



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ladder voor duurzame verstedelijking

Maarssen, Haarrijnweg 5

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 8juni 2023

Projectnummer: 200470.01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Verzorgingsgebied	6
2.3	Behoefte	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
3	Conclusie	14

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 Haarrijnweg 5 te Maarssen bevond zich in het verleden een dierenpension. Inmiddels zijn deze activiteiten beëindigd en bevindt zich enkel nog de voormalige bedrijfswoning op het terrein. Het voornemen bestaat om deze woning te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw boerencluster te realiseren, een ensemble van woningen gegroepeerd achter een boerderij. Het plan omvat in totaal 17 wooneenheden, waarvan 6 in het sociale huursegment (zorgwoningen), 7 woningen in het middenhuur segment (rijwoningen) en 4 woningen in het koopsegment (twee vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kapwoning).

In de nieuw te bouwen woongebouw (refererend aan de bestaande boerderij) worden zes zorgwoningen ondergebracht. De boerderij is (van oudsher) de blikvanger van het boeren erf.

De woningen elders op het terrein vormen de 'schuren bij de boerderij'. Hierin worden rijwoningen, vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kap-woning gerealiseerd. Deze woningen liggen gegroepeerd aan een boerenstraat - een erf - waar de auto te gast is. Het erf fungeert als ontmoetingsruimte voor de bewoners op het erf. Her en der staat er een flinke boom op het erf. Delen van het erf worden afgeschermd door een windsingel.

Navolgende afbeelding toont een impressie van het stedenbouwkundig plan.



Stedenbouwkundig plan (bron: SAB)

Voorliggend plan voorziet in een divers programma waarin ruimte is voor woningen uit verschillende prijssegmenten, zowel in het (sociale) huur als koopsegment. Ondanks het relatief kleine schaalniveau worden zo verschillende doelgroepen aangesproken door voorliggend plan. Gezien de ligging aan de rand van het stedelijk gebied is het boerencluster een passende uitwerking voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied niet mogelijk. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan 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.

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 realisatie van 17 woningen binnen de kern Maarssen. 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 planologisch 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 nieuwe stedelijke ontwikkeling².

Aangezien het beoogde woonprogramma binnen het plan bestaat uit de realisatie van 17 woningen (terwijl er in de huidige situatie één woning binnen het plangebied aanwezig is) wordt het plan gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek: een woningbouwlocatie.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het woonprogramma binnen 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 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 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 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 Interim Omgevingsverordening (vastgesteld d.d. 10 maart 2021) een indicatief woningbouwprogramma opgenomen onder de noemer 'programma Wonen en werken'. 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 zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps te realiseren, tenminste 50% te voorzien in het sociale en middensegment en afspraken te maken over de energietransitie en klimaatadaptatie. Voor de gemeente Stichtse Vecht geldt dat het samen met de gemeenten De Ronde Venen, Lopik, Montfoort, Oudewater, Vijfheerenlanden en Woerden de woningmarktregio West-Utrecht vormt.

Verhuisbewegingen gemeente Stichtse Vecht

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 gemeente.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat ruim de helft van alle gevestigde personen in de gemeente Stichtse Vecht uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Stichtse Vecht in 2020

Verhuisbewegingen Stichtse Vecht	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Stichtse Vecht	3.144	52,3%
Vanuit andere gemeenten	2.457	40,9%
Vanuit het buitenland	412	6,8%
Totaal aantal verhuizingen	6.013	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Stichtse Vecht naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel
Utrecht	1.188	48,4%
Amsterdam	405	16,5%
De Ronde Venen	83	3,4%
Nieuwegein	71	2,9%
Zeist	71	2,9%
De Bilt	64	2,6%
Woerden	63	2,6%
Rotterdam	52	2,1%
Hilversum	50	2,0%
Amersfoort	40	1,6%
Elders	370	15,1%
Totaal	2.457	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt dat de verhuisbewegingen richting Stichtse Vecht voor iets minder dan de helft afkomstig zijn uit de gemeente Utrecht. Verder blijkt dat er voornamelijk verhuisbewegingen plaatsvinden vanuit gemeenten op een korte geografische afstand, alsmede gemeenten uit de Randstad.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Stichtse Vecht met een uitloop richting de buurgemeenten; met name Utrecht.

