



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Driebergen, De Lange Dreef

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Datum: 21 december 2022

Projectnummer: 220349

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Markt- of verzorgingsgebied	6
2.3	Behoefte	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
3	Conclusie	15

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

De gronden van de voormalige kerklocatie aan de Lange Dreef te Driebergen bieden kansen voor de realisatie van een woningbouwontwikkeling binnen de bebouwde kom. In totaal worden maximaal 29 appartementen, drie grondgebonden woningen en een ruimte voor een sociaal-medische voorziening van circa 300 m² gerealiseerd. Het uitgangspunt daarbij is dat er een gevarieerd woningaanbod ontstaat met woonaanbod voor zowel starters als ook senioren en in verschillende prijsklassen. Zo zijn er 19 middeldure, levensloopbestendige koopappartementen voor senioren beoogd en 10 appartementen voor starters in de sociale huursector. De drie grondgebonden woningen zijn te bestempelen als dure koopwoningen.



Impressie beoogde inrichting besluitgebied (bron: PAarchitectuur).

De gronden van het plangebied kennen momenteel een maatschappelijke bestemming, waardoor de beoogde ontwikkeling niet past binnen de geldende gebruiksregels. Bovendien wordt niet voldaan aan de bouwregels, aangezien bebouwing buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Daarom wordt voor het besluitgebied een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om af te kunnen wijken van het geldende bestemmingsplan. 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 ontwikkeling van maximaal 29 appartementen, drie grondgebonden woningen en ruimte voor een sociaal-medische voorziening van circa 300 m² binnen de bebouwde kom van Driebergen. 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 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.

Uit jurisprudentie¹ blijkt 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 plangebied heeft in de huidige situatie een maatschappelijke bestemming. Gelet op de aard en omvang van de beoogde maatschappelijke functie (sociaal-medische ruimte van ca. 300m²) kan worden gesteld dat dit programma met bijbehorend ruimtebeslag niet dusdanig verschilt van de thans geldende bestemmingsplanmogelijkheden dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is de woonfunctie binnen voorliggende ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is voor deze functie een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

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

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2 Marktgebied

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 Utrechtse Heuvelrug vormt daarbinnen samen met de gemeenten Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Vijfheerenlanden, Woerden, Wijk bij Duurstede en Zeist de regio U16. Binnen deze regio worden de woningbehoefte en plancapaciteit gemonitord.

Verhuisbewegingen gemeente Utrechtse Heuvelrug

Wanneer op de verhuisbewegingen voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt ingezoomd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat zo'n 29% van alle gevestigde personen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast blijkt dat meer dan 65% van de gevestigde personen uit andere gemeente afkomstig is en 5,5% van de gevestigde personen komt uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Utrechtse Heuvelrug in 2021

Verhuisbewegingen Utrechtse Heuvelrug	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Utrechtse Heuvelrug	1.457	29,2 %
Vanuit andere gemeenten	3.254	65,3 %
Vanuit het buitenland	275	5,5 %
Totaal aantal verhuizingen	4.986	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

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

Tabel: Verhuisbewegingen naar Utrechtse Heuvelrug naar herkomst in 2021

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Utrechtse Heuvelrug	1.457	29,2 %
Utrecht (gemeente)	548	11,0 %
Zeist	259	5,2 %
Arnhem	230	4,6 %
Amsterdam	200	4,0 %
Wijk bij Duurstede	140	2,8 %
Veenendaal	97	1,9 %

Westerwolde	87	1,7 %
Amersfoort	78	1,6 %
Houten	63	1,3 %
's-Gravenhage	63	1,3 %
Elders	1.861	37,3 %
Totaal	4.986	100,0%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Een meerderheid van de verhuisbewegingen richting de gemeente Utrechtse Heuvelrug bestaat uit mensen die vanuit een andere Nederlandse gemeente in de gemeente Utrechtse Heuvelrug komen wonen. Uit de hiervoor gepresenteerde tabel blijkt dat er voornamelijk verhuisrelaties met geografisch nabijgelegen gemeenten bestaan. De gemeenten Utrecht, Zeist en Arnhem vormen daarbij de top drie wat betreft verhuisrelaties. Ondanks dat sprake is van vrij sterke verhuisrelaties met deze gemeenten wordt voor deze ontwikkeling de gemeente Utrechtse Heuvelrug als marktgebied aangehouden, omdat de beoogde woningbouw onder meer als belangrijk doel heeft om de leefbaarheid van Driebergen (en daarmee de gemeente Utrechtse Heuvelrug) te behouden en te versterken. Het overgrote deel van het woonprogramma is voor starters en senioren. In de regel blijven starters en met name senioren vaker in dezelfde omgeving wonen.

