

Project Laan van Eikenstein, Zeist

Memo Toets Ladder van duurzame verstedelijking

1 juni 2015 | SAB | 150209

1 Inleiding

BPD Ontwikkeling (het voormalige Bouwfonds) is voornemens een locatie de Laan van Eikenstein te herontwikkelen met woningen. Het bestaande kantoorcomplex c.q. data-center van Rabobank Facet zal hier verdwijnen. De initiatiefnemer beoogt maximaal 130 woningen te realiseren binnen het plangebied. Gedacht wordt aan duurdere grondgebonden koopwoningen in een groene setting.

Voor een dergelijke stedelijke ontwikkeling dient momenteel de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Hierin moet onder meer de regionale behoefte aangetoond worden.

In deze memo gaan we dieper op de Ladder in. De centrale vraag hierbij is ten eerste of het voorliggende voornemen vanuit de Ladder kan worden beargumenteerd. De tweede vraag is welke ontwikkeling eventueel binnen de Ladder zou passen. Passages die over de tweede vraag gaan, zijn opgenomen in een lichtgroen tekstvak.

In hoofdstuk 2 wordt allereerst het algemene kader kort toegelicht. Hierin wordt ingegaan op het rijksbeleid en de wet- en regelgeving waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd. Vanaf hoofdstuk 3 volgt de uitwerking van de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij trede 1 in hoofdstuk 3 wordt behandeld en de overige treden (trede 2 en 3) in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt afgesloten met een conclusie.

2 Algemeen

SVIR en Barro

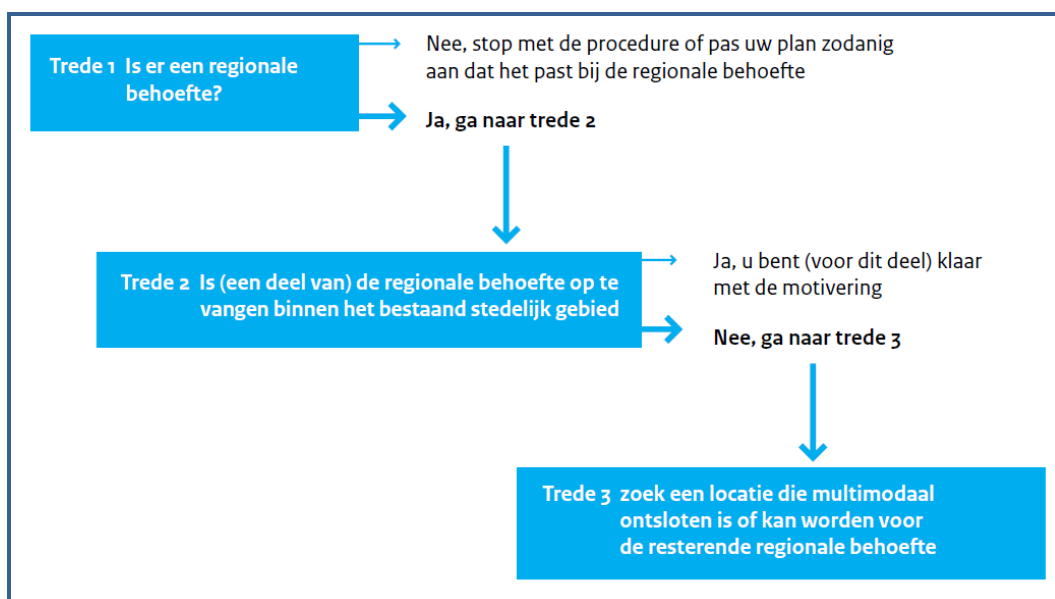
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze is verbonden aan nationaal belang 13, die luidt 'Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Het gaat onder meer om het vraaggericht programmeren en het realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen. Dit is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

De verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening (zie hierna). Basisgedachte hierbij is dat de ladder primair een procesvereiste is. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Het voornoemde nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Besluit ruimtelijke ordening

Ter invulling van het 6^{de} en het 13^{de} Nationaal Belang uit het SVIR is op 1 oktober 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Bij deze wijziging is in het Bro de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste opgenomen. Deze ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, zoals het bestemmingsplan. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen (trede). Hierbij is het volgende stroomschema van toepassing.



Stroomschema ladder voor duurzame verstedelijking

Als hulpmiddel voor de toepassing van het stroomschema is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de “Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking” opgesteld. Uit de handreiking blijkt dat toepassing van de ladder verplicht is voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Uit de, in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij onderhavig plan, het plan Laan van Eikenstein, sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

Overigens is de term woningbouwlocatie niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS 201302867-1-R4) blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen (circa 4 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Het plan Eikenstein is aanmerkelijk groter van schaal (maximaal ca. 130 woningen) en moet dus wel aangemerkt worden als woningbouwlocatie.

3 Uitwerking Trede 1 Ladder

In dit hoofdstuk en de hiernavolgende hoofdstukken volgt de toetsing van het plan Laan van Eikenstein aan de ladder voor duurzame verstedelijking, aan de hand van de drie voorgeschreven treden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op trede 1:

Trede 1 (Is er een regionale behoefte?)

In de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Die behoefte kan zowel zien op de omvang als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1 Kwantitatieve aspecten

3.1.1 Woningbouwplanning

a Provinciale woningbouwcijfers

De provinciale woningbouwcijfers zijn opgenomen in de provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS). De provincie heeft een programma van ruim 68.000 woningen opgenomen in de PRS. Ruim 80 procent van dit programma kan worden gerealiseerd binnen de rode contouren. Daarmee voldoet de provincie aan haar ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen na overleg met gemeenten, op basis van bestaande plannen en nog beschikbare (binnenstedelijke) capaciteiten en de, grotendeels uit de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht voortkomende, uitbreidingslocaties. De (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren en prognosecijfers over de woningbehoefte zijn daarbij gebruikt als referentie. Het is een indicatief programma, waarvan verwacht wordt dat realisatie in de PRS-periode, dus 2013 tot 2028, haalbaar is.