2.3 Behoefte

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

Kwantitatieve 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 woningmarktmonitor blijkt dat het aantal huishoudens in de provincie Utrecht van 612.960 in 2020 toeneemt naar 745.320 huishoudens in 2040. Voor de regio West-Utrecht, waartoe de gemeente Stichtse Vecht behoort, wordt een groei van 7.370 huishoudens geprognosticeerd. In 2040 kent de regio West-Utrecht dan ruim 64 duizend huishoudens. In 2040 kent gemeente Stichtse Vecht ruim 32.500 huishoudens. Dit betekent dat er in de gemeente Stichtse Vecht tot aan 2040 ongeveer 4.300

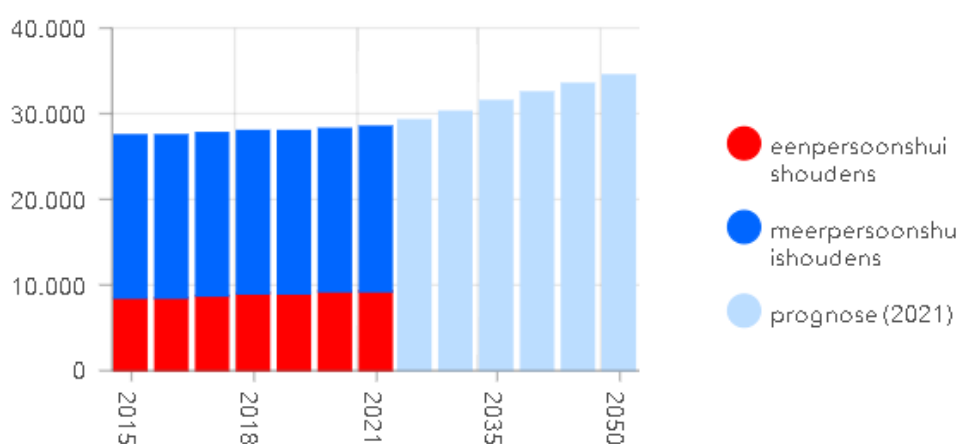
extra huishoudens woonachtig zullen zijn ten opzichte van het jaar 2020 (28.236 huishoudens).

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling in de provincie Utrecht 2020-2040

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2040	%
Regio Amersfoort	131.540	139.900	147.100	153.110	157.890	+26.350	20%
Regio Utrecht	354.530	384.250	407.900	426.400	441.770	+87.420	25%
Regio West-Utrecht	56.680	59.070	60.940	62.760	64.050	+7.370	13%
Regio Zuid-Oost	70.210	73.880	76.840	79.690	81.610	+11.400	16%
Provincie Utrecht	612.960	657.100	692.780	721.690	745.320	+132.360	22%

Bron: woningmarktmonitor provincie Utrecht.

Samenstelling en ontwikkeling van het aantal huishoudens: een- en meerpersoonshuishoudens (2015 - 20201)



Bron: woningmarktmonitor provincie Utrecht.

Provinciale woningmarktmonitor

De provincie Utrecht blijft groeien. Om de woningvoorraad in de provincie Utrecht op peil te krijgen, is het niet voldoende om alleen bestaande woningbouwplannen uit te voeren. Er is ook nieuwe ruimte nodig voor woningbouwontwikkeling. Daarom maakt de provincie samen met gemeenten en regio's programma's voor de woningbouw in de regio's voor de langere termijn, via het proces van regionaal programmeren. De regionale programma's worden jaarlijks gemonitord, geëvalueerd en geactualiseerd. In het regionale programma wordt uitgegaan van een huidig woontekort van circa 32.500 woningen.

Specifiek voor de gemeente Stichtse Vecht geldt dat er (harde en zachte) plannen bestaan voor in totaal 4.447 woningen (bron: planmonitor regio Utrecht 2020). In de periode 2030 tot 2040 zijn er daarnaast nog zachte plannen voor 3.314 woningen. De totale woningbehoefte (lokaal en regionaal) van 2020 tot 2040 is 3.700 woningen. Rekening houdend met de verwachte huishoudensstijging in deze periode lijken de plannen de behoefte te overstijgen. Echter geldt hierbij de kanttekening dat voor zachte plancapaciteit nog geen juridisch-planologische procedure is doorlopen. Daarmee is het nog niet zeker dat deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden.

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.

