



Buitenplaats Broekbergen

Laddertoets wonen Buitenplaats
Broekbergen te Driebergen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie en vraag.....	3
1.2	Onze aanpak	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Landelijk en groen wonen op terrein historische Buitenplaats Broekbergen	4
2.2	Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling.....	5
2.3	Marktregio is Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Wijk bij Duurstede.....	5
3	Plan voorziet in woningbehoefte	7
3.1	Vraag naar 4.925 woningen in periode 2019-2029	7
3.2	Harde plancapaciteit biedt ruimte aan 2.440 woningen	8
3.3	Het plan voor maximaal 20 woningen voorziet in behoefte aan 2.485 woningen	8
3.4	Het plan sluit aan bij de demografische ontwikkelingen en kwalitatieve behoefte.....	8
4	Plan voorziet in ontwikkeling in BSG	10
4.1	Plangebied Buitenplaats Broekbergen ligt binnen BSG	10
4.2	Plan voorziet in behoefte en ligt binnen BSG: daarmee voldoet plan aan de Ladder	11

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vraag

U bent bezig met de herontwikkeling van historische Buitenplaats Broekbergen in Driebergen, gemeente Utrechtse Heuvelrug. Buitenplaats Broekbergen bestaat momenteel uit een hoofdhuis met een kapelzaal, toren, 2 carrés, ommuurde tuin waar voorheen 50-60 kloosterzusters woonden en werkten. Broekbergen wordt gerestaureerd als historische buitenplaats met respect voor de kloosterperiode. Het hoofdhuis zal, na renovatie, betrokken worden door de eigenaarsfamilie. Zij gaan hier zowel wonen als werken. Voor de herontwikkeling van de Buitenplaats Broekbergen worden twee varianten haalbaar geacht.

In de eerste variant worden in het Hoofdhuis twee woonappartementen en 710 m² kantoorruimte gerealiseerd. Ook in de Kapel en het aangrenzende deel van de 1^e carré zal 790 m² kantoorruimte gerealiseerd worden. Daarnaast omvat deze variant ook de sloop van het grootste deel van de carrés en nieuwbouw van tien levensloopbestendige (zorg¹) woonappartementen. Samen met de twee woonappartementen in het hoofdhuis, komen er in totaal 12 (zorg) wooneenheden.

In de tweede variant worden in het hoofdhuis 4 woonappartementen gerealiseerd en in plaats van de kapel 6 woonappartementen. Daarnaast omvat deze variant ook de sloop van de carrés en nieuwbouw van 10 woonappartementen. Samen met de wooneenheden in het Hoofdhuis en de Kapel, komen er in totaal 20 levensloopbestendige (zorg) wooneenheden. In het bestemmingsplan wilt u flexibiliteit borgen voor beide varianten.

Voor de beoogde ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig. Bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken moeten worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). Voor de functie kantoren op Buitenplaats Broekbergen is reeds een aparte Laddertoets uitgevoerd. Ook de functie wonen in het plan voor Buitenplaats Broekbergen wilt u nu laten toetsen aan de Ladder. U vroeg ons daarom om de maximaal 20 woningen in het plan te toetsen conform de Laddersystematiek. De resultaten van deze Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Daarvoor gaan we in op:

1. **Uitgangspunten:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. **Beschrijving van de behoefte:** voorziet de bouw van de woningen in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. **Locatieafweging:** ligt het plan binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) in de zin van de Ladder? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding?

¹ Het plan biedt daarbij ruimte om de woningen volledig levensloopbestendig, drempelloos en met brede deurposten te realiseren, waarbij de mogelijkheid is voor zorg aan huis en waarbij in het plan ook zorgruimtes en voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.



