



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Wageningen, De Dreijen

Gemeente Wageningen

Datum: 21 maart 2021

Projectnummer: 170361.02

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoeft	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	16

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 Ritzema Bosweg te Wageningen bevindt zich het terrein 'De Dreijen'. De Dreijen is een (voormalig) universiteitsterrein van de Wageningen Universiteit. Op de hoek Ritzema Bosweg-Arboretumlaan was vroeger de vakgroep Tropische Plantenteelt gevestigd. In 2009 zijn de ter plaatse aanwezige gebouwen gesloopt en is de locatie in onbruik geraakt. Het voornemen bestaat nu om hier een woningbouwontwikkeling, bestaande uit maximaal 80 woningen, te realiseren.

De gemeenteraad van Wageningen heeft op 18 december 2017 besloten een globale visie voor gehele gebied 'De Dreijen' op te stellen waarin de herontwikkeling van het universiteitsterrein wordt onderzocht. Voor de eerste fase, de gronden op de hoek Ritzema Bosweg-Arboretumlaan, moest een nadere uitwerking komen. Deze eerste fase betreft het plangebied waar voorliggend onderzoek betrekking op heeft. De raad heeft

aangegeven dat hier maximaal 80 woningen in voornamelijk grondgebonden vorm gerealiseerd mochten worden. SAB heeft op basis van een uitgebreid participatietraject de gewenste visie en een stedenbouwkundig schetsontwerp voor de eerste fase van De Dreijen opgesteld. Dit schetsontwerp is na vaststelling door de raad verder uitgewerkt. De navolgende afbeelding laat het stedenbouwkundig plan zien van de beoogde situatie van het plangebied.



Stedenbouwkundig plan De Dreijen (Bron: SAB).

In het stedenbouwkundig plan is gekozen om de herkenbaarheid van de locatie als voormalig universiteitsterrein als uitgangspunt te hanteren in de stedenbouwkundige opzet. Dit komt tot uiting in een drietal heldere en herkenbare woonvelden in het groen. Tussen en rondom de woonvelden is veel aandacht voor groen in het stedenbouwkundig schetsontwerp. Zo wordt een groen raamwerk rondom de woonvelden gerealiseerd in een zogenoemde groene plint. De woningen worden aan de randen op deze groene plint georiënteerd. Zo is er altijd groen in de buurt voor de toekomstige bewoners van De Dreijen.

Alle woningen in het plangebied worden gasloos en nul-op-de-meter. Ongeveer 30% van het programma wordt gerealiseerd ten behoeve van de doelgroepen (onder andere jongeren, ouderen en de middeninkomens) uit de gemeentelijke woonvisie. Dit komt tot uiting in de 11 beoogde rijwoningen in het plangebied, die tot de middeldure huursector behoren. Ook de beoogde 12 woningen in de sociale huursector in de vorm van beneden- en bovenwoningen leveren hier een bijdrage aan. Verder gaat het functionele programma uit van grondgebonden woningen, waarbinnen sprake is van een diversiteit aan typologieën. Zo zijn er verder nog vrijstaande, twee-onder-één-kap- en hofwoningen in het plangebied beoogd. Voor de hofwoningen geldt dat hier nadrukkelijk aandacht is voor levensloopbestendigheid. Dit betekent dat de woningen de mogelijkheid hebben om hun slaap-, bad- en woonkamer op de begane grond te hebben dan wel dat deze ruimtes door middel van een traplift naar de tweede bouwlaag toegankelijk zijn. Al met al voorziet de woningbouwontwikkeling in een groen woonmilieu met een diversiteit aan woningbouwtypologieën, waardoor een brede doelgroep zal worden aangesproken.

De ontwikkeling van De Dreijen is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom 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.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, 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 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 maximaal 80 woningen binnen de bebouwde kom van Wageningen. 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 planologische 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 een nieuwe stedelijke ontwikkeling².