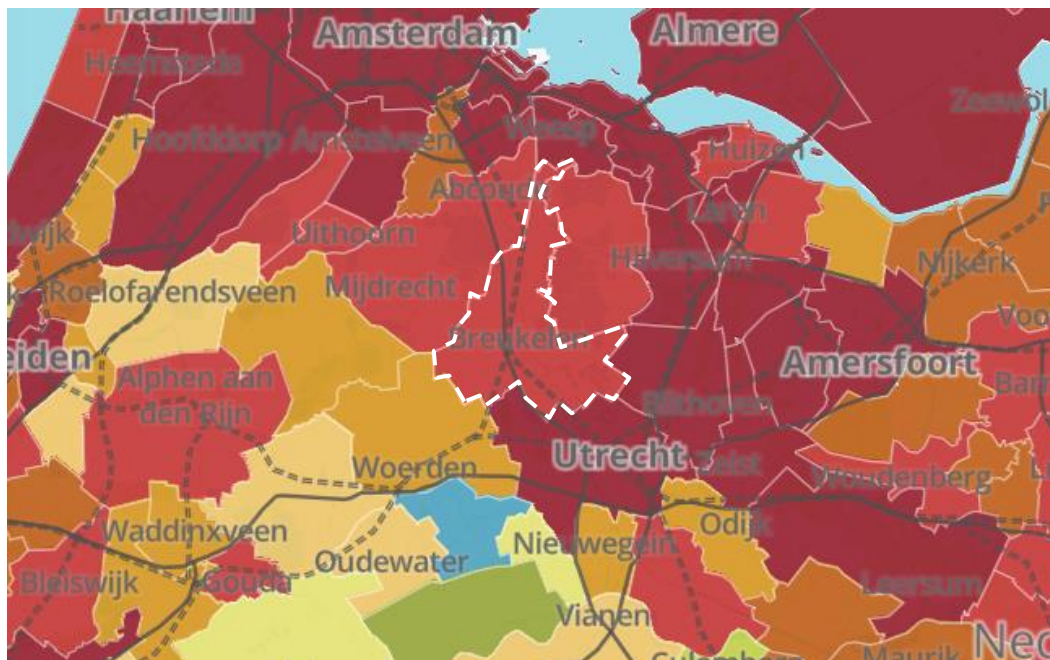
Ook voor de Regio Utrecht is een woondeal gesloten. In de woondeal zijn beleidsvoornemens verenigt en afspraken gemaakt over de aanpak van de woonopgave in de regio. In de woondeal wordt onder andere geconstateerd dat er een behoefte bestaat om een versnelling in de woningbouwproductie tot stand te brengen,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

Actualisatie Woonvisie Stichtse Vecht

Wanneer de uitkomsten van de woningmarktanalyse worden doorvertaald naar de opgaven voor de gemeente Stichtse Vecht dan ligt er vanuit de te verwachten huishoudensgroei een nieuwbouwopgave van circa 1.600 woningen tot 2023 en nog eens 900 woningen in de periode 2023-2028. Dit is de lokale woningbehoefte. Daarnaast is er vanuit de regio U10 ook nog een opgave van circa 800 woningen tot 2023

Hittekaart woningmarkt

BPD brengt jaarlijks de hittekaart uit, die inzicht geeft in de druk op de woningmarkt. Navolgende afbeelding geeft dit weer voor 2021. Hieruit blijkt dat in de gemeente een hoge woningvraag aanwezig is. Hiermee lijkt een bestaande behoefte aan de woningen binnen onderhavig plan bij voorbaat niet ter discussie te staan.



Uitsnede uit Hittekaart 2021 met aanduiding gemeente Stichtse Vecht (bron: BPD)

