deze groep zijn divers en sterk afhankelijk van de zorgzwaarte en type zorg dat nodig is. Tevens zijn de woonwensen veelzijdig: aanleunwoningen, clusterwonen met eerstelijnszorg en beschut wonen in zowel kleinschalige woonzorgcomplexen als (middel)grote complexen.

Concurrerende plannen in de regio

In de regio Utrecht zijn enkele mogelijk concurrerende woningbouwprojecten gepland. Met de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Zeist, De Bilt, Bunnik en Houten is sprake van een grote migratierelatie. In deze gemeenten worden in de komende periode in totaal bijna 2.000 woningen gerealiseerd in plannen met meer dan 50 woningen. Het betreft in meerderheid grondgebonden suburbane woonmilieus, maar ook landschappelijk wonen, kavels en centrumstedelijke/centrumdorpse projecten met appartementen. De grootste projecten zijn Kerckebosch in Zeist (800 – 1.000 woningen), De Groene Tuinen in de Utrechtse Heuvelrug (250 woningen) en Eiland van Schalkwijk in Houten (250 woningen). Volgens de prognoses neemt het aantal huishoudens in deze gemeenten toe met in totaal 8.000 huishoudens tot 2025. De hoeveelheid nieuwbouwplannen in de regio is naar verwachting niet dusdanig groot dat concurrentie met Wijk bij Duurstede ontstaat. Er lijkt zelfs ruimte om een deel van de woningbehoefte in de regio op te vangen.

Wijk bij Duurstede beschikt over concurrerende locatiekwaliteiten ten opzichte van de direct omringende buurgemeenten. Dat zijn met name de ligging aan het water, de historische kern en het voorzieningenniveau. Ten opzichte van Utrecht (met name de groot-schalige uitbreidingslocatie Leidsche Rijn) en de gemeenten die dicht tegen Utrecht aanliggen, wordt in Wijk bij Duurstede aanmerkelijk meer woonoppervlakte gerealiseerd en een ruimere verkaveling bij gelijke prijssegmenten aangehouden. De aantrekkingskracht blijkt ook uit de geconstateerde relatie tussen nieuwbouwproductie en het migratiesaldo.

Toets locatie Middelweg Oost

Kwantitatief

De plantwikkeling voor Middelweg Oost past binnen de gemeentelijke en regionale woningbouwplanning. Hoewel de locatie geen onderdeel uitmaakt van de harde plancapaciteit, is ze wel nodig om te voorzien in de actuele woonbehoefte. Bovenop de harde plancapaciteit is immers nog een behoefte van 1.000 woningen (zie regionale behoefte). Ook

het actuele woningmarktonderzoek geeft aan dat er nog een behoefte is van ongeveer 1.000 woningen (800-1.100).

Locatie Middelweg Oost wordt in het woningmarktonderzoek als geschikte inbreidingslocatie genoemd. De gemeente heeft het plan als zachte plancapaciteit in haar woningbouwprogrammering opgenomen en hierover heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Inmiddels wordt het plan –door de verstreken tijd- gezien als harde plancapaciteit.

Kwalitatief

Locatie Middelweg Oost omvat het volgende woningbouwprogramma:

- rijwoningen, waarvan:
 - 8 tussenwoningen vanaf € 146.250,-- (woonoppervlakte 59-62 m²);
 - 6 tussenwoningen vanaf € 205.000,-- (woonoppervlakte 90-105 m²);
- 5 benedenwoningen vanaf € 136.000,-- (woonoppervlakte 51 m²);
- 1 benedenwoning vanaf € 159.500,-- (woonoppervlakte 61 m²);
- 1 bovenwoning van €133.000,-- (woonoppervlakte 53 m²);
- 8 bovenwoningen vanaf € 165.000,-- (woonoppervlakte 75-87 m²).

De locatie, gelegen dichtbij het centrum, is zoals het woningbouwprogramma al aangeeft vooral geschikt voor starters en senioren. Met deze woningtypen wordt op een inbreidingslocatie in Wijk bij Duurstede tegemoet gekomen aan de wens om doorstroming op de woningmarkt tot stand te brengen.