Woningbouwprogramma 2013-2028

Regio	Binnenstedelijk	Uitbreiding	Totale woningbouwprogramma
Regio Utrecht	32.545	7.750	40.295
Regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480
Regio West	4.610	290	4.900
Regio Zuid Oost	6.125	375	6.500
TOTAAL Provincie	(81 %) 55.250	(19 %) 12.925	68.175

Provinciaal woningbouwprogramma

In de PRS is een productiecijfer voor Zeist aangegeven van 2.200 woningen voor de periode tot 2025.

b. Regio Utrecht

Regiodocument Bestuur Regio Utrecht

In de regio Utrecht zijn afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen per gemeente in de periode 2010-2020. De weerslag hiervan is opgenomen in het regiodocument Bestuur Regio Utrecht (BRU).

Woningbouwbeleid

In het regiodocument BRU wordt gesteld dat de Utrechtse regio een grote aantrekkingskracht heeft op bewoners, bedrijven en instellingen. De aantrekkelijkheid van de regio wordt versterkt door de centrale ligging, de hoogwaardige woonmilieus, de fraaie landschappen en het brede aanbod van culturele activiteiten.

Deze aantrekkingskracht zorgt voor een grote druk op de woningmarkt in de Utrechtse regio. De effecten van de kredietcrisis zijn de laatste jaren weliswaar ook in het Utrechtse merkbaar geweest, maar niettemin is er nog steeds sprake van een groot tekort aan woningen. Recente studies van het CBS, het Planbureau van de Leefomgeving en van ABF Research bevestigen het beeld dat de Utrechtse regio ook de komende decennia een grote druk op de woningmarkt kent. De BRU-gemeenten accepteren dat het niet mogelijk zal zijn om het woningtekort geheel terug te dringen tot nul. De regio wil echter wel op een verantwoorde wijze blijven bouwen, omdat woningbouw niet los gezien kan worden van de (gewenste) economische groei van de regio. Een gezonde woningmarkt is een vestigingsplaatsfactor, het maakt de regio aantrekkelijk als woon- en werklocatie. Zeker als er sprake is van voldoende gedifferentieerd aanbod.

De noodzaak tot een fors woningbouwprogramma is vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht. Daarin hebben gemeenten, regio's en provincie gezamenlijk de ambitie geformuleerd om in de Noordvleugel Utrecht in totaal 65.000 woningen te bouwen tussen 2015 en 2030. In de Ontwikkelingsvisie is nadrukkelijk voor een duurzame verstedelijkingstrategie gekozen, door de woningbouwopgave zo veel mogelijk op binnenstedelijke locaties te realiseren.

Woningbouwopgave

De provincie Utrecht heeft een indicatieve verdeling van de woningbouwopgave voor de provincie gemaakt, waaruit voor de Utrechtse regio een opgave van 38.600 woningen naar voren is gekomen voor de periode 2013-2025. De provincie heeft bij deze berekening de cijfers uit de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht en de nota Capaciteit Woningbouwlocaties gebruikt. Het aantal van 38.600 betreft bruto toevoegingen; het aantal gesloopte woningen wordt hierin niet meegenomen. De BRU-gemeenten beschouwen het aantal van 38.600 woningen als uitgangspunt voor het Regiodocument: gemeenten zullen zich inspannen om dit aantal te realiseren.

Bij het bepalen waar die 38.600 woningen gebouwd worden, geldt het woningbouwprogramma in de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht als vertrekpunt. Hierin is voor de periode 2015-2030 uitgegaan van 26.500 woningen op binnenstedelijke locaties (inclusief afbouw Vinex) en 10.500 woningen op nieuwe uitleglocaties.

Het BRU inventariseert jaarlijks bij gemeenten de plancapaciteit op woningbouwlocaties. Gemeenten geven aan welke projecten zij denken te realiseren in de periode tot 2020.

Gemeente	Realisatie 2011-2012	Capaciteit binnenstedelijk	Capaciteit VINEX	Capaciteit Uitleglocaties	Totaal capaciteit
Bunnik	250	275		1.300	1.575
De Bilt	100	875			875
Houten	500	425	1.275	250	1.950
IJsselstein	100	675			675
Nieuwegein	400	1.500			1.500
Stichtse Vecht	725	2.475			2.475
Utrecht	3.500	15.000	11.500	7.000	33.500
Vianen	100	850		1.500	2.350
Zeist	250	3.600			3.600
Totaal	5.925	25.675	12.775	10.050	48.500

Plancapaciteit per gemeente in regio Utrecht

De totale plancapaciteit van 48.500 woningen in de periode 2013 - 2025 overstijgt dus de opgave van minimaal 38.600 woningen. Niettemin is het allerm minst zeker dat de opgave ook gehaald kan worden. In het regiodocument is een referentiescenario om uiteindelijk op 38.600 woningen uit te komen, uitgewerkt. Dit heeft de volgende kenmerken:

- de Vinexlocaties worden geheel gerealiseerd voor 2025;
- 25% van de plancapaciteit op uitleglocaties wordt niet gerealiseerd voor 2025;
- 25% van de binnenstedelijke plancapaciteit wordt niet gerealiseerd voor 2025.

