



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwegein, Edisonbaan 4, woningen

Gemeente Nieuwegein

Datum: 9 september 2021

Projectnummer: 200237

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	3
1.3	Leeswijzer	6
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.1	Stedelijke ontwikkeling	7
2.2	Markt- of verzorgingsgebied	8
2.3	Behoefte	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	18
3	Conclusie	20

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:

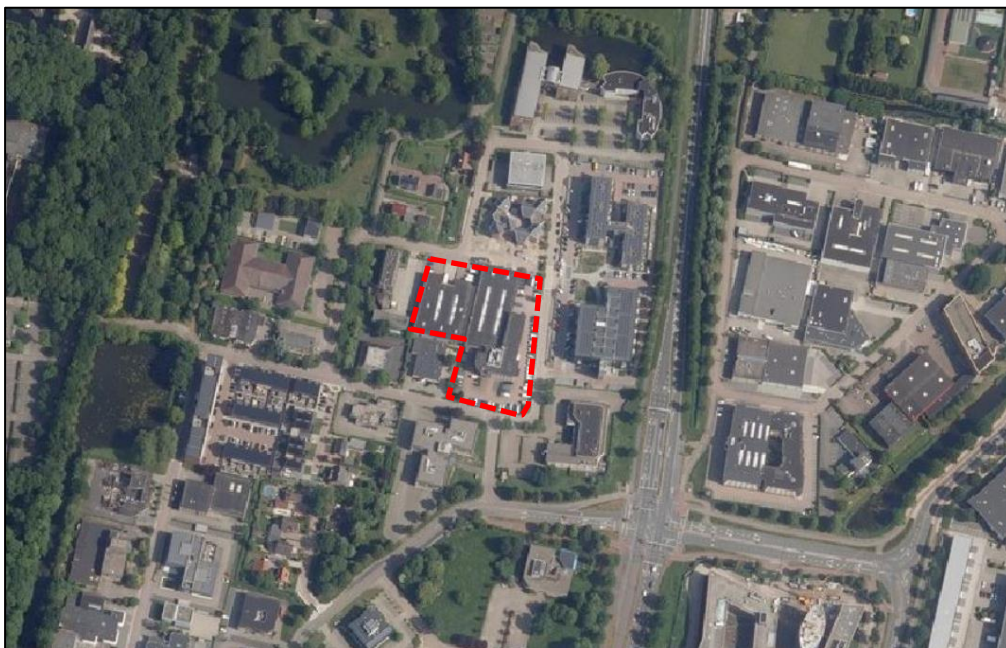
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand 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'.

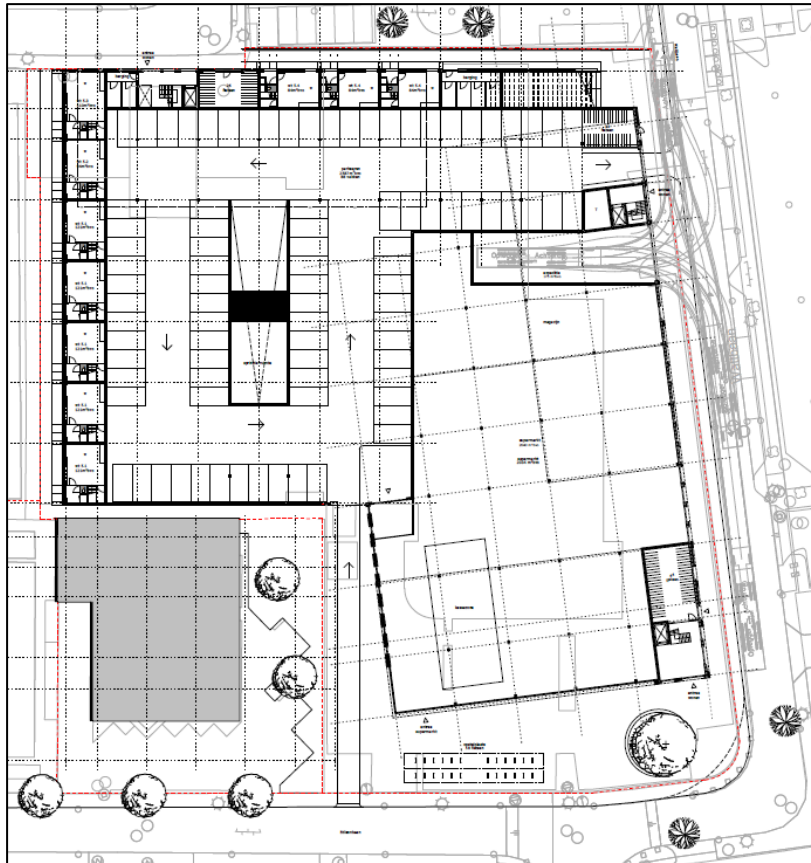
1.2 Het project

De ontwikkellocatie aan de Edisonbaan 4 ligt binnen de bebouwde kom van Nieuwegein in de provincie Utrecht. De gronden maken onderdeel uit van het kantorengedebied in de wijk Rijnhuizen (gelegen op Plettenburg-de Wiers), waarvoor de ambitie geldt om het monofunctionele kantorenkarakter te transformeren richting een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken, leren en recreëren, zoals vermeld in de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen 2019. Momenteel bevindt zich op de ontwikkellocatie een leegstaand kantoorpand. De navolgende afbeelding geeft het besluitgebied globaal weer.