2 Uitgangspunten

2.1 Landelijk en groen wonen op terrein historische Buitenplaats Broekbergen

We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. Dit vatten we samen in een projectprofiel, welke dient als basis voor de Laddertoets hierna. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: projectprofiel wonen op Buitenplaats Broekbergen

Kenmerk	Toelichting	
Ligging	- Buitenplaats Broekbergen is gelegen aan het Kloosterlaantje 1 aan de zuidkant van Driebergen (gemeente Utrechtse Heuvelrug) - Buitenplaats Broekbergen maakt onderdeel uit van het lint van historische buitenplaatsen gelegen langs de Stichtse Lustwarande	
Objecten	- Het totale oppervlak aan bebouwing bedraagt 2.423 m² - Drie van de bestaande gebouwen/bouwwerken zijn rijksmonumenten (het Hoofdhuis, de Klokkentoren en de Tuinmuur)	
Vigerende bestemming	- Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' uit 2004 - Het plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd voor 'Maatschappelijke Voorzieningen', in het bijzonder 'wonen, gezondheidszorg, therapie en tijdelijk nachtverblijf' - Voor voorliggend plan moet de bestemming veranderd worden naar de functie 'wonen'	
Beoogde bestemming	- In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de bebouwing bestemming 'Wonen-b3' met in de voorkeurs-ontwikkelvariant als gebruiksmogelijkheden wonen, zorgwoningen - Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (790 m²) en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vormen van wonen – kantoor en appartementen' ook (710 m²) kantoren	
	Variant 1: (zorg)wonen + kantoor: - Hoofdhuis: 2 woonappartementen en 710 m² kantoor - Kapelzaal: 790 m² kantoor - Koetshuis: 6 woonappartementen - Oranjerie: 1 woning - Bouwhuis: 3 woningen	Variant 2: Ontwikkeling (zorg)wonen - Hoofdhuis: 4 woonappartementen - Kapelzaal: 6 woonappartementen - Koetshuis: 6 woonappartementen - Oranjerie: 1 woning - Bouwhuis 3 woningen
Bereikbaarheid	- De hoofdontsluiting van de buitenplaats vindt plaats via de bestaande oprit aan de zuidzijde van de buitenplaats. Vanuit hier is zowel het Hoofdhuis, als de Kapelzaal en het Koetshuis bereikbaar. - De ontsluiting van het Bouwhuis en Oranjerie vind plaats via de bestaande poort en inrit vanaf het Kloosterlaantje - De bereikbaarheid van Buitenplaats Broekbergen is redelijk. De oprit van de A12 (richting Utrecht en Arnhem) ligt op circa 2,5 kilometer (iets meer dan 5 minuten per auto). Treinstation Driebergen-Zeist ligt op circa 3,5 km	
NSO	Ja, plan voor wonen op buitenplaats broekbergen maakt nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk	
BSG	Ja, plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) (zie hoofdstuk 4)	
Marktregio	Gemeente Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist	

Bron: Ruimtelijke Onderbouwing Masterplan Broekbergen, 2018; Stec Groep, 2019

2.2 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling

De Ladder is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. lid 2. De wettekst in dit artikel is gewijzigd per 1 juli 2017. De nieuwe Laddertekst 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.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Voor de Ladder is dus relevant of er een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt met de ontwikkeling van het plan voor woningen op de locatie van Buitenplaats Broekbergen in Driebergen. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Dan is het plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen² in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde 12 tot max. 20 woningen in het plan Buitenplaats Broekbergen zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, en veelal ook bij een functiewijziging. In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als ‘Maatschappelijk’³. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen zoals een begraafplaats of onderwijs. Het plan maakt ontwikkelingen ten behoeve van (zelfstandige) woonfuncties nog niet mogelijk. Wij taxeren dat het nieuwe bestemmingsplan een zodanige functiewijziging noodzakelijk maakt, dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is daarom Ladderplichtig.

2.3 Marktregio is Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Wijk bij Duurstede

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in het plan, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied, de marktregio. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw bestaat uit de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Wijk bij Duurstede. Hierna leggen we uit waarom:

- CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen van 2011 tot 2018 tonen dat het grootste deel van de verhuisbewegingen binnengemeentelijk plaatsvindt. Daarnaast zijn er relatief sterke verhuisrelaties met buurgemeenten Zeist en Wijk bij Duurstede. Overige verhuisrelaties zijn zeer beperkt en verspreid over een groot aantal gemeenten. De uitgaande migratiestromen bevestigen dit beeld, zie tabel 3.
- Van de kopers op de nieuwbouwkopenmarkt komt het overgrote deel (80%) in de periode 2005-2015 uit de gemeente zelf, die daarmee sterker lokaal georiënteerd is dan de algehele woningmarkt in de gemeente. Ook met Zeist en Wijk bij Duurstede zijn er verhuisrelaties op de nieuwbouwkopenmarkt. Er bestaan relatief bescheiden relaties met een aantal overige gemeenten.

² ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

³ Bestemd voor voorzieningen, zoals sociaal-medische instellingen en levensbeschouwelijke.

- In de huishoudensprognose zijn de migratiecijfers verwerkt en daarmee is ook het stukje bovenlokale migratie als onderdeel van de regionale behoefte meegenomen. Ofwel: in de verwachte huishoudensontwikkeling voor Utrechtse Heuvelrug is de regionale behoefte verwerkt (bijvoorbeeld overstroom vanuit gemeente Utrecht). Overprogrammering in harde plannen bij regiogemeenten waarmee Utrechtse Heuvelrug een verhuisrelatie heeft, kan een verstorend effect hebben op deze 'reguliere' migratiestromen. Daarom checken we de vraag-aanbodverhoudingen bij deze gemeenten. Hieruit blijkt dat er in geen van de regiogemeenten sprake is van overprogrammering in harde plancapaciteit, die een verstorend effect kan hebben op de reguliere migratiestromen, zie tabel 4.
- Er is dus voldoende ruimte om plannen toe te voegen en inbreidingsplekken 'op te vullen', ook in de grotere (Utrechtse) regio. De provincie Utrecht stuurt daarbij vanuit haar verordening en structuurvisie strak op verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied. Het streven is ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de door provincie gesteld 'rode contouren' te realiseren. In onderstaande gemeenten (tabel 4) is kwantitatief gezien voldoende ruimte om nieuwe woningen toe te voegen in harde plannen. Daarbij hebben gemeenten ruimte om inbreidingsplekken op te vullen.
- Gezien de groeimarkt waarin Utrechtse Heuvelrug ligt, verwachten wij dat de woonprogrammering in de grotere regio niet snel tot een situatie van overprogrammering in harde plannen leidt waarbij gemeenten elkaar 'in de weg zitten'. We verwachten niet dat de ontwikkeling van dit plan significante impact heeft op de woningvraag en -aanbod in de steden Utrecht of Amsterdam. Dat geldt des te meer omdat dit plan in een woonmilieu voorziet dat niet of nauwelijks in Utrecht of Amsterdam voorkomt. Hierdoor, en in combinatie met de sturing die uit gaat van de provinciale structuurvisie en verordening, verwachten wij dat de gedachte achter de Ladder waarbij het uitgangspunt zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik is, goed is geborgd. Voor de verdere Laddertoets gaan we daarom uit van Utrechtse Heuvelrug, Zeist en Wijk bij Duurstede als marktregio.

Tabel 2: Inkomende verhuisbewegingen Utrechtse Heuvelrug

Gemeente	Aantal inkomend totaal	% inkomend totaal	Gemeente	Aantal inkomend nieuwbouw	% inkomend nieuwbouw
Utrechtse Heuvelrug	(intern) 12.821	40%	Utrechtse Heuvelrug	(intern) 347	80%
Utrecht	3.485	11%	Utrecht	24	6%
Zeist	1.976	6%	Zeist	16	4%
Amsterdam	869	3%	Amsterdam	4	1%
Wijk bij Duurstede	763	2%	Wijk bij Duurstede	2	0%
Overig	10.415	38%	Overig	38	9%

Bron: 2018, CBS migratiegegevens (2011-2017); Nieuwbouw: 2016, BZK/WBI/Neprom (2004-2015); bewerking Stec Groep (2019).

Tabel 3: Uitgaande verhuisbewegingen Utrechtse Heuvelrug

Gemeente	Aantal uitgaand totaal	% uitgaand totaal	Gemeente	Aantal uitgaand nieuwbouw	% uitgaand nieuwbouw
Utrechtse Heuvelrug	(intern) 12.821	38%	Utrechtse Heuvelrug	(intern) 347	58%
Utrecht	2.158	6%	Utrecht	37	6%
Zeist	1.667	5%	Amersfoort	23	4%
Wijk bij Duurstede	1.023	3%	Wijk bij Duurstede	21	4%
Amsterdam	927	3%	Zeist	11	2%
Overig	15.159	45%	Overig	155	26%

Bron: 2018, CBS migratiegegevens (2011-2017); Nieuwbouw: 2016, BZK/WBI/Neprom (2004-2015); bewerking Stec Groep (2019).

