



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Wijk bij Duurstede, Locatie Wijkhuis

Gemeente Wijk bij Duurstede

Datum: 17 april 2020

Projectnummer: 200108

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	Behoefte	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
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 Karel de Grotestraat te Wijk bij Duurstede is een verouderd maatschappelijk pand gesitueerd, waarin tijdelijk een kringloopwinkel is gevestigd. Het pand heeft zijn oorspronkelijke functie verloren en wordt door de gemeente al enkele jaren beschouwd als een potentiële herontwikkelingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Momenteel bestaat de wens het betreffende pand te slopen en hiervoor in de plaats een appartementencomplex met 45 sociale huurwoningen en een zorgsteunpunt te realiseren.

Het plangebied is centraal gesitueerd in één van de uitbreidingswijken van Wijk bij Duurstede, ten westen van de binnenstad. Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Frankenhof. Op de navolgende kaarten is de locatie globaal aangeduid.



Globale ligging plangebied (rode cirkel) in Wijk bij Duurstede (bron: pdokviewer.pdok.nl)



Globale begrenzing plangebied rood omkaderd (bron: pdokviewer.pdok.nl)

Het woonprogramma bestaat in totaal uit maximaal 45 woningen in de vorm van twee- en driekamer sociale huurappartementen, met een gebruiksoppervlakte variërend van 60 tot ruim 80 m². De woningen zijn beoogd op de verdiepingen 1 tot en met 5. Op de begane grond is ruimte beoogd voor parkeervakken en bergingen. Alle woningen op de verdiepingen zijn bereikbaar via een lift. Zodoende is sprake van een levensloopbestendig karakter en kan gesteld worden dat de woningen geschikt zijn voor de ouderendoelgroep. Gelet op de grootte van de woningen zullen ook de jongerendoelgroep (met een zorgvraag) en andere kleine huishoudensgroepen zich waarschijnlijk aangetrokken voelen tot de woningen.

Afname van zorg

Met voorliggende ontwikkeling worden zelfstandige wooneenheden gerealiseerd, waarbij de afname van zorg wordt mogelijk gemaakt. Specifiek betekent dit dat zorgaanbieder Kwintes zorg op afstand aan zal bieden voor haar GGZ cliënten. Zo ontstaat een plek waar cliënten kunnen wonen in een vorm van 'beschermde huur', in combinatie met professionele begeleiding.

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 toevoeging van 45 appartementen binnen de bebouwde kom van Wijk bij Duurstede. 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 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. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie¹ 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.

Het voornemen bestaat een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Wijkhuis op te stellen, waarmee een directe bouwtitel aan de gronden wordt toegekend. In lijn met jurisprudentie moet bepaald worden of het toekomstige bestemmingsplan naar aard en omvang bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Gezien het woonprogramma van maximaal 45 sociale huurappartementen is daar in voorliggende situatie sprake van. Daarom wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwontwikkeling.

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.

¹ Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor o.a. 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 ontwikkeling 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 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 Wijk bij Duurstede geldt dat het samen met de gemeenten Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug en Veenendaal de regio Zuidoost-Utrecht vormt. Daarbij geldt dat de gemeenten Wijk bij Duurstede en Utrechtse Heuvelrug voornamelijk westelijk georiënteerd zijn, op de regio Utrecht. De gemeente Renswoude, Rhenen en Veenendaal hebben meer een connectie met de oostelijk gelegen regio Foodvalley.

Verhuisbewegingen gemeente Wijk bij Duurstede

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 regio of gemeente. Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Wijk bij Duurstede worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat meer dan de helft van alle gevestigde personen in Wijk bij Duurstede uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Wijk bij Duurstede in 2018

Verhuisbewegingen Wijk bij Duurstede	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Wijk bij Duurstede	1.051	52,4%
Vanuit andere gemeenten	885	44,1%
Vanuit het buitenland	69	3,5%
Totaal aantal verhuizingen	2.005	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met gemeente op korte geografische afstand van Wijk bij Duurstede, waarbij de gemeentes Utrechtse Heuvelrug en Utrecht met name opvallen. Enkel Amsterdam ligt op grotere geografische afstand. Verder valt op dat, afgezien van de Utrechtse Heuvelrug, geen andere gemeentes uit de regio Zuid Oost naar voren komen. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Wijk bij Duurstede vanuit andere gemeenten zien