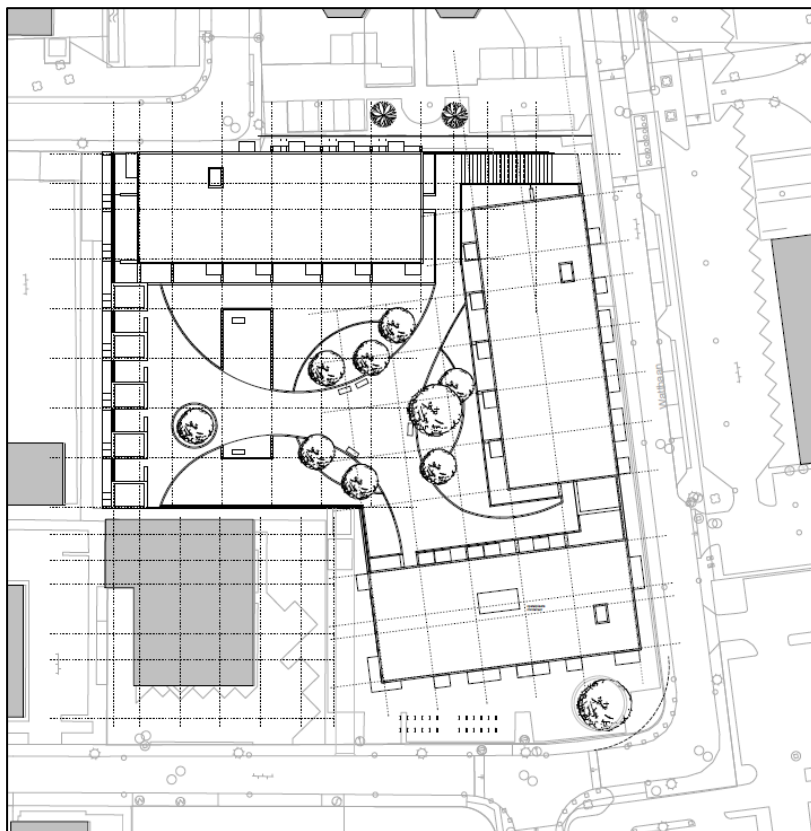


Globale ligging en begrenzing ontwikkellocatie (Bron: PDOK Viewer, bewerking SAB).

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing in het besluitgebied te slopen en ter plaatse een supermarkt (2.040 m² bvo) met gebouwde parkeervoorziening te realiseren. Tevens wordt voorzien in een woonprogramma van in totaal 105 woningen. 30% van het woonprogramma zal tot de sociale huursector behoren. De west- en noordzijde van het besluitgebied wordt gevormd door in totaal tien woningen. Drie woningen bestaan uit twee lagen en zijn georiënteerd richting het perceel met de adressen Wattbaan 6 t/m 22. De andere zeven woningen bestaan uit drie lagen en hebben hun oriëntatie richting het perceel met de woningen aan de Wattbaan 2. Bovenop de supermarkt bevindt zich een daktuin waar drie losse bouwvolumes met woningen zijn terug te vinden. Het gaat om 95 woningen, waarbij aan de zijde van de Edisonbaan 40 woningen over vier lagen zijn voorzien. Aan de Wattbaan gaat het om 33 woningen, verdeeld over drie lagen, en aan de Plettenburg om 22 woningen, verdeeld over twee lagen. Al met al wordt met de ontwikkeling ingezet op een ontspannen centrum-dorpse woonsfeer, passend bij gemengde wijken aan de rand van steden. Gelet op de grootte, het woningtype, het karakter en de ligging van de woningen is de verwachting dat de doelgroep voornamelijk bestaat uit kleine (1 à 2 personen) huishoudensgroepen, bijvoorbeeld in de vorm van starters, senioren, jonge gezinnen en gezinnen zonder kinderen. Als gevolg van de aanwezigheid van liften in de beoogde woongebouwen zijn verschillende woningen levensloopbestendig te noemen. De navolgende afbeeldingen geven de beoogde inrichting van de ontwikkellocatie weer.



Impressie beoogde situatie begane grond (Bron: RPHS+).



Impressie beoogde situatie dakaanzicht (Bron: RPHS+).

De gronden van de ontwikkellocatie kennen momenteel een kantoorbestemming, waarbinnen de beoogde appartementen en supermarkt niet zijn toegestaan. Daarom wordt voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen. In het kader van de planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden op de vraag of en 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 volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 105 appartementen en een supermarkt (2.040 m² bvo) in de bebouwde kom van Nieuwegein. Relevant is of het beoogde project 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.

Het besluitgebied kent op basis van het huidige bestemmingsplan ‘Plettenburg-De Wiers 2009’ de bestemming ‘Kantoor’. Deze bestemming voorziet in kantoren, opleidingsinstituten, onderzoeksinstituten en laboratoria. Ook is horeca in de categorie 1a, 1b en 1c van de Staat van Horeca-activiteiten juridisch-planologisch gezien toegestaan op de percelen. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn appartementen en een supermarkt daarom niet mogelijk.

Supermarkt

Uit de overzichtsuitspraak¹ van de Afdeling volgt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m² bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd. Dit betekent dat de beoogde supermarktfunctie van 2.040 m² bvo een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Woningen

Verder blijkt uit jurisprudentie² 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

¹ Zie hiervoor <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2>.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRVS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

stedelijke ontwikkeling³. Gelet op het woningbouwprogramma van dit project (maximaal 105 woningen) wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn de voorgenomen woningbouwontwikkeling en supermarktfunctie aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Voor de supermarkt wordt een losse rapportage opgesteld. Daarom vindt in deze rapportage uitsluitend een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats ten aanzien van de woningen.

2.2 Markt- of verzorgingsgebied

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 markt- of 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.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

De provincie Utrecht heeft in haar Omgevingsvisie de woningbouwopgave opgenomen tot 2040. Daarbij is ook de opgave per regio opgenomen. De gemeente Nieuwegein vormt daarbinnen samen met de gemeenten Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Woerden, Wijk bij Duurstede en Zeist de regio U16. Binnen deze regio worden de woningbehoefte en plancapaciteit gemonitord.