2.2.3 Conclusie

Gelet op de verhuisbewegingen, doelgroep en aard van de ontwikkeling wordt gesteld dat het verzorgingsgebied zich richt op de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

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 (gemeente Utrechtse Heuvelrug) van 21.622 in 2021 toeneemt naar 23.441 huishoudens in 2050. Dit betekent dat er in de gemeente Utrechtse Heuvelrug tot aan 2050 ruim 1.819 extra huishoudens woonachtig zullen zijn ten opzichte van het jaar 2021. Op regionale schaal (U16) gaat het om 119.852 nieuwe huishoudens in 2050.

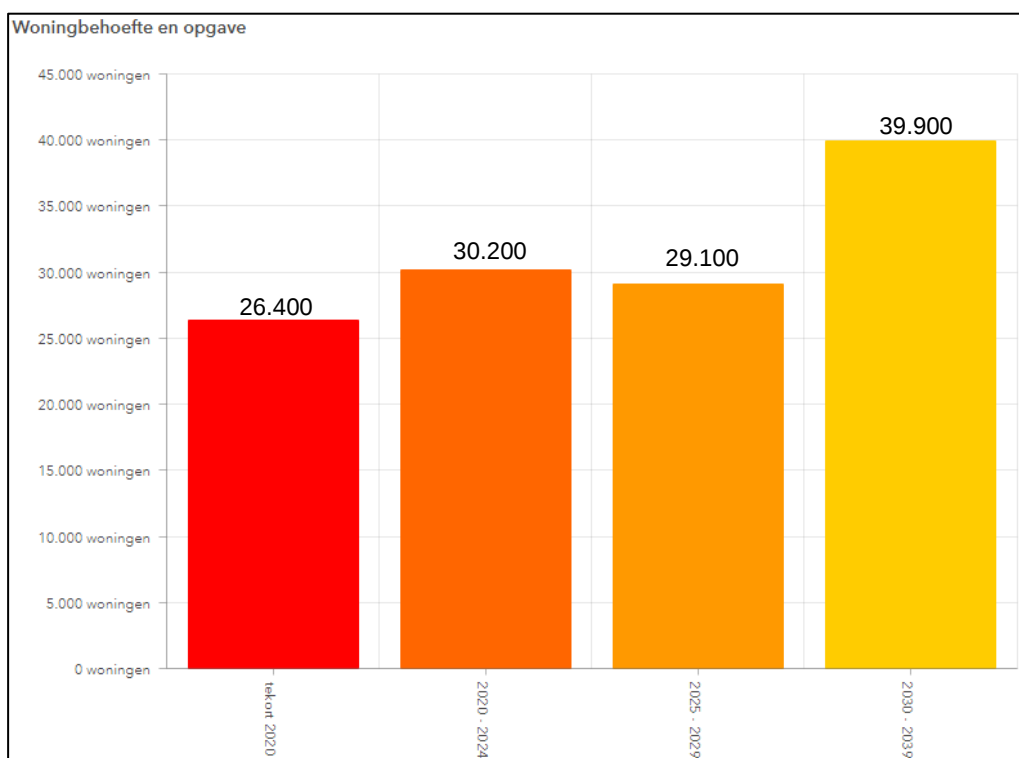
Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling 2021-2050

Aantal huishoudens	2021	2030	2040	2050	2020-2050
Utrechtse Heuvelrug	21.622	22.860	23.069	23.441	+1.819
U16	442.677	489.355	529.806	562.529	+119.852