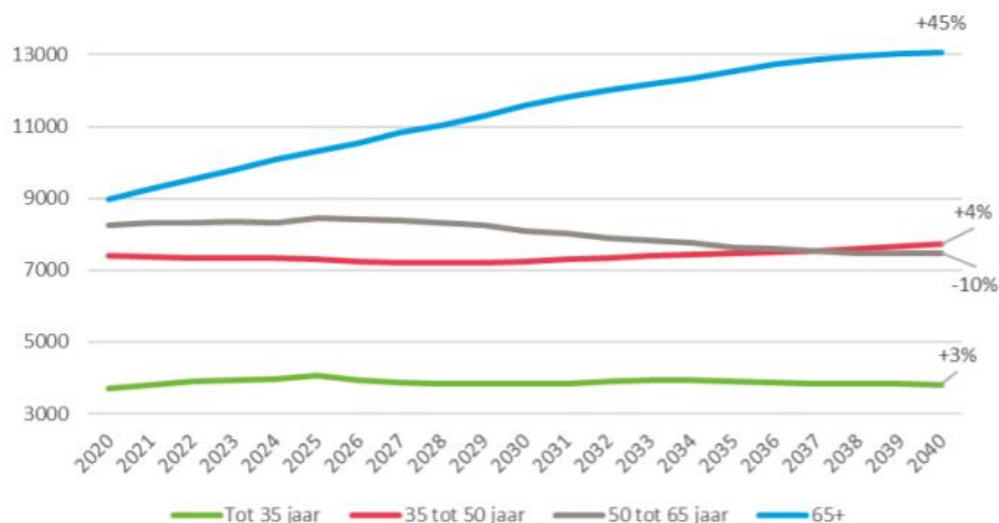
Conclusie

Gelet op de positieve prognose van de huishoudensontwikkeling binnen de regio Utrecht West en de gemeente Stichtse Vecht, het feit dat er onvoldoende harde plan-capaciteit is om in de kwantitatieve woonopgave van de regio en gemeente te voorzien, er sprake is van een regionale versnellingsopgave en de gemeente Stichtse Vecht te maken heeft met een relatief 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 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 bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Voor de gemeente Stichtse Vecht ziet de bevolkingssamenstellingsprognose naar leeftijdscategorieën er als volgt uit:



Bron: Huishoudensprognose Primos2020

	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2020-2040
Tot 35 jaar	+350	-209	+55	-86	+110
35 tot 50 jaar	-101	-79	+240	+260	+320
50 tot 65 jaar	+194	-361	-455	-168	-790
65+	+1.328	+1.283	+956	+498	+4.065
Totaal	+1.771	+634	+795	+504	+3.705

Bron: Huishoudensprognose Primos2020

Op basis van de huishoudensprognose kan het volgende worden geconstateerd:

- In Stichtse Vecht neemt het aantal 65-plus huishoudens in rap tempo toe. De vergrijzing piekt rond 2037 en blijft dan nog stabiel. Tot 2040 neemt het aandeel ouderenhuishoudens ten opzichte van 2020 met +45% toe tot ongeveer 13.000 huishoudens.
- Het aantal jonge huishoudens neemt licht toe met +3%.
- Ook is er een lichte groei te zien bij huishoudens tussen 35 en 49 jaar. Dit is met name de leeftijd waarin gezinnen zich bevinden. Deze groei vindt naar verwachting

pas plaats vanaf ongeveer 2030. Dit is het gevolg van de toename van de vergrijzing, waardoor weinig eengezinswoningen en dus woonmogelijkheden voor (gevoorderde) gezinnen vrijkomen. Wanneer de stijging van de vergrijzing afvlakt en bouwprogramma evenwichtig wordt ontwikkeld, zal de groei van groepen in de gezinsleeftijd weer toenemen.

- Het aantal huishoudens van middelbare leeftijd neemt na 2028 af, in totaal met zo'n 10% tot 2040. Dit is als het ware de achterkant van de vergrijzingsgolf.

Woningmarktmonitor provincie Utrecht

De woningmarktmonitor bevat ook gegevens ten aanzien van de ontwikkeling van de behoefte aan toevoegingen van de diverse typen woonmilieus in de regio Utrecht West voor de periode 2016-2040.

	2016-2020	2020-2030	2030-2040
Centrum-stedelijk plus	0	0	0
Centrum-stedelijk	0	0	0
Stedelijk vooroorlogs	0	0	0
Stedelijk naoorlogs compact	-30	-50	-30
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	0	0	0
Groen-stedelijk	-40	-100	-50
Centrum-kleinstedelijk	30	90	80
Kleinstedelijk	320	920	660
Groen-kleinstedelijk	30	60	40
Centrum-dorps	710	1.760	910
Dorps	270	600	440
Landelijk bereikbaar	150	580	570
Landelijk perifeer	0	0	0
Totaal	1.440	3.860	2.620

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

Uit dit overzicht blijkt dat met name voor klein-stedelijke en dorpse woonmilieus de komende periode een toenemende behoefte wordt voorzien op regionaal schaalniveau. De toename in de behoefte is het grootst voor de woonmilieus 'centrum-dorps' en 'kleinstedelijk'. Categorieën waar voorliggend plan bij aansluit. Ook voor de woonmilieus 'dorps' en 'landelijk bereikbaar' is een toename in de behoefte voorzien tot aan 2030.