Verhuisbewegingen gemeente Nieuwegein

Wanneer op de verhuisbewegingen voor de gemeente Nieuwegein wordt ingezoomd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat zo'n 34% van alle gevestigde personen in de gemeente Nieuwegein uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast blijkt dat meer dan 56% van de gevestigde personen uit andere gemeente afkomstig is en 9,1% van de gevestigde personen komt uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Nieuwegein in 2019

Verhuisbewegingen Nieuwegein	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Nieuwegein	2.025	34,4%
Vanuit andere gemeenten	3.324	56,5%
Vanuit het buitenland	533	9,1%
Totaal aantal verhuizingen	5.882	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

³ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRVS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

De navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Nieuwegein vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Nieuwegein naar herkomst in 2019

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Nieuwegein	2.025	34,4%
Utrecht	1.151	20,6%
IJsselstein	218	3,9%
Houten	154	2,8%
Vijfheerenlanden	138	2,5%
Amsterdam	129	2,3%
Zeist	68	1,2%
Stichtse Vecht	66	1,2%
Rotterdam	64	1,1%
Utrechtse Heuvelrug	54	1,0%
Lopik	53	0,9%
Almere	49	0,9%
Elders	1.713	30,7%
Totaal	5.582	100,0%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt dat in eerste instantie vooral een verhuisrelatie bestaat met de gemeente Utrecht. Daarnaast komen voornamelijk gemeenten in de directe omgeving van Nieuwegein naar voren komen in de verhuisrelaties.

2.2.3 Conclusie

Gelet op de verhuisbewegingen wordt gesteld dat het verzorgingsgebied zich richt op de gemeenten Nieuwegein en 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 Monitor Wonen blijkt dat het aantal huishoudens in de het verzorgingsgebied (gemeenten Nieuwegein en Utrecht) van 210.998 in 2020 toeneemt naar 292.918 huishoudens in 2050. In 2050 kent Nieuwegein naar verwachting ruim 35.500 huishoudens. Dit betekent dat er in de gemeente Nieuwegein tot aan 20250 ruim

6.200 extra huishoudens woonachtig zullen zijn ten opzichte van het jaar 2020. Op regionale schaal (U16) gaat het om meer dan 125.000 nieuwe huishoudens in 2050.

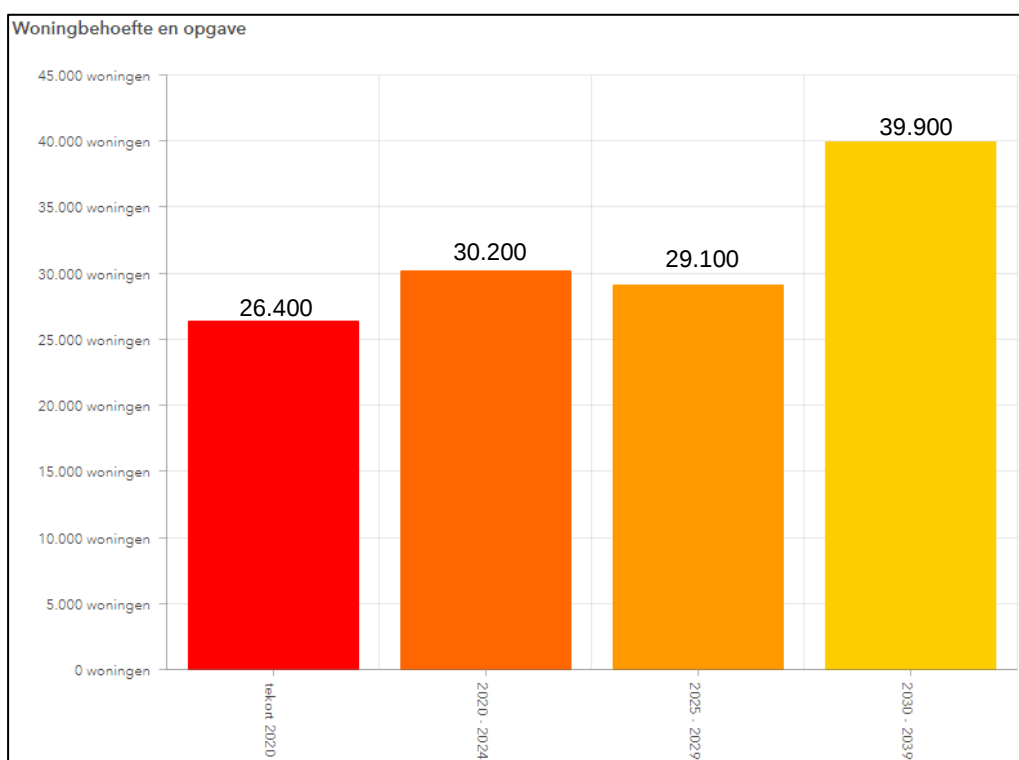
Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling 2020-2050

Aantal huishoudens	2020	2030	2040	2050	2020-2050
Nieuwegein	29.328	33.030	34.492	35.573	+6.245
Utrecht (gemeente)	181.670	210.084	235.795	257.345	+75.675
Verzorgingsgebied	210.998	243.114	270.287	292.918	+81.920
U16	440.472	489.355	529.806	562.529	+125.057