Het plangebied heeft de bestemming "Maatschappelijk - Landbouwkundig onderwijs en onderzoek". Binnen deze bestemming is juridisch-planologisch vastgelegd dat maatschappelijke voorzieningen in de vorm van landbouwkundig onderwijs en onderzoek zijn toegestaan. Ook zijn maximaal 3 bedrijfswoningen toegestaan. De beoogde ontwikkeling van maximaal 80 woningen in het plangebied voorziet in een dusdanige functiewijziging én in de ontwikkeling van meer dan 12 woningen. Daarom wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is 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 o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

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

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling worden beschreven. De behoefte moet 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 en de omvang daarvan.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

Hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland bevat onder andere regels inzake wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. Voor voorliggend plan is het dan ook noodzakelijk om te kijken welke regels ten aanzien van wonen zijn vastgelegd. De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in artikel 2.2 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. De gemeente Wageningen vormt samen met de Gelderse gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen én de Utrechtse gemeenten Rhenen, Renswoude en Veenendaal de regio Foodvalley. Binnen deze regio vindt onder andere onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen.

Verhuisbewegingen gemeente Wageningen

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied 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 bijna 39% van alle gevestigde personen in de gemeente Wageningen uit de gemeente zelf afkomstig is. Ook is er relatief gezien sprake van een grote hoeveelheid vestigers vanuit het buitenland (bijna een kwart van alle verhuisbewegingen). Dit zal voornamelijk te maken hebben met de internationale aantrekkingskracht van Wageningen vanwege de universiteit.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Wageningen in 2019

Verhuisbewegingen Wageningen	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Wageningen	3.117	35,3%
Vanuit andere gemeenten	3.517	39,9%
Vanuit het buitenland	2.191	24,8%
Totaal aantal verhuizingen	8.825	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Wageningen naar herkomst in 2019

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Wageningen	3.117	35,3%
Arnhem	597	6,8%
Ede	469	5,3%
Renkum	131	1,5%
Utrecht	117	1,3%
Amsterdam	97	1,1%
Nijmegen	76	0,9%
Veenendaal	76	0,9%
Rhenen	69	0,8%
Rotterdam	57	0,6%
Elders	4.019	45,5%
Totaal	8.825	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt verder dat in eerste instantie vooral verhuisrelaties bestaan met de gemeenten Arnhem, Ede en Renkum. Het betreffen voornamelijk gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Wageningen liggen. Een aantal van deze gemeenten (Ede, Veenendaal en Rhenen) behoort ook tot de regio Foodvalley. Ook valt op dat de gemeenten Amsterdam, Utrecht en gemeenten uit de regio Arnhem-Nijmegen in de verhuisrelaties naar voren komen. Dit zou kunnen duiden op het feit dat de gemeente Wageningen tot een overloopgebied van deze regio's behoort, maar zal waarschijnlijk ook mede voortkomen uit het feit dat in Wageningen een universiteit is gevestigd en de WUR-campus verschillende bedrijven huisvest, die een bepaalde aantrekkingskracht hebben om voor werk naar Wageningen te verhuizen.

2.2.3 Conclusie

De meer bovenregionale en internationale verhuisbewegingen richting Wageningen zullen waarschijnlijk voortkomen uit het universiteitskarakter. Voorliggende woningbouwontwikkeling richt zich niet op studenten. Gelet op het voorgaande, de aard en de omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Wageningen.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen de planperiode van het bestemmingsplan voorziet in een behoefte binnen het verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang. Voor de planperiode is uitgegaan van de periode 2019 t/m 2029. Het bestemmingsplan kent geen fasering.

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. De Gelderse woningmarktmonitor bevat voor de gemeente Wageningen een huishoudensprognose in de periode 2015 - 2040. Deze prognose is navolgend weergegeven.

Huishoudensprognose gemeente Wageningen 2015 - 2040						
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Huishoudensprognose	21.488	22.767	23.253	23.464	23.756	24.100

(Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant), bewerkt door SAB).

Uit de voorgaande informatie uit de Gelderse woningmarktmonitor is af te leiden dat de gemeente Wageningen de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2015 en 2040 met circa 2.600 zal toenemen.