De aanname van 25% planuitval bij binnenstedelijke locaties is een optimistische schatting en alleen haalbaar als de omstandigheden in positieve zin veranderen. Dit leidt tot het volgende overzicht:

Opgave	Plancapaciteit	Planuitval	Realisatiescenario
Binnenstedelijk	25.675	25%	19.250
Afbouw VINEX	12.775	-	12.775
Uitleglocaties	10.050	25%	7.550
Totaal	48.500		39.575

Plancapaciteit in regio Utrecht bij referentiescenario

Concluderend kan worden gesteld dat bij deze (reële) aannames de opgave van 38.600 woningen nipt gerealiseerd wordt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat een aanzienlijk deel van de binnenstedelijke uitleglocaties dienen te worden gerealiseerd om aan de beoogde plancapaciteit te voldoen.

Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030

In dit document (Kwaliteit, duurzaamheid en ruimtelijke visie, Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030, Eindbalans) is de ontwikkelingsvisie voor deze regio gepresenteerd. Geconstateerd wordt dat er een spanning is tussen ten eerste de behoefte aan ruimte te vinden voor het wonen en werken van de nog steeds groeiende Utrechtse Noordvleugel en, ten tweede, de net zo dringende behoefte aan bescherming van natuur en landschap en duurzaamheid.

Uit deze Ontwikkelingsvisie blijkt dat de spanning weliswaar blijft bestaan, maar dat het mogelijk is er op een verantwoorde manier mee om te gaan. Verantwoord wil onder meer zeggen: het huidige bebouwde gebied optimaal benutten voor nieuwe woningbouw. Deze Ontwikkelingsvisie concentreert de nieuwe woningbouw dus bijzonder sterk in bestaand bebouwd gebied. Dat gebeurt op verschillende manieren. De eerste is het verdichten van

woningbouw in stadsdelen die zich daarvoor lenen en de tweede is en tweede herstructurering van verouderde locaties.

De regio moet voor bijna 54.000 woningen ruimte vinden in het eigen gebied. Het blijkt mogelijk tweederde deel daarvan tot stand te laten komen in bestaand bebouwd gebied, conform de provinciale doelstelling. Samengevat zal in de periode 2015-2030 de realisatie van de volgende woningaantallen mogelijk worden gemaakt:

	In bebouwd gebied	Buiten bebouwd gebied	Totaal per gewest/gemeente/regio
Regio Amersfoort	4.800	7.400	12.200
Gewest Gooi en Vechtstreek	4.500	-	4.500
Regio Utrecht	26.500	10.500	37.000
Totaal Noordvleugel Utrecht	35.800	17.900	53.700
Almere	-	15.000	15.000
Noordvleugel Utrecht + Almere	35.800	32.900	68.700

Tabel: spreiding van nieuwe woningen over de gewesten van de noordvleugel

c. Gemeente Zeist

De gemeente Zeist heeft haar woningbouwprogramma opgenomen in de Woonvisie 2013-2015. De ambities van de Woonvisie 2006 - 2010 zijn hierin naar beneden bijgesteld.

Zeist kent op dit moment tal van initiatieven voor woningbouw die aansluiten bij de ambities van de Woonvisie 2006 - 2010. Ruim 3.000 woningen stonden als uitbreiding gepland en een kleine 900 woningen als vervanging. Het grootste deel van deze aantallen woningen zou in de periode 2014 - 2017 worden opgeleverd. Op basis van de huidige marktverhoudingen zijn dat te veel woningen. De markt van koopwoningen is ook in Zeist moeilijk, de verkoop stagneert en de verkoopprijzen dalen.

Wel geven diverse onderzoeken aan dat de woningbehoefte voor dit gebied op middellange termijn groot is. Het woningtekort in de provincie Utrecht blijft hoog. Op termijn zal zich opnieuw een koopkrachtige vraag ontwikkelen voor woningen, mogelijk op een lager prijsniveau.

De woonvisie 2013-2015 mikt op een lagere productie van woningen: van 100 à 135 woningen per jaar. In de woonvisie zijn de concrete woningbouwprojecten genoemd. Met deze concrete projecten kan invulling worden gegeven aan deze woningbouwproductie.

In de Structuurvisie van de provincie (PRS) is een productiecijfer voor Zeist aangegeven van 2.200 woningen voor de periode tot 2025. Dit aantal ligt gezien de woningbouwproductie van 100 à 135 woningen per jaar aan de hoge kant en is moeilijk te halen.

3.1.2 Actuele woningbouwontwikkeling en behoefte

In de voorgaande paragraaf is de woningbouwplanning op de verschillende niveaus beschreven. Er is gebleken dat er een woningbouwopgave ligt, die met de realisatie van onderhavig plan zou kunnen worden ingevuld.

In deze paragraaf wordt er nader ingegaan op de vraag of er een actuele behoefte aanwezig is voor de woningen die zullen worden gerealiseerd. Hiervoor wordt allereerst ingegaan op algemene ontwikkelingen wat betreft de bevolking en de woningmarkt. Hierna wordt nader ingegaan op de actuele stand van de woningbouwontwikkelingen.

a. Bovenlokale woningbouwontwikkeling

Uit de provinciale woningmarktmonitor (zie www.wmm-provincie-utrecht.nl) is te herleiden dat er de afgelopen jaren (2007-2011) gemiddeld circa 5.500 woningen gebouwd zijn per jaar.

	2007	2008	2009	2010	2011
Eengezins huur	411	454	388	440	876
Meergezins huur	441	1.056	1.007	813	828
Eengezins koop	4.166	3.412	2.953	1.691	2.170
Meergezins koop	1.246	1.560	2.090	521	756
Totaal	6.264	6.482	6.438	3.465	4.630

Tabel: Ontwikkeling toevoeging nieuwbouw naar type en eigendom 2007 - 2011

Uit een vergelijking van het PRS-programma en de harde capaciteit (vastgestelde plannen) en zachte plannen (plannen in voorbereiding), blijkt dat de harde en zachte plancapaciteit tot en met 2028 nog niet voldoende is om te voldoen aan het programma (de woningbouwopgave). Er resteert nog een aantal van 11.969 woningen. Dit geeft aan dat er nog ruimte is in de woningbouwplanning.