Bron: Monitor Wonen Provincie Utrecht

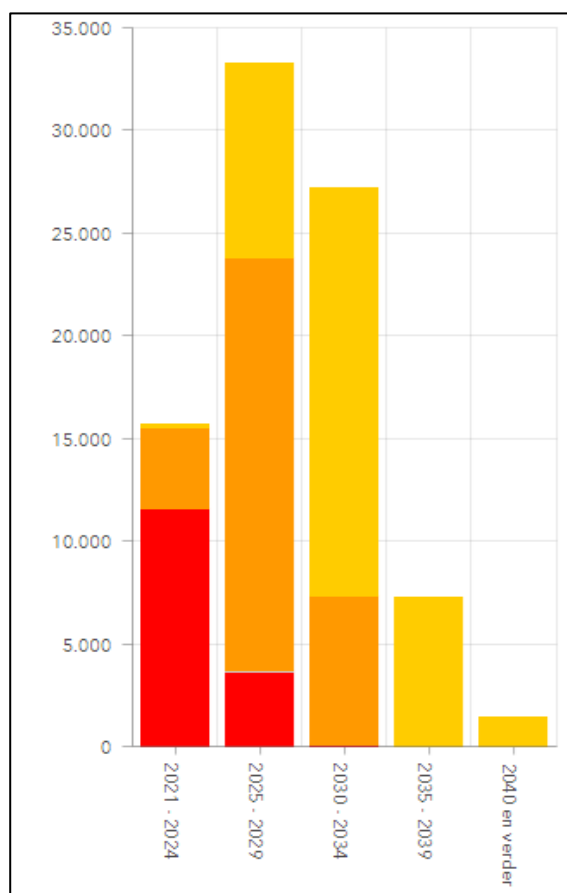
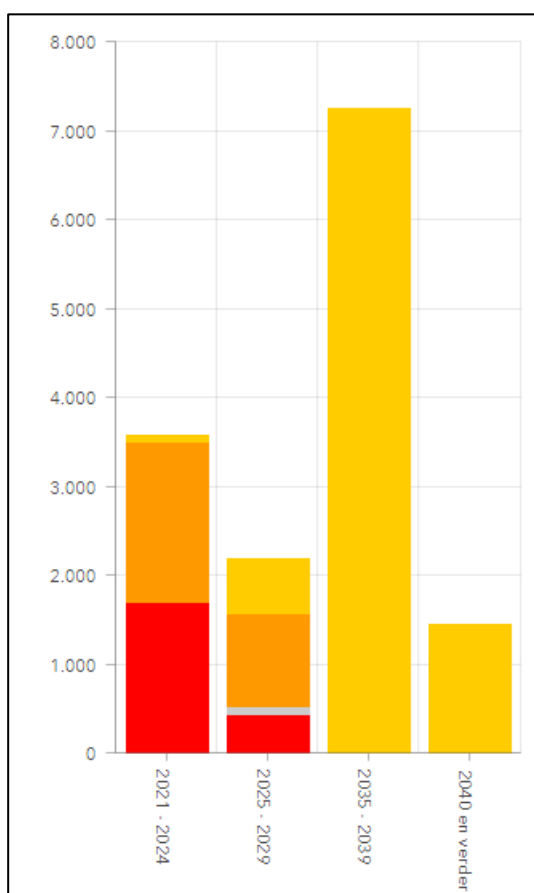
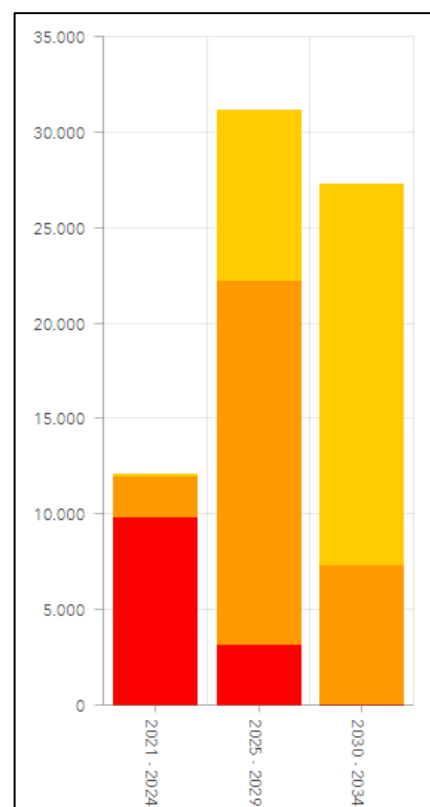
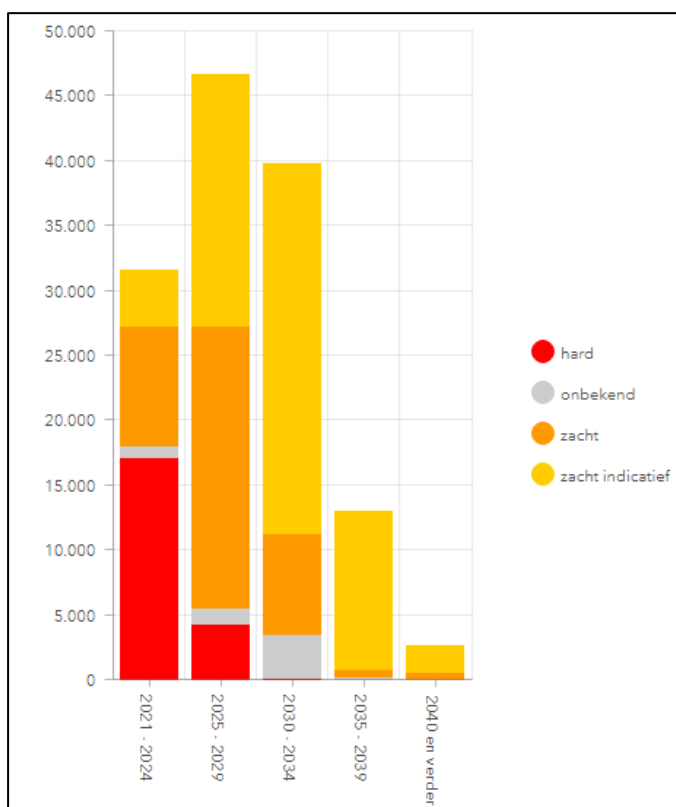
Monitor Wonen provincie Utrecht

Via het proces van regionaal programmeren maakt de provincie samen met gemeenten en regio's programma's voor regionale woningbouw op langere termijn. De regionale programma's worden jaarlijks gemonitord, geëvalueerd en geactualiseerd. In de Monitor Wonen van de provincie Utrecht is per regio de woningbehoefte en opgave terug te vinden. Navolgend is de opgave voor de regio U16 terug te vinden. Waaruit volgt dat de regio nog te kampen heeft met een tekort van 26.400 woningen en er in de periode 2020-2024 een behoefte bestaat aan 30.200 nieuwe woningen. Alles bij elkaar opgeteld laat onderstaand overzicht een opgave van 125.600 woningen zien.