Actualisatie Woonvisie Stichtse Vecht

De gemeentelijke woonvisie gaat uitgebreid in op de kwalitatieve behoefte die bestaat. De zes thema's van de woonvisie lezen als volgt:

- Voldoende betaalbare woningen, nu en straks: De gemeente Stichtse Vecht wil dat het aanbod aan betaalbare woningen aansluit bij de verwachte behoefte. Hierbij zal zowel gekeken moeten worden naar enerzijds het realiseren van meer nieuwe sociale huurwoningen en anderzijds het vergroten van de doorstroming binnen de bestaande huurvoorraad. Voor plannen tussen de 6 en 25 woningen betekent dat concreet dat minimaal 30% wordt uitgevoerd in sociale huur;
- Vergroten van het aanbod aan middenhuur: De gemeente wil dat er meer keuzemogelijkheden komen voor de groep middeninkomens, onder andere in de vrije

sector huur. Concreet wordt hierbij ingezet op een nieuwprogramma waarbij 20% middenhuur betreft.

- Wonen met welzijn en zorg: aanbod vergroten: De gemeente wil eraan bijdragen dat er goede afstemming komt tussen vraag en aanbod op het terrein van ‘wonen met zorg’ en dat er een klimaat is waarin ouderen en mensen met een beperking prettig kunnen blijven wonen en leven.
- Verduurzaming van de woningvoorraad: De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie om in 2030 volledig energieneutraal te zijn. Bij nieuwbouw wilt de gemeente uitsluitend nog nul-op-de-meterwoningen realiseren.
- Ruimte voor nieuwe woonconcepten: De gemeente Stichtse Vecht vindt het belangrijk dat er in de gemeente ruimte is voor nieuwe woonvormen die inspelen op een duidelijke woonbehoefte. Als gemeente willen we een faciliterende rol aannemen richting ontwikkelaars die deze of andere kansrijke niches aan de woningvoorraad willen toevoegen.

Voorliggend plan sluit nadrukkelijk aan bij de gemeentelijke uitgangspunten voor wat betreft kwalitatieve behoefte. 35% wordt uitgevoerd in de sociale huursector en ruim 40% in de middenhuursector. Daarnaast zijn de sociale huurwoningen bedoeld voor mensen met psychische klachten die prima zelfstandig (maar ook begeleid) kunnen wonen. Daarmee is sprake van een bijzonder begeleid wonen concept in een bijzonder woonmilieu, namelijk een boerencluster. Hiermee wordt bijgedragen aan we wens het aanbod in woningen met welzijn en zorg te vergroten. Het plan is groen ingericht en biedt kansen voor een duurzame inrichting. Bijvoorbeeld door het toepassen van sedumdaken en duurzame bouwmaterialen. Ten slotte worden de woningen gasloos uitgevoerd.

Conclusie

Gelet op de prognose van de kwalitatieve bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de gemeente Stichtse Vecht kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de demografische ontwikkelingen. Het programma zet in op een divers aanbod waarbinnen aandacht is voor betaalbaarheid en begeleid wonen, hetgeen aansluit bij de kwalitatieve woonbehoefte. Daarbij komt dat er een behoefte is aan de toevoeging van kleinstedelijke woonmilieus in de regio Utrecht West. Bovendien wordt met deze ontwikkeling nadrukkelijk aangesloten bij de gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke ambities, zoals verwoord in de woonvisie, zoals de segmentering, aandacht voor zorg en bijzondere woonconcepten. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van de woningen voorziet in een actuele gemeentelijke en regionale behoefte.

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 maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Maarssen. De gronden van het plangebied hebben momenteel grotendeels een maatschappelijke bestemming en deels een woonbestemming. Feitelijk gezien zijn deze gronden ingericht als woning met een relatief groot onbebouwd terrein. De omgeving van het plangebied is aan de zuidzijde vrijwel volledig gevormd door woningen en andere stedelijke functies. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een kanaal waarachter het buitengebied van de gemeente Stichtse Vecht is gesitueerd. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan, gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Wonen is immers de dominante functie in de directe omgeving en de uitvoering in een boerencluster maakt een directe verbinding met het nabijgelegen buitengebied.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op de 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. Het plan voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.