	Programma 2013 - 2028 (a)	Realisatie (b)	Onttrekkingen (c)	Restant programma t/m 2028 (a-b+c)	Harde plancapaciteit t/m 2028	Zachte plancapaciteit t/m 2028	Verwachte onttrekkingen t/m 2028	Vershil plancapaciteit en restant programma
Totaal	68.175			68.175	15.453	42.430	1.677	11.969

Tabel: Realisatie PRS-programma in relatie tot harde en zachte plancapaciteit

b. Gemeentelijke woningbouwontwikkeling

In de PRS staat omschreven dat de druk op de Utrechtse woningmarkt groot is, er is nog steeds sprake van een fors woningtekort. Dat geldt in hogere mate voor de stad Utrecht en omliggende gemeenten (zoals Zeist). Recente onderzoeken tonen aan dat, ondanks het voorgenomen woningbouwprogramma, het tekort hoog zal blijven. Tot 2040 wordt er in geen enkele regio in de provincie Utrecht krimp voorzien.

Hiernaast is in de Kadernota Wonen en binnenstedelijke ontwikkeling benoemd dat Utrecht één van de weinige sterk groeiende provincies is; tot 2040 wordt geen krimp voorzien.

Ook uit de woningmarktmonitor van de provincie blijkt dat er een behoefte is aan woningen. Het PRS-programma (de planopgave) is nog ruim 11.000 woningen hoger dan het aanwezige planaanbod 2013-2028.

De Regionale woningmarktmonitor 2013 geeft aan dat de woningbouw de komende jaren weer fors aantrekt in de regio. De hoge productie heeft te maken met de inhaalslag van de afgelopen jaren, toen er zeer weinig woningen opgeleverd zijn. Dit heeft er ook mee te maken dat een aantal projecten later tot uitvoering zijn gekomen of over meer jaren zijn verspreid. Deze algemene conclusie geldt ook voor de gemeente Zeist, zoals uit onderstaande tabel is op te maken.

Tabel 3.1 Nieuwbouw gerealiseerd 2005 t/m 2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	BAG 2012
De Bilt	0	0	0	0	155	21	20	13
Bunnik	49	34	44	30	38	24	56	135
Houten	694	382	520	460	266	100	471	157
IJsselstein	323	39	89	32	155	28	0	97
Nieuwegein	396	69	107	15	0	0	0	200
Stichtse Vecht	181	109	219	189	164	268	141	68
Utrecht	2.699	2.745	2.940	2.702	3.118	1.359	1.969	2.608
Vianen	11	42	73	175	1	40	22	54
Woerden	27	173	427	346	218	202	205	186
Zeist	85	127	34	173	181	131	110	198
U10-regio	4.465	3.720	4.453	4.122	4.296	2.173	2.994	3.716

Bron: CBS (bewerking Onderzoek Utrecht)

Tabel: nieuwbouw in de regio Utrecht gerealiseerd 2005 t/m 2012 (bron: woningmarktmonitor)

Het actuele woningbouwprogramma van de gemeente Zeist ziet er als volgt uit (deze cijfers zijn op 15 mei 2014 voor het laatst bijgewerkt):

MPW 2012 - 2020 (maart 2014)		nieuwbouw
Nieuwbouwprojecten		
Projecten in uitvoering		
Renes c.a. (Het Rond)	Zeist	99
Schaerweijdelaan Het Hof	Zeist	73
Winkelcentrum De Clomp	Zeist	82
Sterrenberg (Abrona)	Huis ter Heide	400
Kerckebosch (herstructurering)	Zeist	800
Beukbergen*	Huis ter Heide	36
Projecten woonvisie		
Vogelwijk (herstructurering)	Zeist	101
Schaepmanlaan / Anne de Vrieslaan	Zeist	15
Austerlitz Weideweg e.o.	Austerlitz	137
Stinkens (Antonlaan/Weeshuislaan)	Zeist	15
Rozenstraat / Voorheuvel	Zeist	28
Boswijklaan/Ramaerlaan	Den Dolder	30
Vliegveld (Zeister gedeelte)	Zeist	225
De Wending (Enecoterrein)	Zeist	46
Torteltuin	Den Dolder	
Centrum (Bibliotheek/muziekschool)	Zeist	
Huis ter Heide West	Huis ter Heide	
Projecten overig		
Zeister Warande (Utrechtseweg)	Zeist	226
Plantanenhof (Koppelweg/Griffenstijnselaan)	Zeist	53
Oranjerijk (Kerckebosch)	Zeist	14
Tolhuislaan (Overtoomterrein)	Den Dolder	42
Sanatoriumlaan (Sanato)	Zeist	30
Overige bouwprojecten (tot 5 woningen)		60
Totaal per risicocategorie		2.512

Meerjaren woningbouwprogramma Zeist, maart 2014 (laatst bijgewerkt: 15 mei 2014)

De totale bruto woningbouwprogrammering bedraagt 2.512 woningen. Na aftrek van vervangende woningbouw (bijv. sloop van woningen), is de netto woningbouwprogrammering 1.595 woningen. In deze woningbouwprogrammering is de onderhavige locatie niet opgenomen als harde plancapaciteit.

Zoals gesteld wil de gemeente 100 tot 135 woningen per jaar bouwen. Dit is voor een periode van 15 jaar tussen de 1.500 en 2.025 woningen in totaal. Met de voorliggende woningbouwprogrammering wordt hieraan een minimale invulling gegeven. Er is dus nog ruimte in de woningbouwplanning.