Tabel 4: Check op vraag-aanbodverhoudingen

Gemeente	Vraag 2019-2029	Harde plancapaciteit	Indicatie Ladderruimte	Verhuisrelatie
Utrechtse Heuvelrug	920	770	+150	40%
Utrecht	28.550	18.885*	+9.665	11%
Zeist	2.310	1.455	+855	6%
Wijk bij Duurstede	1.695	225	+1.470	2%
Totaal	33.475	21.330	12.140	59%

Bron: 2019, Woningmarktmonitor provincie Utrecht; 2018, Primos; 2018, CBS statline. * De gegevens over de harde plancapaciteit dateren uit 2017 o.b.v. opgave van de gemeente Utrecht zelf. Ook in de Amsterdamse regio is er sprake van een grote druk op de woningmarkt. Bewerking Stec Groep (2019).

3 Plan voorziet in woningbehoefte

In dit hoofdstuk beschrijven we de behoefte in de mark regio aan het voorgenomen plan voor de komende tien jaar (2019-2029). Uit deze analyse blijkt dat het plan binnen de daarvoor vastgestelde mark regio, voorziet in een kwantitatieve behoefte aan 2.485 woningen de komende tien jaar. En dat het plan aansluit bij de kwalitatieve behoefte in de mark regio. Hierna lichten we dit toe.

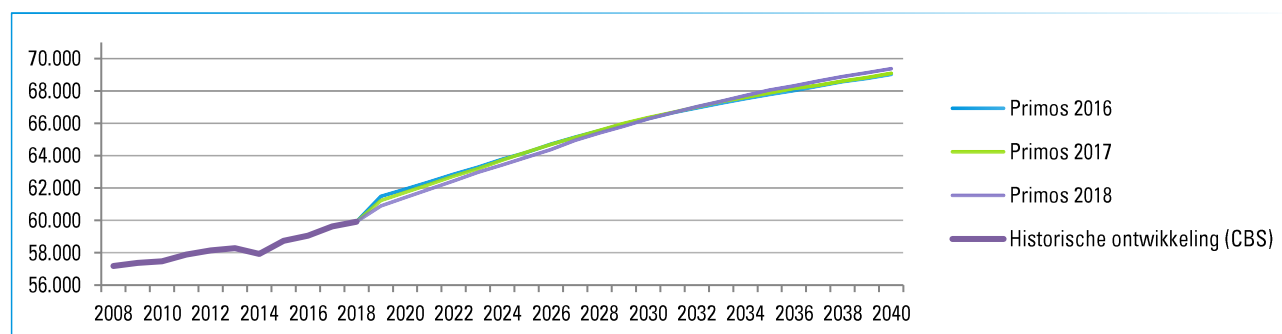
3.1 Vraag naar 4.925 woningen in periode 2019-2029

We bekijken de additionele woningvraag voor de komende tien jaar (2019-2029) binnen de eerder afgebakende mark regio. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele huishoudensprognoses. Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Primos 2018 is de meest geschikte en actuele beschikbare prognose voor het bepalen van de woningvraag in de mark regio. Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling te krijgen is er ook gekeken naar de Primos prognose van 2016 en 2017. Onderstaande figuur toont de drie prognoses (Primos 2016, 2017 en 2018). Te zien is dat alle drie de prognoses met elkaar in lijn liggen en eenzelfde trend volgen. Bovendien liggen de prognoses in lijn met de historische huishoudensontwikkeling (CBS) van de afgelopen tien jaar. Primos 2018 is daarmee een betrouwbare voorspeller voor de ontwikkeling van de additionele woningvraag de komende tien jaar.