Bron: Monitor Wonen Provincie Utrecht

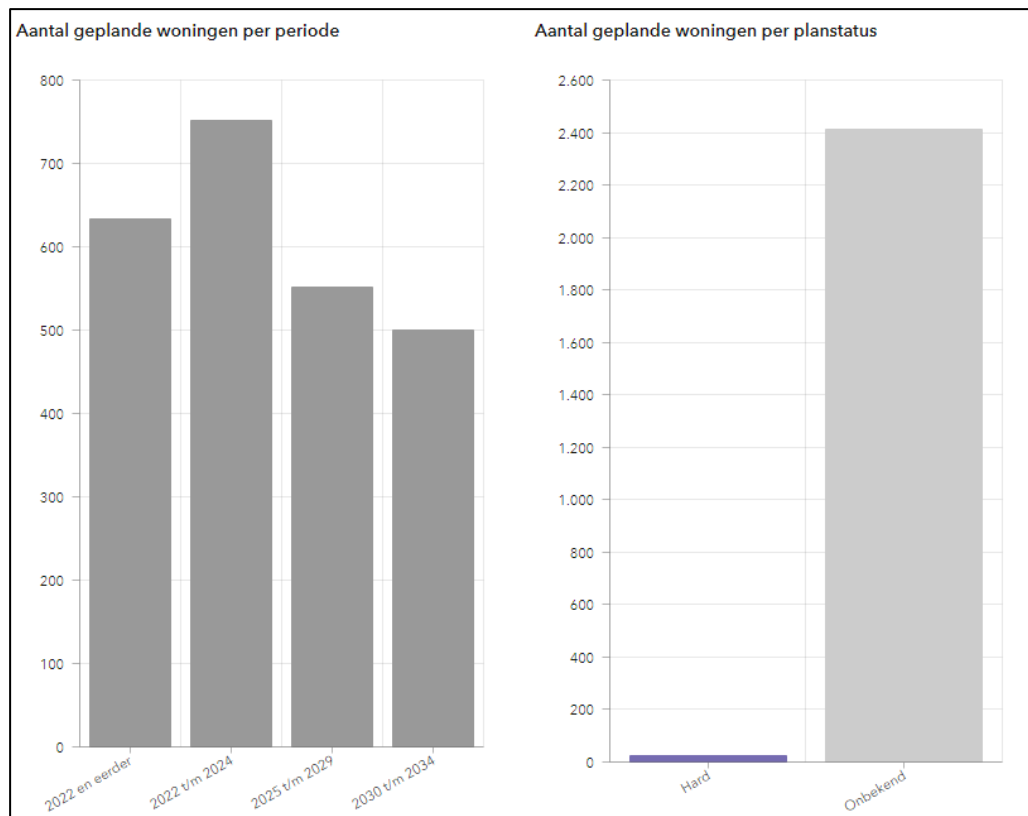
Monitor Wonen provincie Utrecht

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 en de gemeente Utrechtse Heuvelrug.



Aantal geplande woningen (links) en de planstatus (rechts) voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug (Bron: Monitor Wonen Provincie Utrecht).

Onderstaande tabel laat de totale aantallen zien wat betreft geplande woningen.

Tabel: Aantal geplande woningen

Aantal geplande woningen	2022-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040 en verder	Totaal
Utrechtse Heuvelrug	751	552	500	-	-	1.803
U16	21.217	53.466	28.404	25.873	3.398	132.358

Bron: Monitor Wonen Provincie Utrecht.

Wanneer de huishoudensontwikkeling binnen de gemeente van 2020 tot 2050 van 1.819 wordt afgezet tegen het aantal geplande woningen 1.803 kan geconstateerd worden dat de planvoorraad een dusdanige omvang heeft dat bijna volledig voorzien kan worden in de behoefte van het verzorgingsgebied. Daarbij moet opgemerkt worden dat slechts 24 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. Gelet op de behoefte aan woningen en het beperkt aantal harde plannen is het verdedigbaar om het plan te realiseren of toe te voegen aan de harde plancapaciteit.

Woonvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug 2018-2022

In augustus 2018 is een nieuwe gemeentelijke woonvisie in werking getreden. Gesteld wordt dat de lokale woningmarkt onder druk staat. Daarom bestaat het voornemen om ieder jaar gemiddeld 140 woningen erbij te bouwen. Dit zal strak gemonitord worden om aansluiting met de lokale vraag te behouden.

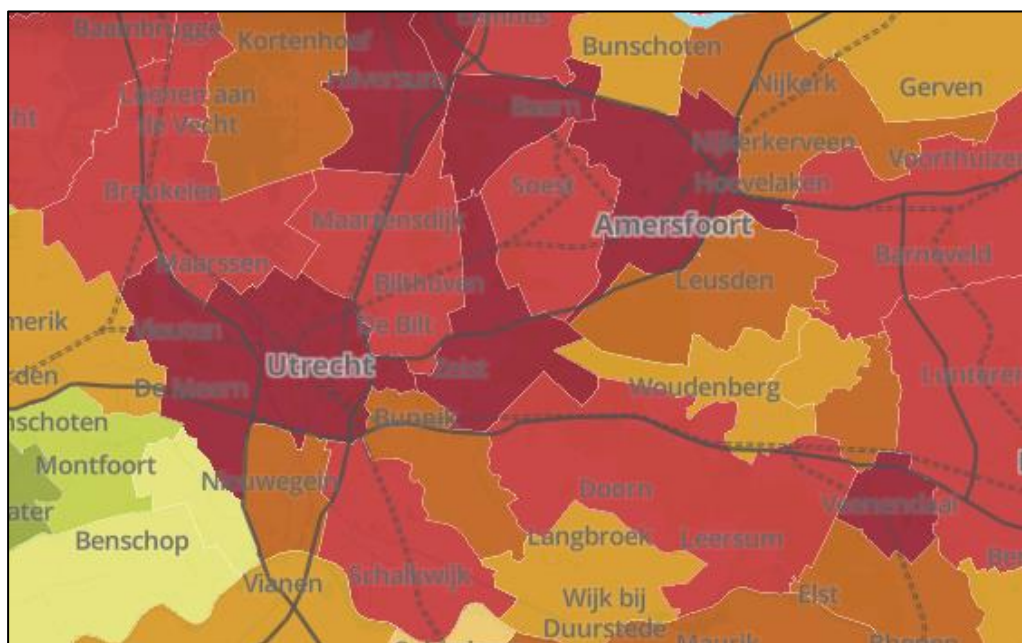
Woondeal Regio Utrecht

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.

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 2022 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2022 (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 Utrechtse Heuvelrug is op de

hittekaart ook een gemeente met een relatief hoge score en kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt.

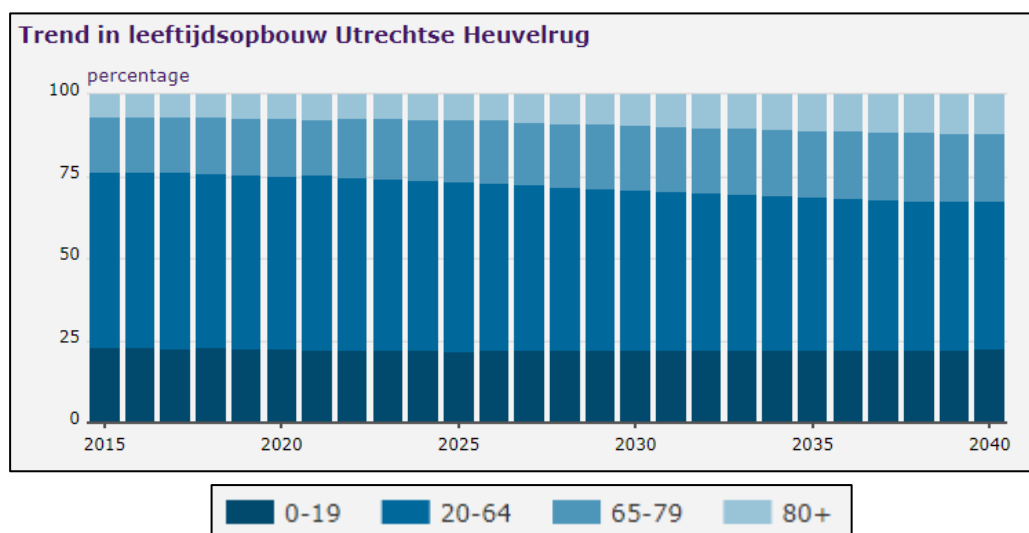
Conclusie

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 en de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de regio te maken hebben 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.