Tabel: Verhuisbewegingen naar Wijk bij Duurstede naar herkomst in 2018

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Utrechtse Heuvelrug	198	22,4%
Utrecht	162	18,3%
Zeist	55	6,2%
Bunnik	38	4,3%
Houten	36	4,1%
Nieuwegein	31	3,5%
Amersfoort	20	2,3%
De Bilt	20	2,3%
Amsterdam	15	1,7%
Buren	13	1,5%
Elders	297	33,6%
Totaal	885	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

2.2.3 Conclusie

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

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen de planperiode van het bestemmingsplan voorziet in een behoefte binnen het verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen die binnen het marktgebied spelen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Uit de provinciale woningmarktmonitor volgt dat het aantal huishoudens in de gemeente Wijk bij Duurstede van 9.890 in 2017 toeneemt naar 12.140 huishoudens in 2040, zoals weergegeven in navolgende tabel.

	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolkingsprognose	23.510	23.900	24.370	24.930	25.510	26.080
Huishoudensprognose	9.890	10.400	10.980	11.470	11.830	12.140

■ Primos 2017

Huishoudensprognose 2017-2040 gemeente Wijk bij Duurstede

Uit de voorgaande informatie uit de woningmarktmonitor is af te leiden dat de gemeente Wijk bij Duurstede de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2015 en 2040 met ruim 2.000 zal toenemen.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

Zoals eerder genoemd heeft de provincie Utrecht in haar Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) een indicatief woningbouwprogramma opgenomen voor de gehele provincie. 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. 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)

Programmatisch is in 2016 vastgelegd dat de regio Zuid Oost 6.575 woningen realiseert. Het overgrote deel van het programma (6.200) zal binnenstedelijk worden verwezenlijkt. Navolgende afbeelding geeft het programma voor de regio weer.

Programma Woningbouw 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen)

	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal		Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal
Renswoude	200	0	200	66	200	0	200
Rhenen	425	75	500	246	500	75	575
Utrechtse Heuvelrug	1.000	50	1.050	410	1.000	50	1.050
Veenendaal	3.750	0	3.750	917	3.750	0	3.750
Wijk bij Duurstede	750	250	1.000	384	750	250	1.000
Totaal regio Zuid Oost	6.125	375	6.500	2023	6.200	375	6.575

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

Uit het overzicht volgt dat kwantitatief is afgesproken dat de gemeente Wijk bij Duurstede de komende jaren (tot en met 2028) 1.000 woningen kan realiseren in binnenstedelijk gebied.

Woningmarktmonitor

In de regionale woonagenda's maken de provincie en de gemeenten uit de regio kwantitatieve afspraken. Deze afspraken worden vervolgens opgenomen in de diverse gemeentelijke woningbouwprogramma's. De Utrechtse Woningmarktmonitor geeft per regio en gemeente een overzicht van de bruto en netto plancapaciteit. Navolgende afbeelding toont dit overzicht voor de gemeente Wijk bij Duurstede.

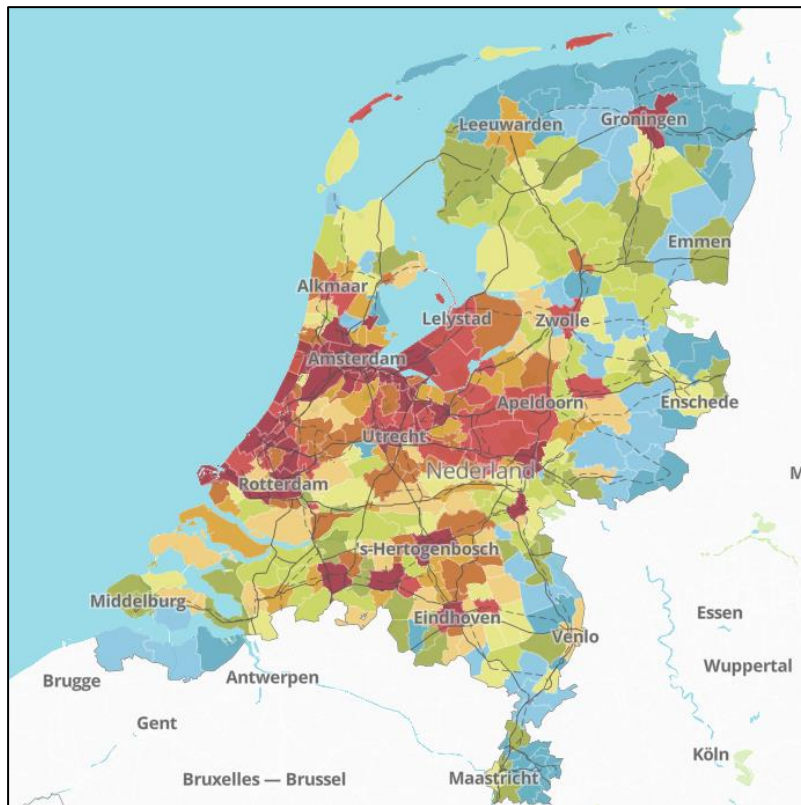
	Programma 2013 - 2028 (a)	Realisatie (b)	Onttrekkingen	Restant programma t/m 2028 (a- b)	Harde plan- capaciteit t/m 2028	Zachte plan- capaciteit t/m 2028	Verwachte onttrekkingen t/m 2028	Verschil plan- capaciteit en restant programma
Totaal	1.000	451	26	549	195	1.201		-847