Woningbehoefte en opgave regio U16 (Bron: Monitor Wonen Provincie Utrecht).

Navolgend is een overzicht weergegeven van het aantal geplande woningen per planstatus voor de regio U16, de gemeenten Utrecht en Nieuwegein en het verzorgingsgebied.



Aantal geplande woningen per planstatus regio U16 (linksboven), gemeente Utrecht (rechtsboven), gemeente Nieuwegein (linksonder) en het verzorgingsgebied (rechtsonder) (Bron: Monitor Wonen Provincie Utrecht, actualisatiedatum 9 maart 2021).

Onderstaande tabel laat de totaalaantallen zien wat betreft geplande woningen.

Tabel: Aantal geplande woningen

Aantal geplande woningen	2021-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040 en verder	Totaal
Nieuwegein	3.564	2.168	-	7.250	1.450	14.432
Utrecht	12.094	31.137	27.174	-	-	70.405
Verzorgingsgebied	15.658	33.305	27.174	7.250	1.450	84.837
U16	31.500	46.591	39.662	12.613	2.459	132.825

Bron: Monitor Wonen Provincie Utrecht

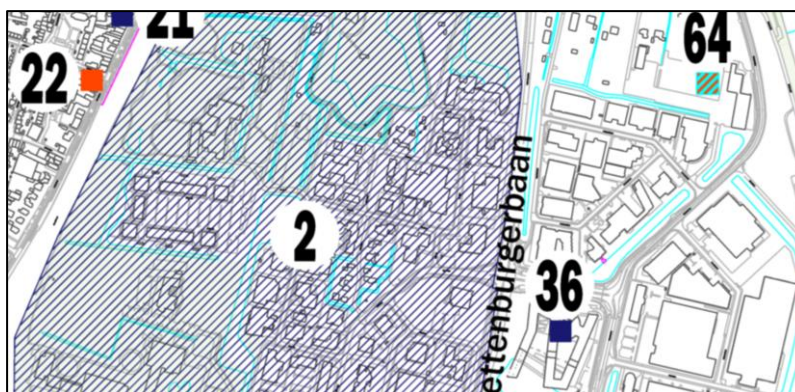
Wanneer de huishoudensontwikkeling in het verzorgingsgebied van 2020 tot 2050 van 81.920 wordt afgezet tegen het aantal geplande woningen in het verzorgingsgebied 84.837 kan geconstateerd worden dat de planvoorraad een dusdanige omvang heeft dat voorzien kan worden in de behoefte van het verzorgingsgebied. Daarbij moet opgemerkt worden dat slechts een zeer beperkt deel (15.197 woningen) van deze planvoorraad als harde plancapaciteit kan worden gezien. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. Dat maakt dat het overgrote deel van de planvoorraad nog bestaat uit zachte plannen. Voor deze plannen geldt dat nog geen juridisch-planologische procedure is doorlopen en het nog niet zeker is dat deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Voor het besluitgebied geldt dat 74 van de 105 woningen reeds in de Planmonitor Wonen zijn opgenomen en zijn aangewezen als 'plan in voorbereiding' (= zachte plancapaciteit).

Woonvisie gemeente Nieuwegein (aanvulling april 2019)

In 2019 heeft er een aanvulling op de gemeentelijke woonvisie (2015) plaatsgevonden. Gesteld wordt dat de lokale woningmarkt nog steeds onder druk staat. Binnen het woningbouwprogramma 2030 wordt op basis van de analyse van de woningbouwlocaties de ambitie verhoogd van 3.500 naar 5.000 woningen.

Overzichtskaart geplande nieuwbouw Nieuwegein

De gemeente Nieuwegein heeft in het Woningbouwprogramma 2030 een overzichtskaart met locaties waar woningbouw is gepland. Raadpleging van deze kaart wijst uit dat ook de ontwikkellocatie Rijnhuizen reeds is opgenomen als woningbouwlocatie. Voor Rijnhuizen is een gemiddelde plancapaciteit van 1.100 woningen vastgesteld (inclusief planuitval). Nieuwegein kende een hoge leegstand van kantoren. De afgelopen jaren is dit flink teruggelopen, met name door de realisatie van woningen in kantoren. Ook de komende jaren wordt nog druk gewerkt aan het realiseren van woningen op voormalige kantoorlocaties. Dit gebeurt onder meer in Rijnhuizen, waar het kantoorgebied geleidelijk veranderd in een gemengd woonwerkgebied.



Uitsnede overzichtskaart geplande nieuwbouw met daarop het besluitgebied behorend tot nummer '2' (Bron: Gemeente Nieuwegein).

	Gemiddeld	Gemiddeld inclusief planuitval
Binnenstad	700	1170
Mooi Rijnhuizen	660	1100
Blokhoeve	300	500
De Wiers Zuid	420	700
Rood voor rood	930	1560
Rood voor rood school-locaties	60	100
Totaal overig	100	160
Totaal	3170	5290

Overzicht schatting van capaciteit locaties (Bron: gemeente Nieuwegein).