Ook blijkt dat de daadwerkelijke realisatie van woningbouw in Zeist sterk achterblijft bij de woningbouwprogrammering. Er vindt een flinke stagnatie / vertraging plaats in de uitvoering en realisatie van woningbouwplannen. Deze wordt mede veroorzaakt door het uitblijven van voldoende concrete vraag naar woningen. Hierdoor liggen plannen stil of worden programma's naar beneden bijgesteld.

In onderstaand schema zijn alle nieuwbouwprojecten uit de actuele planning genoemd waar sprake is van stagnatie:

<i>Naam project</i>	<i>Programma</i>	<i>Stand van zaken</i>
Renes c.a. (Het Rond), Zeist	99	Ligt stil
Winkelcentrum de Klomp, Zeist	82	Aantal woningen verkleind
Vogelwijk, Zeist	101	Woningverkoop gestagneerd, plan wordt aangepast
Weideweg e.o., Austerlitz	137	Aantal woningen verkleind
Stinkens, Zeist	15	Ligt stil
Rozenstraat/Voorheuvel, Zeist	28	Ligt stil
Boswijklaan/Ramaerlaan, Den Dolder	30	Stand van zaken onbekend
De Wending (Eneco-terrein), Zeist	46	Ligt stil
Zeister Warande (Utrechtseweg), Zeist	226	Woningverkoop gestagneerd, plan wordt aangepast
Oranjerijck (Kerckebosch), Zeist	14	Woningverkoop gestagneerd
Tolhuislaan (Overtoomterrein), Den Dolder	42	Sterk vertraagd
Sanatoriumlaan (Sanato), Zeist	30	Sterk vertraagd

Uit voorgaande blijkt dat de reële woningbouwcapaciteit flink kleiner dan de harde plancapaciteit. Naar schatting is de reële woningbouwprogrammering circa 250-300 woningen kleiner. De netto woningbouwprogrammering (na aftrek van vervangende woningbouw, bij bijv. sloop van woningen) is hiermee circa 1.200 woningen. Hiermee kan de gemeente geen invulling meer geven aan haar woningbouwprogramma. Hiermee ontstaat er binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma meer ruimte voor het plan Laan van Eikenstein. Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat de stagnatie van woningbouwplannen deels wordt veroorzaakt door onvoldoende marktvrage. Dit roept de vraag op of de concrete actuele marktvrage wel zo groot is als wordt verondersteld.

3.1.3 Conclusie

Beleid

- De provinciale structuurvisie geeft aan dat er een opgave is van 68.000 woningen (2013-2028), waarvan 2/3e deel op binnenstedelijke locaties. De regio Utrecht heeft een opgave van ruim 40.000 woningen (2013-2028). De gemeente Zeist kent tot 2025 een opgave van 2.200 woningen.
- De regionale beleidsstukken benadrukken de noodzaak tot een fors bouwprogramma: 65.000 woningen tussen 2015 en 2030. De provincie stelt een opgave voor de Utrechtse regio van 38.600 woningen (periode 2013-2025). De ontwikkelingsvisie Noordvleugel (NV) Utrecht formuleert een opgave van 26.500 woningen op binnenstedelijke locaties en 10.500 woningen op nieuwe uitleglocaties (periode 2015-2030).
- Gemeente: Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat er voor de korte termijn voldoende gebouwd wordt, maar dat de woningbehoefte op middellange termijn groot is.

Actuele cijfers

- De meest recente provinciale woningmarktmonitor laat zien dat de capaciteit van harde en zachte plannen niet voldoende is om te voldoen aan de woningbouwopgave; er is dus nog ruimte in de planning.
- De regionale woningmarktmonitor verwacht dat de woningbouw de komende jaren weer fors aantrekt, dit is een inhaalslag.
- Uit het gemeentelijke woningbouwprogramma blijkt dat de totale capaciteit van plannen ca. 1.600 woningen is. Aangezien in de gemeente 100 tot 135 woningen per jaar worden gebouwd, dus ca. 1.500 tot ca. 2.000 in de periode tot 2030, wordt hier met het bestaande programma dus een minimale invulling aan gegeven. Er is dus nog ruimte in de woningbouwplanning.
- De gemeente Zeist kampt met stagnatie in de realisatie van woningbouwplannen. Enerzijds ontstaat er hiermee meer ruimte binnen de woningbouwprogrammering voor onderhavig plan. Anderzijds is enige voorzichtigheid hierbij geboden, aangezien de stagnerende woningbouwproductie deels veroorzaakt wordt door een tegenvallende vraag. De actuele vraag naar woningen is hiermee mogelijk toch minder groot dan verwacht.
- Wat betreft de actuele woningbehoefte blijkt uit de woningmarktmonitor van de provincie dat er een duidelijk behoefte is aan woningen. Het PRS-programma (de planopgave) is nog ruim 11.000 woningen hoger dan het aanwezige planaanbod 2013-2028.

Algehele conclusie

Uit voorgaande blijkt dat er in het gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte is voor het toevoegen van onderhavig plan (maximaal ca. 130 woningen). De bestaande programmering vult immers nog niet geheel de gemeentelijke woningbouwopgave. De gemeentelijke woningbouwopgave is overigens lager gesteld dan de woningbouwopgaves voor Zeist vanuit de provincie en regio's. Als onderhavig plan (locatie Eikenstein) dus wordt opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, kan ook worden aangenomen dat hiervoor ruimte is binnen de bovenlokale woningbouwprogrammeringen. Aangezien de woningbouwprogrammeringen afgestemd zijn op de vraag, kan hiermee worden geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Dit blijkt ook in algemene zin uit de actuele woningbouwmonitor waarin wordt gesteld dat er nog steeds een grote vraag en een fors woningtekort is. Uit de actuele stukken blijkt hiermee

dat er sprake is van een actuele behoefte. Hiermee kan ook dit aspect van de vraag in trede 1 positief worden beantwoord.