Trend in leeftijdsopbouw Utrechtse Heuvelrug 2015-2040 (Bron: Primos prognose, ABF Research).

De bevolkingsopbouw van de gemeente Utrechtse Heuvelrug blijft de komende jaren vrij stabiel. Wel blijkt dat de leeftijdsgroepen 65-79 en 80+ relatief gezien een sterke positieve ontwikkeling doormaken in de periode 2015-2035. De leeftijdsgroep 0-19 jaar blijft ongeveer gelijk en de overige leeftijdsgroepen zullen de komende jaren relatief gezien minder vertegenwoordigd zijn binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug. 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, worden deze gegevens gebruikt 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 Utrechtse Heuvelrug 2018-2022

In de Woonvisie wordt gesteld dat er in de huidige situatie onvoldoende woningen worden bijgebouwd. Ook zijn er veel grote woningen binnen de gemeente, terwijl de huishoudens steeds kleiner worden en daarmee de behoefte aan kleinere woningen zal toenemen. Daarnaast wordt gesproken over het feit dat ouderen langer thuis blijven wonen en kwetsbare doelgroepen meer uitstromen naar de samenleving. Dit vraagt om extra inspanningen voor levensloopbestendige woningen, alternatieve

woonvormen en flexibele mogelijkheden voor mantelzorg(ers). Ten slotte wordt de wens uitgesproken dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Voorliggend initiatief sluit hierop aan door op een inbreidingslocatie relatief kleine woningen te realiseren, waarvan er 19 geschikt zijn voor senioren.

In de woonvisie is een verdeling wat betreft segmenten afgesproken. Bij nieuwbouwprojecten met meer dan 9 woningen bedraagt het percentage sociale huurwoningen tenminste 25 %. Het nieuwbouwprogramma van 10-49 woningen is als volgt:

Segment	Prijsniveau	%
Sociaal	Sociale huur tot € 710	Minimaal 25 % ¹⁰
Middelduur	Huur tot € 900, koop tot € 280.000	Minimaal 45 %
Duur	Huur vanaf € 900, koop vanaf € 280.000	Maximaal 30 %

Nieuwbouwprogramma (Bron: Gemeente Utrechtse Heuvelrug, woonvisie 2018-2022).

Voorliggende ontwikkeling voldoet aan dit nieuwbouwprogramma en sluit daarmee aan bij de woningbehoefte zoals deze in het nieuwbouwprogramma is gegoten.

Conclusie

Gelet op de prognose van de kwalitatieve bevolkingsontwikkeling in de gemeente Utrechtse Heuvelrug 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 met deze ontwikkeling wordt aangesloten bij de gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke ambities. Ook is er ruimte voor sociale huurwoningen en zijn 19 appartementen geschikt voor senioren. Dit tezamen maakt dat de ontwikkelingen voorzien in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling ten behoeve van 29 appartementen en drie grondgebonden woningen voorziet in een behoefte van het verzorgingsgebied. De ontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve woonbehoefte en anticipeert op de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug door in te zetten op appartementen voor de kleinere huishoudensgroepen. Er is aandacht voor levensloopbestendigheid en betaalbaarheid en er wordt voorzien in de toevoeging van een kleinstedelijk woonmilieu. 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 Driebergen. Momenteel bestaat de ontwikkellocatie uit braakliggend terrein. De gronden hebben de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Groen'. De omgeving van de ontwikkellocatie is vrijwel volledig gevormd door woningen en/of functies die aansluiten bij de functie wonen. 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 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.