Regionale woonagenda 2.0 Foodvalley

De regio Foodvalley heeft in januari 2018 de Regionale woonagenda 2.0 - Uitvoeringsplan 2018-2021 vastgesteld. In deze regionale woonagenda wordt geconstateerd dat de regio een sterke toename van het vestigingsoverschot kent. Ook laten de prognoses een huishoudensgroei voor de regio zien. Tot 2040 geldt voor de regio in ieder geval dat geen sprake zal zijn van krimp in het aantal huishoudens. Geconcludeerd wordt dat het vinden van kwalitatief goede nieuwe bouwlocaties, zowel binnen de bebouwde kom als uitleglocaties, een grote opgave voor de regio is. Binnen de regio zijn de volgende kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt:

	Gelderse 2014	Gelderse 2016	CBS/PBL 2016	Primos 2016	Onder- kant	Gemid- delde*	Boven- kant	Eventueel extra effect overloop
	Bandbreedte							
Barneveld	2.305	3.045	3.000	2.975	2.740	3.045	3.350	++
Ede	3.870	4.945	4.000	4.710	4.450	4.945	5.440	++
Nijkerk	1.945	1.640	1.000	1.630	1.475	1.640	1.805	++
Renswoude	110	100	200	270	245	270	295	-
Rhenen	545	415	600	505	455	505	555	-
Scherpenzeel	335	410	400	410	370	410	450	-
Veenendaal	3.105	2.445	2.100	2.740	2.465	2.740	3.015	+
Wageningen	945	1.295	900	-30	1.165	1.295	1.425	+
FoodValley	13.160	14.290	12.200	13.205	13.365	15.155	16.335	+ 830

Kwantitatieve verdeling woningbouw 2017-2027 (Bron: CBS/PBL (2016), Provincie Gelderland (2015 & 2017), Primos/ABF Research (2016). Bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen. *Deze aantallen staan los van sloop-nieuwbouw, extra toekomstige overloop en doelgroepen als studenten en expats.

Uit het voorgaande blijkt dat er in de regio Foodvalley, uitgaande van een gemiddeld economisch scenario, tot 2027 nog ruimte is voor de toevoeging van ruim 15.000 woningen aan de woningvoorraad. Voor de gemeente Wageningen gaat het om circa 1.300 woningen.

Woningmarktmonitor

In de regionale woonagenda's maken de provincie en de gemeenten uit de regio kwantitatieve afspraken. Deze afspraken worden vervolgens opgenomen in de diverse gemeentelijke woningbouwprogramma's. De Gelderse Woningmarktmonitor geeft per regio en gemeente een overzicht van de bruto en netto plancapaciteit.

Tabel: bruto en netto plancapaciteit totaal gemeente Wageningen

	Totaal
Bruto plancapaciteit status hard	678
Bruto plancapaciteit status zacht	811
Bruto plancapaciteit status onbekend	8
Bruto plancapaciteit totaal	1.497
Verwachte onttrekkingen	0
Netto plancapaciteit status hard	678
Netto plancapaciteit status zacht	811
Netto plancapaciteit status onbekend	8
Netto plancapaciteit totaal	1.497

Bron: Woningmarktmonitor Gelderland, geraadpleegd op 25 oktober 2019.

Uit de gegevens van de Gelderse Woningmarktmonitor volgt dat de gemeente Wageningen een totale netto plancapaciteit van 1.497 woningen heeft. Meer dan de helft (811 woningen) van de totale netto plancapaciteit is nog bestempeld als 'zachte' plancapaciteit. Dit deel van de netto plancapaciteit is nog niet verankerd in het benodigde juridisch-planologische kader en kent daarmee nog een onzekerheidsmarge. Concreet betekent dit dat 678 nieuwbouwwoningen momenteel tot de 'harde' plancapaciteit behoren en een directe juridisch-planologische bouwtitel hebben. Wanneer deze harde plancapaciteit wordt afgezet tegen de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken (1.295 woningen in de periode 2018-2021) is er nog voldoende ruimte om nieuwe woningbouwontwikkelingen toe te voegen aan de harde plancapaciteit.