3.2 Kwalitatieve aspecten

3.2.1 Kwalitatieve woningbouwplanning

a. Bovenlokale kwalitatieve woningbouwplanning

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2025 (PRS) is verwoord dat voor wat betreft woonmilieus er vooral vraag is naar centrum-stedelijke, dorpse en groen-stedelijke woonmilieus. Door de toenemende vergrijzing is er een toenemende vraag naar 'nultreden'-woningen en woningen met zorg. Voor een concurrerend vestigingsmilieu is een selectieve aanvulling van het aanbod van een extensiever woonmilieu in een groene omgeving van belang.

In het regiodocument BRU worden geen uitspraken gedaan over de kwalitatieve woningbouwprogrammering.

b. Gemeentelijke kwalitatieve woningbouwplanning

Woningtypes/segmenten

In de woonvisie 2013-2015 van de gemeente worden uitspraken gedaan over de gemeentelijke kwalitatieve woningbouwprogrammering. De streefpercentages voor de gehele gemeente zijn als volgt:

Segment	Prijsniveau	%
Goedkoop	Sociale huur + sociale koop	25% tot 35%
Middelduur	Huren tot € 850 en kopen tussen € 200.000 en € 300.000	35% tot 45%
Duur	Huren vanaf € 850 en kopen vanaf € 300.000	20% tot 30%

Streefpercentages woningtypes (bron: Woonvisie 2013-2015)

Het accent wordt de komende jaren gelegd op:

- Bouwen voor de doorstroming van huur naar koop, nieuwbouw gericht op *middeldure woningen* tot € 300.000. Vanwege de lastige financiering van nieuwe hypotheeklen zal het accent de komende jaren hierop worden gelegd;
- De *vrije sectorhuur* is aantrekkelijk voor huishoudens die weinig financieringsmogelijkheden hebben voor een hypotheek en toch beschikken over een middeninkomen. De vraag is wel of beleggers hiervoor voldoende financieringsmogelijkheden geven;
- *Sociale koop* is aantrekkelijk voor starters. Een koopprijs tot € 200.000 maakt toepassing van de Huisvestingsverordening mogelijk voor toewijzing aan de doelgroep starters.

Het woonbeleid richt zich op:

- *Goedkoop*: sociale woningvoorraad vernieuwen (ook nieuwbouw). Sociale koopwoningen zijn gewenst voor starters;
- *Middelduur*: woningen voor de doorstroming van huur en goedkope koopsegment naar middeldure koop. Ook betaalbare vrije sectorhuur is belangrijk. Meer mogelijkheden voor huren zijn nodig;

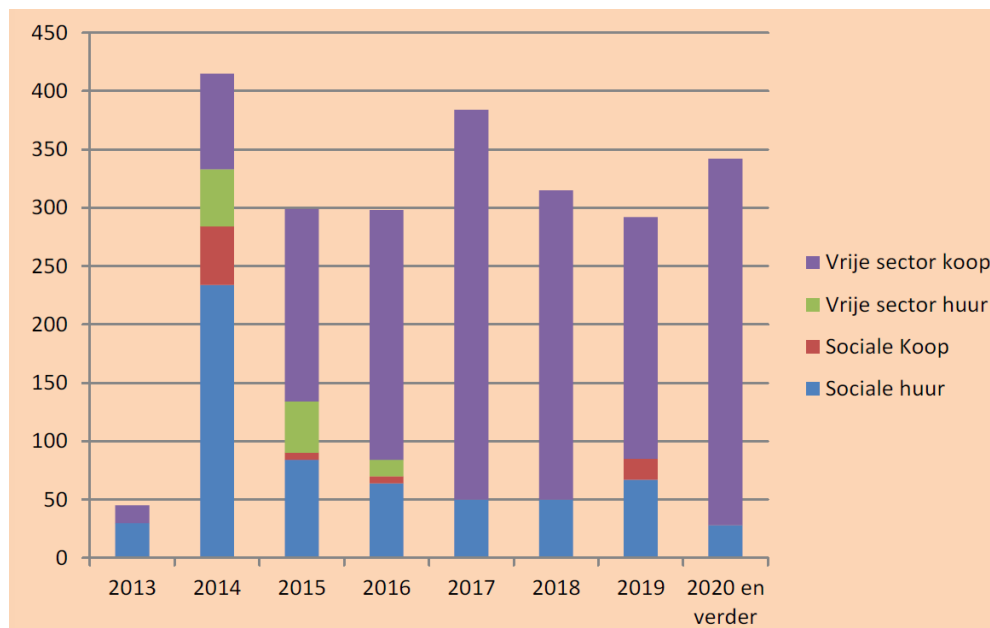
- *Vrije sector*: nu een lastige categorie om te verkopen, mogelijk ontstaan hier ook meer mogelijkheden voor huren.

Doelgroepen

In de Woonvisie wordt geconstateerd dat het huisvesten van een aantal specifieke doelgroepen moeizaam verloopt. Dit zijn de starters op de woningmarkt, de middeninkomens en de groep die afhankelijk is van levensloopbestendig bouwen.