Woondeal Regio Utrecht

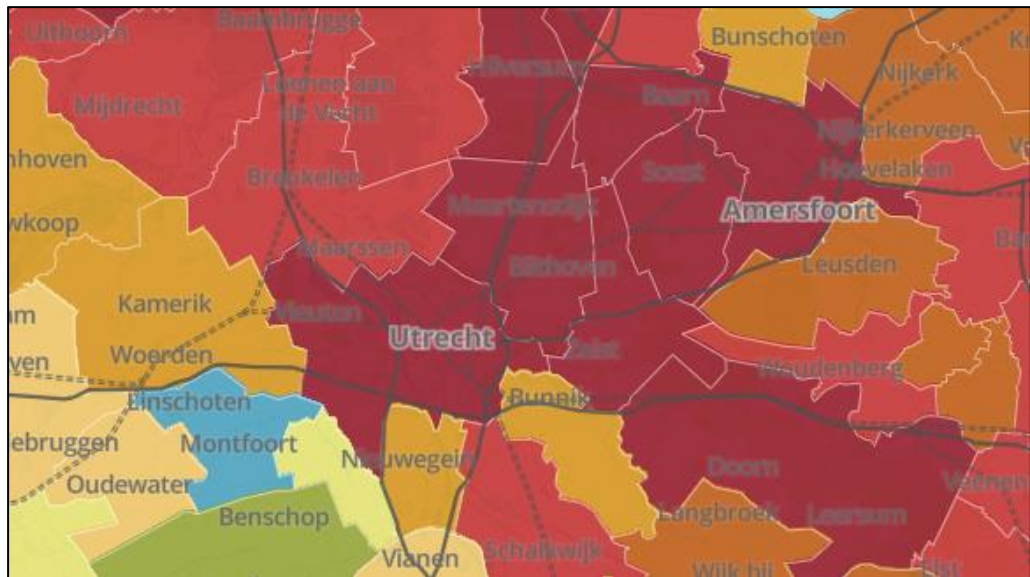
Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in een aantal stedelijke regio's zogenaamde 'woondeals' gesloten. In deze woondeals is besproken hoe de gewenste versnelling van woningbouw kan worden bereikt. Hiervoor worden onder andere afspraken gemaakt over de aanpak van knelpunten op de woningmarkt.

Ook voor de Regio Utrecht is een woondeal gesloten. In de woondeal zijn beleidsvoornemens verenigt en afspraken gemaakt over de aanpak van de woonopgave in de regio. In de woondeal wordt onder andere geconstateerd dat er een behoefte bestaat om een versnelling in de woningbouwproductie tot stand te brengen, mede omdat de huidige plancapaciteit onvoldoende is om in de regionale woonbehoefte tot 2040 te kunnen voorzien.

Naast deze algemene afspraken zijn ook gebiedsgerichte afspraken gemaakt in de woondeal. Het gebied Rijnhuizen is daarbij aangegeven als één van de versnellingslocaties binnen de regio Utrecht. Samen met de locatie City in Nieuwegein wordt ingezet op het realiseren van in totaal 3.000 tot 4.500 woningen.

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 2021 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2021 (Bron: BPD).

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoop, 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 gemeente Nieuwegein is op de hittekaart ook een gemeente met een relatief hoge score en kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt.

Conclusie

Gelet op de positieve prognose van de huishoudensontwikkeling binnen de regio U16 en het verzorgingsgebied, het feit dat er onvoldoende harde plancapaciteit is om in de kwantitatieve woonopgave van de regio en gemeente te voorzien, de gemeente een hoge ambitie heeft wat betreft jaarlijkse woningbouwproductie, de locatie reeds is aangewezen als woningbouwlocatie, de locatie reeds is opgenomen in de woondeal van de regio Utrecht, er sprake is van een regionale versnellingsopgave en de gemeente Nieuwegein te maken heeft met een hoge druk op de woningmarkt, maakt dat geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de kwantitatieve woningbouwbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve bevolkings-/huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de ontwikkeling qua leeftijdsgroepen.

Bevolkingsprognose Nieuwegein totaal

	bevolking	%0-19	%20-64	%65+
2015	61.274	21,7	61,2	17,2
2016	61.278	21,6	60,4	18,0
2017	62.220	21,4	59,9	18,7
2018	62.804	21,2	59,5	19,3
2019	63.088	21,1	58,9	20,0
2020	63.540	20,9	58,5	20,6
2021	63.517	20,7	58,0	21,3
2022	63.392	20,6	57,6	21,8
2023	63.144	20,5	57,0	22,5
2024	63.106	20,4	56,5	23,1
2025	63.028	20,3	56,1	23,6
2026	62.980	20,3	55,7	24,0
2027	62.918	20,2	55,3	24,4
2028	62.876	20,2	54,9	24,9
2029	62.819	20,1	54,6	25,2
2030	62.807	20,0	54,5	25,5
2031	62.793	20,0	54,3	25,8
2032	62.676	19,9	54,0	26,0
2033	62.558	19,9	53,8	26,4
2034	62.423	19,9	53,5	26,6
2035	62.316	19,8	53,3	26,9

Bevolkingsprognose Nieuwegein 2015 -2035 (Bron: Gemeente Nieuwegein, Nieuwegein in cijfers).