Vastgoedmonitor Foodvalley regio 2019

Stichting Vastgoedmonitor regio Foodvalley brengt samen met aannemers, overheid, woningcorporaties en vastgoedorganisaties jaarlijks een vastgoedmonitor uit waarin fietsen, visie en cijfers strategische antwoorden kunnen geven op vastgoed- en volkshuisvestingsvraagstukken voor de komende jaren. In de vastgoedmonitor van 2019 is te lezen dat de bevolkingsgroei voor het derde achtereenvolgende jaar boven verwachting is. Ook is sprake van een grotere toestroom vanuit de Randstad, waarschijnlijk vanwege de lagere huizenprijzen en de aanwezigheid van nieuw aanbod in groenstedelijke woonmilieus. In 2018 is voor nu voor het derde achtereenvolgende jaar een hogere nieuwbouwproductie geleverd dan het gemiddelde van de tien jaar daarvoor. Geconcludeerd wordt dat uit regionaal onderzoek volgt dat erop korte termijn een grotere behoefte aan middenhuur en seniorenwoningen is dan de planvoorraad momenteel bevat. Ook zorgt de hoge productie ook voor een noodzaak om de totale planvoorraad in de regio te blijven aan vullen met nieuwe locaties.

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 2019 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2019 (Bron: BPD).

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en of veel huizenverkopen, 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 regio Foodvalley is op de hittekaart ook een regio met een hoge score en kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Wageningen, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, de geschetste teruglopende plancapaciteit in de regio Foodvalley, de geringe harde plancapaciteit in Wageningen en de hoge druk op de woningmarkt in Wageningen en omstreken, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte 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 huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. Voor de gemeente Wageningen is in de Gelderse Woningmarktmonitor een huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2015-2040 weergegeven.

	Alleenstaanden <30 jaar	Alleenstaanden 30-44 jaar	Alleenstaanden 45-64 jaar	Alleenstaanden 65+	Paren <30 jaar	Paren 30-44 jaar	Paren 45-64 jaar	Paren 65+	Gezinnen
2015	7.217	1.816	1.688	1.799	928	740	1.475	1.649	4.176
2020	7.290	1.883	1.863	2.235	997	576	1.585	2.036	4.302
2025	7.066	1.855	1.843	2.751	936	569	1.568	2.380	4.285
2030	6.944	1.835	1.733	3.213	839	544	1.391	2.748	4.217
2035	6.776	1.907	1.615	3.616	767	531	1.267	2.973	4.304
2040	6.812	1.873	1.563	3.867	778	515	1.209	3.079	4.404

Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2015 – 2040 (Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)).

Uit deze gegevens valt op dat de jongere alleenstaanden en de gezinnen in de gemeente Wageningen het grootst vertegenwoordigd zijn. Het aantal gezinnen zal tot aan 2040 ook toenemen. Ook voor de alleenstaanden en de paren boven de 65 jaar wordt een groei geprognosticeerd. Voor de meer jongere, kleine huishoudensgroepen wordt krimp verwacht.

Woningmarktstrategie 2019-2022

In de gemeentelijke woningmarktstrategie voor de periode 2019-2022 wordt ingegaan op de woningbehoefte tot 2028 en 2035. Daaruit volgt dat de grootste woonbehoefte bestaat naar nieuwe sociale huurwoningen en middeldure koopwoningen.

Segment	Behoefte 2019-2028	Behoefte 2019-2035
Sociale huur	250 tot 300	375 tot 420
Middenhuur	120 tot 140	150 tot 175
Koop < € 220.000	40 tot 50	50 tot 60
Koop € 220.000 - € 290.000	340 tot 410	420 tot 510
Koop € 290.000 - € 360.000	310 tot 370	385 tot 460
Koop > € 360.000	40 tot 50	50 tot 60
Totaal	1.100 tot 1.320	1.365 tot 1.640

Ontwikkeling reguliere woningbehoefte Wageningen 2019-2028 (exclusief studenten), naar eigendom en prijs (grenzen anno 2019) (Bron: Primos2018, Companen (2018) en WoOn2018, prijspeil 1 januari 2019, gecorrigeerd voor gerealiseerd aantal woningen in 2017 en 2018 door Stec Groep (2019)).