Actuele kwalitatieve woningbouwprogramma

Het actuele kwalitatieve woningbouwprogramma is als volgt (dit zijn cijfers over 2013):



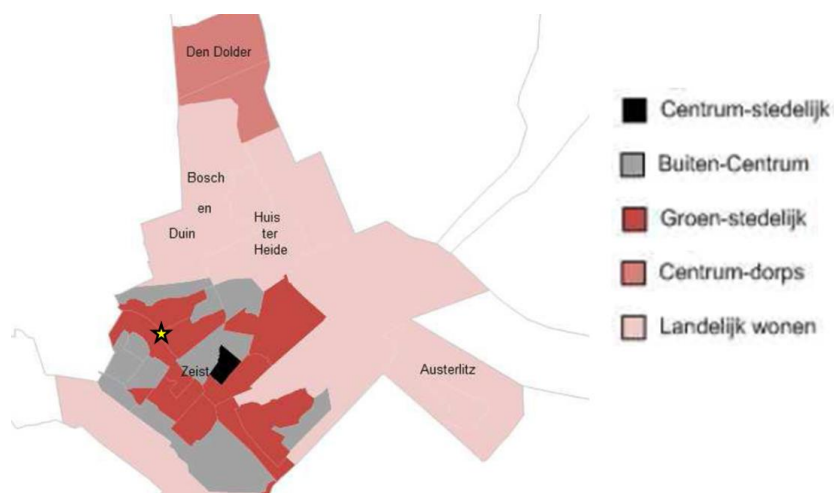
Kwalitatief woningbouwprogramma Zeist, factsheet woningmarkt 2014

Uit dit schema en de voorgaande passage blijkt dat een belangrijk deel van het beoogde kwalitatieve woningbouwprogramma bestaat uit vrije sector koopwoningen. Ook richt het woningbeleid zich op middeldure koopwoningen.

Woonmilieus

Woonmilieus zijn ruimtelijke eenheden, die door hun kenmerken (zoals type en dichtheid van bebouwing en aanwezigheid van voorzieningen) een bepaalde aantrekkingskracht uitoefenen op verschillende typen huishoudens. Daarom zijn ze van belang voor het zoekgedrag van huishoudens.

In de Woonvisie wordt uitgesproken dat voor de komende jaren de groen-stedelijke woonmilieus aangevuld met centrum dorpswoonmilieu kansrijk zijn. Op termijn zijn er ook mogelijkheden voor het centrum-stedelijk woonmilieu.



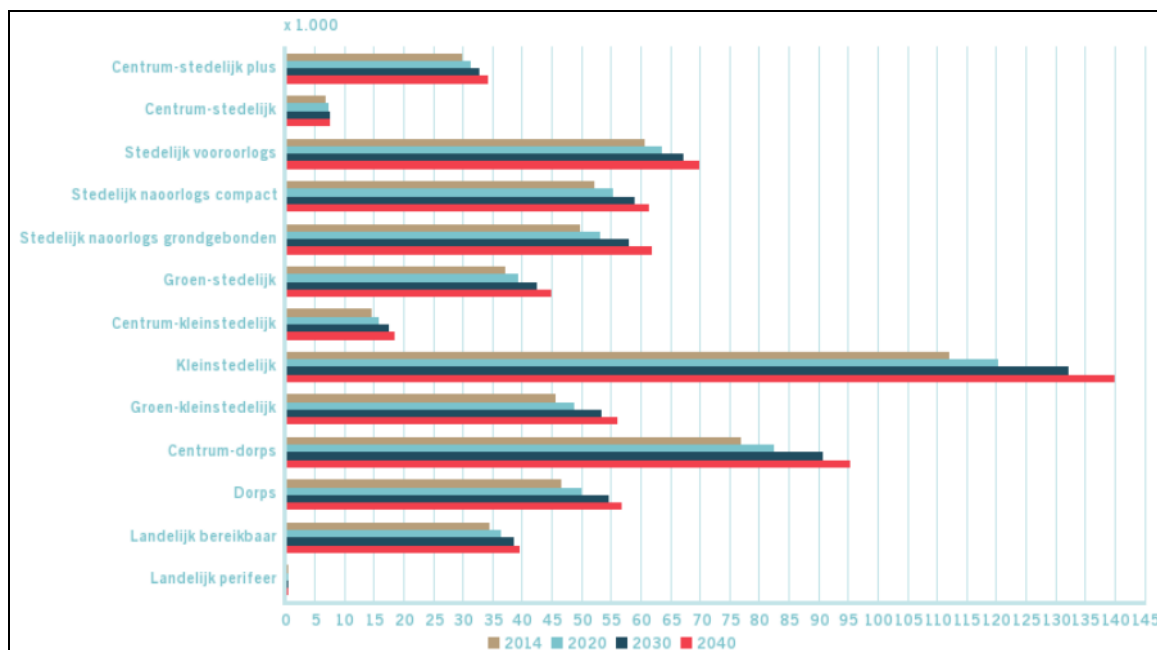
Woonmilieus in Zeis met aanduiding plangebied Laan van Eikenstein (gele ster)

De locatie Laan van Eikenstein is gelegen binnen het groen-stedelijke woonmilieu, zoals bovenstaande kaart laat zien. Wat betreft de beoogde dichtheden hanteert de provincie de woonmilieutypologie van ABF Research. Hierin worden in groen-stedelijke woonmilieus dichtheden beoogd van circa 20 woningen per ha.