Tabel 5 toont de ontwikkeling van de woningvraag de komende tien jaar. Te zien is dat op basis van Primos 2018 een maximale woningvraag van circa 4.925 woningen te verwachten is voor de periode van 2019 tot 2029. Van de totale woningvraag de komende tien jaar in de mark regio, neemt de maximale vraag in gemeente Utrechtse Heuvelrug op basis van Primos 2018 een deel in van circa 920 woningen.

Figuur 1: Huishoudensontwikkeling en prognoses Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede & Zeist



Bron: 2019, CBS; 2016, 2017, 2018 Primos: bewerking Stec Groep (2019).

Tabel 5: Woningvraag Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede & Zeist 2019-2029

Ontwikkeling woningvraag	2019-2029 (Primos2018)
Utrechtse Heuvelrug	920
Wijk bij Duurstede	1.695
Zeist	2.310
Totaal mark regio	4.925

Bron: 2018, Primos: bewerking Stec Groep (2019). Afgerond op vijftallen.

3.2 Harde plancapaciteit biedt ruimte aan 2.440 woningen

De totale harde plancapaciteit in de gehele marktregio bestaat uit ongeveer 2.440 woningen⁴, waarvan 770 in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, in de gemeente Zeist zijn voor circa 1.445 woningen harde plannen vastgesteld, en in Wijk bij Duurstede voor circa 225 woningen, volgens de gemeentelijke planlijsten en provinciale planmonitor. Zie ook tabel 6 hieronder.

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte confronteren we de additionele woningvraag met de netto harde plancapaciteit. De behoefte brengen we hierna vervolgens in beeld voor een tienjaarsperiode (bestemmingsplantermijn).

3.3 Het plan voor maximaal 20 woningen voorziet in behoefte aan 2.485 woningen

Onderstaande tabel toont de hiervoor vastgestelde additionele woningvraag op basis van Primos 2018 en de totale harde plancapaciteit in de gemeenten in de marktregio. Vervolgens wordt duidelijk wat de totale kwantitatieve additionele behoefte is in de (gemeenten in de) marktregio. Te zien is dat er in de marktregio een totale kwantitatieve additionele behoefte bestaat aan 2.485 woningen de komende tien jaar.

De geplande (maximaal) 20 woningen in het voorgenomen plan Buitenplaats Broekbergen voorzien zo bezien in een woningbehoefte in de periode 2019-2029 binnen de marktregio. Wanneer de maximaal 20 woningen in het plan Buitenplaats Broekbergen in mindering worden gebracht op de totale additionele behoefte in de marktregio, resteert er nog een ruime behoefte van 2.465 woningen in de marktregio.

Tabel 6: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in de marktregio voor de periode 2019-2029

	Additionele vraag 2019-2029 (o.b.v. Primos 2018)	Harde plancapaciteit	Additionele behoefte 2019-2029
Utrechtse Heuvelrug	920	770	150
Wijk bij Duurstede	1.695	225	1.470
Zeist	2.310	1.445	865
Totaal	4.925	2.440	2.485

Bron: 2018, Primos; 2019, Monitor provincie Utrecht; 2019, Gemeenten Utrechtse Heuvelrug & Zeist; bewerking Stec Groep (2019).

3.4 Het plan sluit aan bij de demografische ontwikkelingen en kwalitatieve behoefte

Het plan Buitenplaats Broekbergen voorziet in maximaal 20 levensloopbestendige (zorg) woonappartementen. Naast de woningen omvat het concept een bijbehorende natuurontwikkeling, waarbij er veel ruimte wordt gegeven, en verbindingen worden gemaakt met omliggende natuur, landschap en recreatie. Met name seniore huishoudens (55+ en 75+ jaar) zijn een kansrijke doelgroep voor het plan, en daarnaast vooral ook kleinere (eenpersoons) huishoudens. Hierna brengen we de demografische ontwikkelingen en kwalitatieve opgaven in beeld.

Sterke groei alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 en 75 jaar en ouder en op lange termijn ook van gezinnen

Tabel 7 toont de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in de marktregio: Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist, volgens Primos 2018 voor de komende tien jaar. Te zien is dat het aantal alleenstaanden tot 25 jaar en stellen tot 35 jaar de komende tien relatief sterk afnemen. Voor de groepen gezinnen en alleenstaanden van 25 tot 35 jaar is juist een toename te zien. Daarnaast is bij alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar, de komende tien jaar een lichte daling te zien. Gezinnen zullen de grootste doelgroep blijven in de marktregio. De omvang van alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar, zal ook flink stijgen de komende jaren. De grootste stijging is te zien bij de groep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder.