■ Provincie Utrecht, CBS 2017, Planmonitor 2017

Uit de gegevens van de Utrechtse Woningbouwmonitor volgt dat de gemeente Wijk bij Duurstede een totaal programma heeft tot en met 2028 van 1.000 woningen. Hiervan zijn reeds 451 woningen gerealiseerd, 195 woningen zijn opgenomen als harde plancapaciteit en 1.201 woningen behoren tot de zachte plancapaciteit (en zijn daarmee nog niet verankerd in een juridisch-planologisch kader). Daarmee bestaat een overschot aan plannen van 847 woningen. Het grootste deel van deze plannen is echter niet verankerd in juridisch-planologische kaders en kan daarmee nog onttrokken worden aan de capaciteit. **p.m. voorliggend plan is opgenomen in de prestatieafspraken van gemeente en Viveste. Houdt dat verband met harde plancapaciteit?**

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 ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2020 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2020 (Bron: BPD)

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De regio Zuid Oost – waaronder de gemeente Wijk bij Duurstede – is op de hittekaart ook een regio met een hoge score en kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Wijk bij Duurstede, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, **de geringe harde plancapaciteit** en de hoge druk op de woningmarkt in de regio Zuid Oost, wordt geconcludeerd dat het toevoegen van woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve bevolkingsopbouw

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 bevolkingsopbouw qua leeftijd. De bevolkingsopbouwprognose voor de gemeente Wijk bij Duurstede ziet er als volgt uit:

Leeftijd	2012	2020	2030	2040
Absoluut (afronding op 100)				
Totaal	23.100	22.300	21.900	22.200
0-20 jaar	5.800	4.700	4.200	4.800
20-65 jaar	14.200	12.800	11.000	10.000
65 plus	3.100	4.700	6.700	7.400

Prognose bevolkingsopbouw gemeente Wijk bij Duurstede (bron: PBL/CBS)

Uit deze gegevens valt op dat de bevolkingsprognose negatief is, in tegenstelling tot de huishoudensprognose. Dit is te verklaren door de sterke toename aan het aantal 65 plussers in de gemeente Wijk bij Duurstede. In de periode 2012-2030 zal het aantal 65 plussers verdubbelen. Ook in het decennium daarna blijft sprake van groei.

Woningmarktonderzoek Wijk bij Duurstede

In 2015 is een woningmarktonderzoek Wijk bij Duurstede opgesteld (BSP, 9-1-2015). De woningbehoefte in Wijk bij Duurstede voor de periode 2014-2025 is geraamd met behulp van een confrontatie van de SWOT, de huidige woningvoorraad, de vraag, het aanbod, de marktsituatie en trends en ontwikkelingen. Het Socrates-model (2012), het woningmarktonderzoek van Volksbelang (2012), het woonwensenonderzoek van de gemeente (2014) en het aantal reacties volgens Woningnet hebben hierbij onder andere als input gediend. Ook zijn de meest kansrijke in- en uitbreidingslocaties afgewogen.