3.2.2 Actuele lokale kwalitatieve behoefte

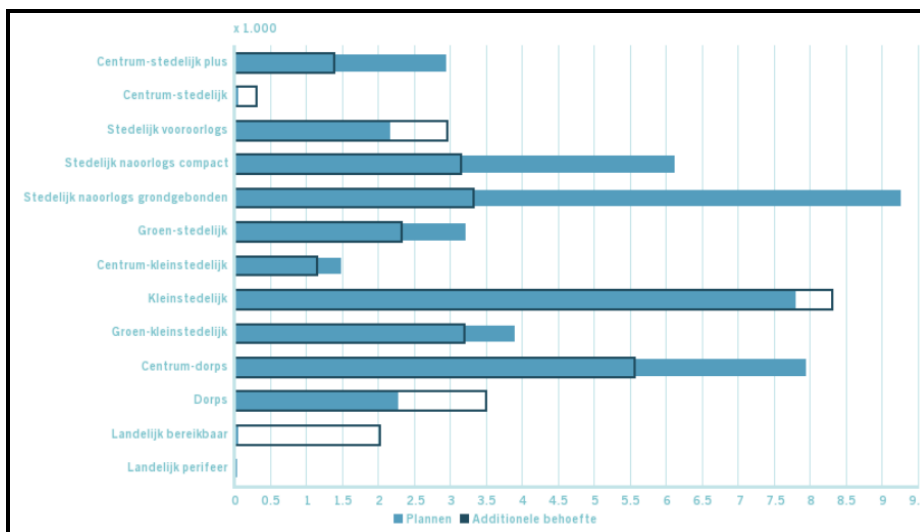
In de PRS wordt geconstateerd dat er vooral vraag is naar centrum-stedelijke, dorps en groen-stedelijke woonmilieus. Door de toenemende vergrijzing is er een toenemende vraag naar 'nultreden'-woningen en woningen met zorg.

De woningmarktmonitor van de provincie Utrecht heeft eveneens in beeld gebracht wat de ontwikkeling van de behoefte van de verschillende woonmilieus in de periode 2014-2040 is. Hieruit blijkt dat de categorieën 'groen-stedelijk' en 'groen-kleinstedelijk' een groeiende behoefte kennen.



Ontwikkeling behoefte woonmilieus 2014 - 2040

Uit de woningmarktmonitor Utrecht blijkt ook dat er nog behoefte is aan woningbouwplannen in de categorie kleinstedelijk. Wel is er een (klein) overschot in plannen in de categorie groen-kleinstedelijk.



Tabel Behoeftte versus plannen - korte termijn (tot en met 2020)

3.2.3 Conclusie

Het geldende beleid richt zich wat betreft de kwalitatieve woningbouwopgave enerzijds op centrum-stedelijke, dorps- en groen-stedelijke woonmilieus. Niet alleen uit de PRS, maar ook uit de provinciale woningmarktmonitor en de gemeentelijke woonvisie blijkt dat naar woningen in het milieu groen-stedelijk veel vraag is. Onderhavig plangebied is te zien als een groen-stedelijk woonmilieu. In die zin is sprake van een kansrijke locatie voor woningbouw.

Verder ligt binnen het provinciaal beleid de nadruk op nultredenwoningen en woningen met zorg. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor senioren.

Het functioneel programma van onderhavig plan is nog niet uitgekristalliseerd. Er is wel de wens uitgesproken (vooral) dure grondgebonden woningen te bouwen. Uit de toetsing van de Ladder blijkt dat dit niet kansrijk is.

Het is te adviseren bij onderhavig plan in ieder geval deels aan te sluiten op het kwalitatieve provinciale woningbouwbeleid, dat zich richt op senioren, bij voorbeeld door nultredenwoningen te realiseren.

Verder zou binnen het onderzoeksgebied op basis van het beleid een groen-stedelijk woonmilieu moeten worden gecreëerd. Hierbij horen dichtheden van 20 woningen per ha. Deze dichtheden zijn fors lager dan de ca. 35 woningen per ha, die beoogd worden bij een programma van 130 woningen. Voor onderhavige locatie (ca. 3,7 ha groot) komt een dichtheid van 20 woningen per ha neer op circa 75 woningen. Wellicht zou dit nog kunnen worden opgerekt tot ca. 100 woningen (dit is ca. 25 woningen/ha). Hoe dan ook lijkt het beoogde programma van 130 woningen om deze reden te fors te zijn, er zou moeten worden overwogen dit te verlagen naar 75-100 woningen.

Het gemeentelijke beleid richt zich met name op woningbouw voor starters op de woningmarkt, de middeninkomens en senioren (levensloopbestendig bouwen). De procentuele verdeling is goedkoop: 25-35%, middelduur: 35%-45% en duur: 20%-30%.

Ook wat betreft het gemeentelijke beleid is het beoogde functioneel programma (dure grondgebonden woningen) niet kansrijk. Het is te adviseren het functioneel programma van onderhavig plan aan te sluiten op de woonvisie, door met name in de categorie middelduur te bouwen, met een kleiner deel in de categorie goedkoop en duur.

Uit de woonvisie blijkt ook dat er gebouwd moet worden om de doorstroming op gang te brengen. In die zin liggen er misschien meer mogelijkheden om een groter aandeel dure woningen te bouwen, omdat hiermee huishoudens die momenteel bijvoorbeeld niet-passende sociale huurwoningen bezet houden, verleid kunnen worden deze woningen te verlaten.

Als er toch voor wordt gekozen te bouwen buiten de kaders die gesteld zijn door provincie en gemeente, dan zou het bevorderen van doorstroming als argument kunnen worden gebruikt. Dit zal dan nog wel goed moeten worden onderbouwd met een meer specifieke motivering. Dit kan door een specifiek woningmarktonderzoek uit te voeren.

3.3 Eindconclusie trede 1

De eerste vraag uit de ladder duurzame verstedelijking kan met 'ja' worden beantwoord. Het plan voorziet in een regionale behoefte en sluit aan op de actuele behoefte, die regionaal afgestemd is, zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin.

Om deze reden wordt in het volgende hoofdstuk trede 2 beantwoord.

4 Uitwerking Trede 2 en 3 Ladder

Trede 2 (Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?)

Binnen deze trede wordt bekeken of er binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Onderhavig plan betreft een binnenstedelijke locatie. Hiermee kan deze trede positief worden beantwoord. Een nadere toetsing van andere mogelijke geschikte locaties is daarom niet meer nodig.

Ook is het niet meer nodig in te gaan op trede 3 van de ladder.

Trede 3 (Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte)

In het kader van trede 3 wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenaamd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of wordt ontsloten.

Deze trede hoeft niet meer te worden beantwoord.