⁴ Op basis van opgave gegevens gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist van juni 2019. Peildatum 1 januari 2019. Wijk bij Duurstede op basis van Woningmarktmonitor provincie Utrecht.

Tabel 7: Ontwikkeling doelgroepen en indicatie woonvoorkeuren in de marktregio

Doelgroepen	Omvang doelgroep 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Appartementen (incl. nultrede)	Grondgebonden (incl. nultrede)	Huur	Koop
Alleenst. tot 25 jr.	1.665	-400	75% tot 80%	20% tot 25%	70% tot 75%	25% tot 30%
Alleenst. 25 tot 35 jr.	3.600	335	60% tot 65%	35% tot 40%	45% tot 50%	50% tot 55%
stellen tot 35 jr.	1.765	-415	30% tot 35%	65% tot 70%	25% tot 30%	70% tot 75%
gezinnen	20.020	120	10% tot 15%	85% tot 90%	25% tot 30%	70% tot 75%
Alleenst. en stellen 35 tot 55 jr.	7.090	150	40% tot 45%	55% tot 60%	35% tot 40%	60% tot 65%
Alleenst. en stellen 55 tot 75 jr.	17.565	700	65% tot 70%	30% tot 35%	50% tot 55%	45% tot 50%
Alleenst. en stellen 75+	8.935	4.410	90% tot 95%	5% tot 10%	65% tot 70%	30% tot 35%
Totaal (afgerond op 5-tallen)	60.640	4.900	45% tot 50%	50% tot 55%	40% tot 45%	55% tot 60%

Bron: Primos, 2018; WoON 2018: bewerking Stec Groep 2019. Afgerond op vijftallen

Nu hiervoor is aangetoond dat de verwachte demografische groei zich hoofdzakelijk ten dele valt aan de doelgroepen alleenstaande en stellen van 55 tot 75 en 75+, wordt vervolgens gekeken naar de kwalitatieve woonvoorkeuren in de regio. In de tabel hierboven zijn de woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen in kaart gebracht op basis van het WoON2018. Hieruit blijkt dat vooral jongere (<35 jaar) en oudere huishoudens (55 jaar en ouder) een voorkeur hebben (nultreden) appartementen.

De hierboven geconstateerde ontwikkelingen zijn in lijn met de bevindingen van het woonbehoefte onderzoek (2015), uitgevoerd door de gemeente Utrechtse Heuvelrug⁵. Uit dit onderzoek blijkt ook dat de bestaande woningvoorraad niet goed aansluit bij de huishoudensprognoses en de demografische ontwikkelingen in de gemeente. Geconstateert wordt dat met name de toevoeging van (levensloopbestendige) meergezinswoningen wenselijk is, omdat huishoudens kleiner worden en er behoefte is aan kleinere en levensloopbestendige (zorg)woningen. Dit uitgangspunt is geactualiseerd en vastgesteld in de Woonvisie Utrechtse Heuvelrug (2018-2022)⁶ daarbij wordt gesteld dat ook kwetsbare doelgroepen (o.a. uitstroom zorginstelling) met de juiste woonvormen moeten worden bediend.

Het plan voorziet in 12 tot maximaal 20 levensloopbestendige (zorg) woonappartementen. De eigendomsvorm van de appartementen (koop of huur) ligt nog niet vast, zowel koop- als huurappartementen zijn dus mogelijk. Als we kijken naar de doelgroepenontwikkeling en de indicatieve woonvoorkeuren, is te zien dat de groeiende seniore doelgroepen (alleenstaande en stellen 55 tot 75 jaar en 75+) overwegend een voorkeur hebben voor (nultreden) appartementen en huurproducten, en deels ook koop. Daarmee sluit het plan goed aan bij de demografische ontwikkelingen en woonvoorkeuren van de doelgroepen in de marktregio. Bovendien passen (zorg)woningen en appartementen ook goed bij de beleidsdoelstellingen van gemeente Utrechtse Heuvelrug zoals vastgesteld in de woonvisie.