Door een confrontatie van de huidige woningmarkt en de toekomstige woningbehoefte zijn de belangrijkste opgaven geformuleerd. Met betrekking tot de kwalitatieve woningbehoefte blijkt dat wat betreft alle woningcategorieën sprake is van een wenselijk extra woningprogramma bovenop de harde plancapaciteit. Dit geldt ook voor de woningen die in dit plan worden gerealiseerd (sociale huurappartementen). Dit blijkt uit de navolgende tabel:

Wenselijk extra woningprogramma bovenop de harde plancapaciteit in Wijk bij Duurstede							
		Aandeel vraag nieuwbouw (2014)	Absolute vraag nieuwbouw (2014)	Bijstelling o.b.v. criteria ³⁴	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

Woonvisie Wijk bij Duurstede

De woonvisie Wijk bij Duurstede doet duidelijke uitspraken over de kwalitatieve woningbouwbehoefte. Eén van de drie hoofdthema's van de woonvisie betreft voldoende aanbod van betaalbare en beschikbare woningen voor de lage inkomensgroepen. De druk op de voorraad sociale huurwoningen is en blijft komende jaren groot. In het bijzonder op de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen. De aandacht is daarom gericht op de bestaande woningvoorraad sociale huurwoningen en de uitbreiding hiervan. Vanwege het huidige tekort en de toename van de vraag naar sociale huurwoningen is het streven dat de huidige omvang kernvoorraad sociale huurwoningen niet mag verminderen. Passend bij de vraag op de woningmarkt, maken gemeente en woningcorporaties afspraken over de gewenste omvang van de voorraad sociale huurwoningen. Voorliggend plan is opgenomen in de Prestatieafspraken 2020-2021 van de gemeente Wijk bij Duurstede en woningcorporatie Viveste. Daarnaast wordt met de te ontwikkelen woningen getracht doorstroming te bevorderen binnen de huidige voorraad van sociale huurwoningen.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het tweede kernthema 'Wonen op maat'. Met voorliggend plan wordt ruimte geboden aan de afname van zorg. Specifiek betekent dit dat zorgaanbieder Kwintes zorg op afstand aan zal bieden voor haar GGZ cliënten. Zo ontstaat een plek waar cliënten kunnen wonen in een vorm van 'beschermde huur', in combinatie met professionele begeleiding.

Tot slot wordt bijgedragen aan het derde en laatste thema van de woonvisie. De wens bestaat een (nagenoeg) energieneutraal gebouw te realiseren, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Het beoogde gebouw is gasloos, heeft een GPR-score³ van 8,5, wordt voorzien van een groen dak en een elektrische deelauto. Dit alles tezamen maakt dat voorliggend initiatief nadrukke-

³ GPR-score is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

lijk beantwoordt aan de kwalitatieve woningbouwbehoeften die bestaan in de gemeente Wijk bij Duurstede.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de kaders van het woonbeleid. Het draagt bij aan de uitbreiding van het aanbod sociale huurwoningen, biedt ruimte aan wonen op maat (in de vorm van zorg op afroep) en het voorziet in een duurzame woningbouwontwikkeling. Dit tezamen maakt dat voorliggend plan in grote mate beantwoordt aan de kwalitatieve behoefte zoals geformuleerd in de woonvisie en het woningmarktonderzoek. Ten slotte laat de huishoudensprognose zien dat Harderwijk in de komende decennia in toenemende mate zal vergrijzen. Het woningenbestand dient hierop voorbereid te zijn. Met voorliggende ontwikkeling wordt hieraan bijgedragen. Dit tezamen maakt dat voorliggend plan uitvoering geeft aan het woonbeleid van de gemeente in kwalitatieve zin.

2.3.4 Conclusie behoefte

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit danig aan op de woningbehoefte in de gemeente. Tevens maakt het plan onderdeel uit van prestatieafspraken en wordt aangesloten op de gemeentelijke volkshuisvestelijke beleidsafspraken. De ontwikkeling voorziet daarmee in een behoefte binnen het verzorgingsgebied.

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

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Wijk bij Duurstede. De gronden van het plangebied hebben momenteel een maatschappelijke bestemming. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, maatschappelijke voorzieningen en andere stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemming, wordt geconcludeerd dat het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van wonen en maatschappelijke functies. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de structuur van het plangebied te handhaven.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van inbreiding. Gelet hierop is het niet noodzakelijk alternatieve locaties te beoordelen.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.