Bevolkingsprognose Nieuwegein naar leeftijd

Leeftijd	2015		2017		2020		2025		2030		2035	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
0- 4	3.308	5,4	3.300	5,3	3.329	5,2	3.224	5,1	3.109	5,0	3.082	4,9
5- 9	3.148	5,1	3.227	5,2	3.300	5,2	3.229	5,1	3.145	5,0	3.068	4,9
10-14	3.530	5,8	3.294	5,3	3.163	5,0	3.231	5,1	3.163	5,0	3.099	5,0
15-19	3.288	5,4	3.484	5,6	3.513	5,5	3.126	5,0	3.170	5,0	3.091	5,0
20-24	3.472	5,7	3.465	5,6	3.539	5,6	3.289	5,2	3.146	5,0	3.121	5,0
25-29	3.695	6,0	3.832	6,2	3.946	6,2	3.593	5,7	3.541	5,6	3.491	5,6
30-34	3.922	6,4	3.932	6,3	4.041	6,4	3.909	6,2	3.786	6,0	3.783	6,1
35-39	3.790	6,2	3.902	6,3	4.021	6,3	3.907	6,2	3.855	6,1	3.818	6,1
40-44	4.233	6,9	3.970	6,4	3.845	6,1	3.866	6,1	3.753	6,0	3.725	6,0
45-49	4.577	7,5	4.645	7,5	4.305	6,8	3.849	6,1	3.811	6,1	3.697	5,9
50-54	4.382	7,2	4.380	7,0	4.562	7,2	4.225	6,7	3.801	6,1	3.720	6,0
55-59	4.679	7,6	4.555	7,3	4.372	6,9	4.476	7,1	4.180	6,7	3.776	6,1
60-64	4.721	7,7	4.613	7,4	4.530	7,1	4.225	6,7	4.342	6,9	4.079	6,5
65-69	4.337	7,1	4.564	7,3	4.507	7,1	4.314	6,8	4.062	6,5	4.182	6,7
70-74	2.663	4,3	3.166	5,1	3.999	6,3	4.160	6,6	4.012	6,4	3.804	6,1
75-79	1.690	2,8	1.912	3,1	2.336	3,7	3.472	5,5	3.668	5,8	3.572	5,7
80-84	1.083	1,8	1.158	1,9	1.316	2,1	1.812	2,9	2.725	4,3	2.899	4,7
85 e.o.	756	1,2	821	1,3	916	1,4	1.121	1,8	1.538	2,4	2.309	3,7

Bevolkingsprognose Nieuwegein 2015-2035 (Bron: Gemeente Nieuwegein, Nieuwegein in cijfers).

De bevolkingsopbouw van de gemeente Nieuwegein blijft de komende jaren vrij stabiel. Wel blijkt dat de leeftijdsgroepen van 70+ relatief gezien een sterke positieve ontwikkeling doormaken in de periode 2015-2035. De overige leeftijdsgroepen zullen de komende jaren relatief gezien minder vertegenwoordigd zijn binnen de gemeente Nieuwegein. Het gaat daarbij om een beperkte afname.

Woningmarktmonitor provincie Utrecht

De oude woningmarktmonitor van de provincie Utrecht bevatte gegevens ten aanzien van de ontwikkeling van de behoefte aan toevoegingen van de diverse typen woonmilieus in de regio Utrecht voor de periode 2016-2040. Omdat de oude monitor recentelijk nog online en actief was, gebruiken de gegevens nog voor voorliggende toets.

	2016	2020	2030	2040
Centrum-stedelijk plus	41.740	43.570	46.150	47.810
Centrum-stedelijk	2.050	2.140	2.320	2.450
Stedelijk vooroorlogs	44.010	46.240	49.950	52.560
Stedelijk naoorlogs compact	31.340	32.810	35.090	36.570
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	30.190	31.840	34.980	37.170
Groen-stedelijk	13.220	13.940	15.200	16.110
Centrum-kleinstedelijk	11.050	11.520	12.210	12.610
Kleinstedelijk	66.030	70.540	80.860	88.100
Groen-kleinstedelijk	15.360	16.370	18.620	20.170
Centrum-dorps	49.120	52.310	59.310	64.070
Dorps	10.090	10.660	12.000	12.990
Landelijk bereikbaar	12.850	13.670	15.590	16.880
Landelijk perifeer	1.100	1.100	1.010	920
Totaal	328.150	346.710	383.290	408.410

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

	2016-2020	2020-2030	2030-2040
Centrum-stedelijk plus	1.830	2.580	1.660
Centrum-stedelijk	90	180	130
Stedelijk vooroorlogs	2.230	3.710	2.610
Stedelijk naoorlogs compact	1.470	2.280	1.480
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	1.650	3.140	2.190
Groen-stedelijk	720	1.260	910
Centrum-kleinstedelijk	470	690	400
Kleinstedelijk	4.510	10.320	7.240
Groen-kleinstedelijk	1.010	2.250	1.550
Centrum-dorps	3.190	7.000	4.760
Dorps	570	1.340	990
Landelijk bereikbaar	820	1.920	1.290
Landelijk perifeer	0	-90	-90
Totaal	18.560	36.580	25.120

Gewenste toevoeging per woonmilieus 2016-2020, 2020-2030, 2030-2040 regio Utrecht (Bron: ABF 2016, WoON2016, bewerking Companen, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht).

Uit dit overzicht blijkt dat voor alle woonmilieus de komende periode een toenemende behoefte wordt voorzien op regionaal schaalniveau. Uitzondering hierop vormt het woonmilieu 'landelijk perifeer'. De toename in de behoefte is het grootst voor de woonmilieus 'kleinstedelijk' en 'centrum-dorps'.

Woonvisie gemeente Nieuwegein (aanvulling april 2019)

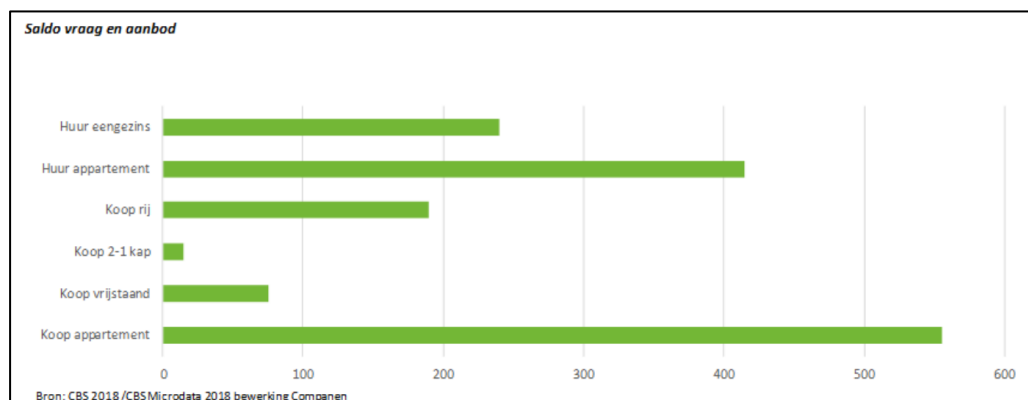
In 2019 heeft er een aanvulling op de gemeentelijke woonvisie (2015) plaatsgevonden. Ten behoeve van de woonvisie van de gemeente Nieuwegein is door Companen een woningmarktanalyse uitgevoerd. Gesteld wordt dat de potentiële tekorten de komende jaren ontstaan met name in appartementen (huur en koop). De vraag naar huurappartementen komt vaak van ouderen. De vraag naar koopappartementen komt voor een belangrijk deel van kleine huishoudens tot 50 jaar.

Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent tot € 800,-) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Ondanks dat Nieuwegein op het eerste gezicht een passend koopwoningaanbod voor deze middeninkomensgroep lijkt te hebben geldt dat het aanbod beperkt beschikbaar is door verdringing. Voor de middengroep adviseert Companen om 20% middenhuur te realiseren en 30% in betaalbare koopwoningen (accent op appartementen).

Uitgaande van een bouwprogramma van 5.000 woningen tot 2030 en rekening houdend met de kwalitatieve wensen heeft de gemeente Nieuwegein het navolgende bouwprogramma vastgesteld. Ongeveer de helft van het bouwprogramma bestaat uit woningen binnen de segmenten middenhuur en sociale huur.

Segment	Aantal
Vrije sector huur en dure koop	1000
Middenhuur gereguleerd, waaronder 60% lage middenhuur	1000 / 600
Sociale huur*	1500
Overig	1500

Bouwprogramma tot 2030 (Bron: Gemeente Nieuwegein, woonvisie 2015 (aanvulling april 2019)).



Saldo vraag en aanbod woningtypen Nieuwegein (Gemeente Nieuwegein, woonvisie 2015 (aanvulling april 2019)).

Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen

Op 7 april 2014 is de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen vastgesteld. De ambitie is om het monofunctionele kantorenkarakter te transformeren richting een gemengd woonwerkgebied. Programmatisch kan Rijnhuizen een bredere invulling krijgen, met naast de bestaande werkfuncties, woonfuncties en recreatie. Het is niet de intentie om veel nieuwe voorzieningen, zoals basisscholen, in het gebied te realiseren. De omvang van de woningbouw is relatief beperkt, bovendien zal woningbouw in Rijnhuizen het draagvlak voor de bestaande voorzieningen versterken, zoals in Jutphaas en Wijkersloot. Gesteld wordt dat het gebied niet geschikt is voor grootschalige leisure en detailhandel. Wel wenselijk zijn bijvoorbeeld horeca en een sportschool. Deze functies versterken de wijk en het nieuwe imago van Rijnhuizen, dat getypeerd wordt door een woonwerkgebied.

Een gemengd woon- en werkmilieu betekent dat het gebied aantrekkelijk zal moeten blijven voor bedrijven en aantrekkelijk zal moeten worden voor nieuwe bewoners. Een onderscheidend woonmilieu en woontypes voor gemengde doelgroepen kunnen het karakter van een woonwerkgebied versterken. In Rijnhuizen kan gebouwd worden voor doelgroepen waar in Nieuwegein te weinig plaats voor is. Hierbij gaat het met name om stijgers (doorstromers), starters en 55-plussers. Dit leidt tot een gedifferentieerd woonmilieu voor verschillende doelgroepen.

Conclusie

Gelet op de prognose van de kwalitatieve bevolkingsontwikkeling in Nieuwegein kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de demografische ontwikkelingen. Het programma zet immers in op de realisatie van woningen gericht op de kleinere huishoudensvormen, zoals starters, senioren, jonge gezinnen en gezinnen zonder kinderen, hetgeen aansluit bij de kwalitatieve woonbehoefte. Daarbij komt dat er een behoefte is aan de toevoeging van klein stedelijke woonmilieus in de regio Utrecht. Bovendien wordt met deze ontwikkeling aangesloten bij de gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke ambities. Ook is er ruimte voor sociale huurwoningen en aandacht voor levensloopbestendigheid door de implementatie van liften in het project. Dit tezamen maakt dat de ontwikkelingen voorzien in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling ten behoeve van 105 appartementen voorziet in een behoefte van het verzorgingsgebied. De ontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve woonbehoefte en anticipeert op de demografische ontwikkelingen binnen de regio, het verzorgingsgebied en de gemeente Nieuwegein door in te zetten op appartementen voor de kleinere huishoudensgroepen. Daarnaast wordt een actieve bijdrage geleverd aan het beoogde eindprofiel van Rijnhuizen. Er is aandacht voor levensloopbestendigheid en betaalbaarheid en er wordt voorzien in de toevoeging van een kleinstedelijk woonmilieu. Tevens is de locatie reeds aangewezen als woningbouwlocatie en maakt Rijnhuizen onderdeel uit van de gesloten woondeal met het Rijk. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het besluitgebied voorziet in een behoefte van 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

De ontwikkellocatie maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Nieuwegein. Momenteel kent de ontwikkellocatie een kantoorbestemming en is feitelijk ook zo ingericht. De omgeving van de ontwikkellocatie is vrijwel volledig gevormd door infrastructuur, kantoren en thans enkele woningen. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom de ontwikkellocatie en de ter plaatse geldende bestemming, wordt geconcludeerd dat de ontwikkellocatie in het bestaand stedelijk gebied ligt. Raadpleging van de provinciale omgevingsvisie bevestigt dat de ontwikkellocatie binnen bestaand bebouwd gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van de ontwikkellocatie en het (beoogde) karakter van de locatie en haar omgeving, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is in de omgeving van de ontwikkellocatie immers ook een transformatie op gang gekomen richting wonen.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

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