CONCLUSIE KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE

- Op basis van de voorgaande analyses concluderen we dat er binnen de marktregio de komende tien jaar in kwantitatieve zin nog behoefte is aan ongeveer 4.925 woningen. Het plan voorziet daarmee in een additionele kwantitatieve behoefte in de marktregio voor de komende tien jaar.
- Op basis van voorgaande analyse concluderen we dat er binnen de marktregio als gevolg van demografische ontwikkelingen een toenemende vraag is naar appartementen en nultredeproducten. Het plan kan past daarmee goed bij de kwalitatieve behoefte aan levensloopbestendige (zorg) woonappartementen in de marktregio.

⁵ Bron: Woonbehoefteonderzoek Utrechtse Heuvelrug 2015

⁶ Bron: Woonvisie 2018-2022 Utrechtse Heuvelrug 2018

4 Plan voorziet in ontwikkeling in BSG

Voor plannen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) geldt voor de Ladder een zwaardere motiveerplicht waarom de behoefte niet binnen BSG kan worden gefaciliteerd. Voor plannen binnen BSG hoeft alleen te worden aangetoond dat het plan voorziet in een behoefte. In hoofdstuk 3 is gebleken dat het plan voorziet in een behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied, daarnaast stellen we vast dat het plan binnen BSG ligt. Daarmee voldoet het plan aan de Ladder. Hierna lichten we dit toe.

4.1 Plangebied Buitenplaats Broekbergen ligt binnen BSG

Voor ontwikkelingen buiten BSG is voor de Ladder extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘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 hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG⁷. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat de vigerende bestemming van de gronden een rol speelt. Wanneer een stedelijke functie (zoals wonen) mogelijk is, volgt dat veelal sprake is van bestaand stedelijk gebied.

We constateren dat het perceel onderdeel is van een lint van historische buitenplaatsen langs de Stichtse Lustwarande. Ook zien we dat het perceel aan de noordoostkant wordt begrensd door een boomkwekerij en aan de noordwestkant grenst aan een paardenpension, kleine jongveestal, woningen, een nieuwe woonwijk en historische buitenplaats Dennenburg. Gezien de ligging binnen de stedenbouwkundige structuur van Driebergen, zijn wij van oordeel dat de planlocatie onderdeel uitmaakt van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het vigerende bestemmingsplan maakt op dit moment bovendien al een stedelijke functie op de locatie mogelijk: het plangebied heeft bestemming ‘maatschappelijke voorzieningen’ in het bestemmingsplan ‘Driebergen Buitengebied’ uit 2004. Op de locatie Buitenplaats Broekbergen bevinden zich diverse gebouwen die gebruikt worden voor maatschappelijke doeleinden.

Gezien de ligging binnen de stedenbouwkundige structuur van Driebergen, het huidige gebruik, en het feit dat de locatie op dit moment al bestemd is voor stedelijke functies, concluderen we dat sprake is van bestaand stedelijk gebied. Om die reden is er voor dit plan, conform de Ladder, geen extra motivering nodig waaruit blijkt dat de behoefte waarin het plan voorziet al dan niet binnen BSG kan. Zie ook volgende paragraaf.

⁷ zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

Figuur 4: Bovenste: huidige vigerende bestemming 'maatschappelijk' (2004) en onderste: satellietfoto



Bron: 2019, Ruimtelijkeplannen.nl: bewerking Stec Groep 2019. Bovenste afbeelding: Huidige bestemming M5: Maatschappelijke voorzieningen. Onderste afbeelding: luchtfoto: beoogde bestemming (2018) B3: Wonen

4.2 Plan voorziet in behoefte en ligt binnen BSG: daarmee voldoet plan aan de Ladder

Hiervoor is gebleken dat het plangebied van Buitenplaats Broekbergen binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) is gelegen. Daarnaast hebben we eerder geconstateerd dat het beoogde plan voor maximaal 20 wooneenheden voorziet in een behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. Daarmee voldoet het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zie ook uitspraak (ABRvS 20 januari 2016; ECLI:NL:RVS:2016:125).