De prijzen van de woningen als ook de woningtypen sluiten aan bij de wensen van koopstarters. Hun voorkeur gaat namelijk uit naar tussenwoningen en hoekwoningen in een grondgebonden suburbaan woonmilieu, als ook naar koopappartementen in centrumstedelijke woonmilieus. Het concept van de hofjeswoningen voorziet hierin.

De gewenste oppervlaktes van 90-120 m² en de kooprijzen van de woningen tussen € 180.000,-- en € 225.000,-- worden weliswaar niet (overal) gehaald, maar dit heeft ermee te maken dat de gemeente ook alleenstaanden een kans wil bieden een eigen grondgebonden woning te kopen. De kleine tuinen worden gecompenseerd met de relatief grote gezamenlijke buitenruimte in het hof.

De 5 bovenwoningen van € 165.000,- sluiten aan bij de wens van starters om een appartement te hebben met een oppervlakte tussen de 70 en 90 m² in de prijsklasse tussen € 165.000 en €200.000,-.

Daarnaast wordt met het programma ingespeeld op de woonwensen van senioren. Senioren willen graag in een compact suburbaan woonmilieu wonen. Hun voorkeur gaat uit naar appartementen met een oppervlakte tussen 60 en 90 m² als ook grondgebonden woningen, zoals patiowoningen, bungalows en hofjeswoningen, met een oppervlakte tussen de 60 en 90 m².

De woningen worden weliswaar niet als huurwoning op de markt gebracht, maar vallen wel in de categorie goedkope koop. Bovendien voldoet het concept van de hofjeswoningen aan hun woonwensen.

Informatieavond

Tijdens de informatieavond van 1 oktober 2014 bleek dat voor de woningen veel belangstelling is. Voornaamste reden bleek dat in Wijk bij Duurstede de afgelopen jaren voor de doelgroep alleenstaanden (starters, senioren) vooral appartementen zijn gebouwd en dus geen grondgebonden woningen. Deze doelgroep blijkt juist graag grondgebonden woningen te willen kopen/huren op het moment dat er ook sociale cohesie en sociale controle

is. Het concept van de hofjeswoningen is hier uitermate geschikt voor. 21 woningen zijn inmiddels (december 2015) onder optie.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat de woningen op locatie Middelweg Oost voorzien in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Trede 1 van de Ladder kan dus positief worden beantwoord.

3 UITWERKING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ- KING, TREDE 2

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de toetsing aan de tweede trede van de ladder.

Trede 2 (Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?)

in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins,

Algemeen

Volgens de kaart met de rode contour, zoals opgenomen in de provinciale verordening en provinciale structuurvisie, behoort locatie Middelweg Oost tot het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de gehele behoefte kan worden opgevangen door het benutten van beschikbare gronden in het bestaand stedelijk gebied.

Op onderhavige locatie is sprake van herstructurering. Het plangebied is tot enkele jaren geleden in gebruik geweest ten behoeve van het voorgezet onderwijs. Met verplaatsing van de school naar een andere locatie in Wijk bij Duurstede, is ruimte vrij gekomen voor herontwikkeling van dit deel van het voormalige schoolterrein.

De noordzijde van dat schoolterrein wordt ook herontwikkeld. Daar opent in 2016 een brede school haar deuren.

Met het benutten van deze herstructuringslocatie wordt aangesloten bij trede 2 van de Ladder.



Ligging locatie Middelweg Oost binnen bestaand bebouwd gebied volgens verordening.

Uit een uitspraak van de Raad van State van 29 april jongstleden blijkt ook dat de bestaande bestemming betrokken moet worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied heeft momenteel de bestemming "Maatschappelijk". Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing van Wijk bij Duurstede, de huidige situatie, het gebruik tot voor kort (voortgezet onderwijs) en bestemming die het plangebied nu heeft, kan worden geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Ook op basis hiervan komen we tot de conclusie dat het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, en aldus geen toets noodzakelijk aan trede 3 van de Ladder hoeft plaats te vinden.

4 CONCLUSIE

De planontwikkeling Middelweg Oost voldoet aan de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.