In de woningmarktstrategie wordt ook ingegaan op een toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Daaruit volgt dat initiatieven in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte moeten voorzien, het de voorkeur heeft om nabij de binnenstad te bouwen, duurzame en groene initiatieven voorrang krijgen, het oplossen van leegstandsproblemen wordt gewaardeerd, gestreefd wordt naar gemengde wijken en nieuwe woonproducten gestimuleerd worden. De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied voldoet aan vele van deze eisen uit het toetsingskader. Er is immers sprake van een gasloze en nul-op-de-meter-ontwikkeling op nabije afstand van de binnenstad met een hoge groenambitie en een divers woningbouwaanbod. Ook wordt er een nieuwe invulling gegeven in de in onbruikgeraakte voormalige universiteitsgronden en worden er sociale huur- en middeldure huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Woonvisie Wageningen 2016-2025

Binnen de gemeentelijke woonvisie zijn onderwerpen als betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en duurzaamheid belangrijke opgaven. Zo wordt uitgesproken dat het belangrijk is om woonomgevingen te creëren, die inwoners in staat stelt langer zelfstandig te leven en te kijken naar levensloopbestendige nieuwbouwwoningen. Voor betaalbaarheid geldt dat gekeken wordt naar nieuwe woningen binnen de sociale huursector, maar ook goedkope koop- en middeldure huurwoningen moeten aan de woningvoorraad toegevoegd worden. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat gekeken wordt naar het zo veel mogelijk behouden van de bestaande groene kwaliteiten en dat sprake is van energie-neutraal. De ontwikkeling van De Dreijen wordt in de woonvisie nog niet beschouwd als onderdeel van de plancapaciteit, maar is wel opgenomen in de meerjarenplanning van de gemeente Wageningen als toekomstig woningbouwinitiatief voor in de periode na 2020. Met de sociale beneden- en bovenwoningen, de middeldure huurwoningen en de levensloopbestendige hofwoningen wordt in het plan nadrukkelijk rekening gehouden met de thema's betaalbaarheid en levensloopbestendigheid. Daarbij komt dat met de groene opzet en de gasloze en nul-op-de-meter-kenmerken het thema duurzaamheid een prominente plek heeft.

Structuurvisie Wageningen

In de gemeentelijke structuurvisie wordt aangegeven dat de gemeente het principe Inbreiding boven uitbreiding volgt. Meer specifiek gaat de structuurvisie ook in op diverse ontwikkellocaties voor woningbouw in Wageningen. De Dreijen is daarbij aangegeven als geplande ontwikkellocatie voor woningbouw en betreft één van de grootste inbreidingslocaties van Wageningen. Specifiek geeft de structuurvisie aan dat er zich kansen voordoen om een nieuwe en vernieuwende woonwijk in Wageningen te realiseren. Voortbouwen op de bestaande kwaliteiten is daarbij van belang, onder andere door verbindingen te leggen met de omgeving en kansen te onderzoeken tot het vergroten van het Arboretum. Tot slot worden ook hoge ambities uitgesproken op het gebied van klimaat, duurzaamheid, gezondheid en de leefomgeving.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar diverse woonprogramma aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is in het plangebied immers ruimte voor woningen voor senioren en gezinnen. Dit zijn doelgroepen waarvoor de komende jaren groei is geprognosticeerd. Ook worden diverse concrete bijdragen geleverd aan het realiseren van gemeentelijke volkshuisvestelijke ambities uit het toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven in de woningmarkt-

strategie. Er worden concrete ambities waargemaakt op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Daarbij komt dat De Dreijen reeds jaren in het ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Wageningen is opgenomen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.4 Conclusie behoefte

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een divers woonprogramma voor diverse doelgroepen. Daarbinnen is nadrukkelijk ruimte geboden voor het realiseren van ambities op het gebied van onder andere betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Daarbij komt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de (groeierende) kwantitatieve druk van de regio Foodvalley en de gemeente Wageningen. Tevens wordt aangesloten op de gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleidsafspraken en is het plangebied reeds jaren aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte binnen 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

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Wageningen. De gronden van het plangebied kennen een maatschappelijke bestemming en zijn in het verleden in gebruik geweest als universiteitsterrein. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, maatschappelijke voorzieningen en andere stedelijke functies. 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 locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de structuur van het plangebied te handhaven en de locatie groen in te richten.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. 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 de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.