

Bestemmingsplan Sanatoriumlaan 37, Zeist

Bijlage 5: Toets Ladder van duurzame verstedelijking

6 november 2014 | SAB

1 Inleiding

In deze bijlage bij het bestemmingsplan 'Sanatoriumlaan 37, Zeist' heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaatsgevonden. In hoofdstuk 2 wordt globaal het voorliggende plan toegelicht. In hoofdstuk 3 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 4 volgt de uitwerking van de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij trede 1 in hoofdstuk 4 wordt behandeld, trede 2 in hoofdstuk 4 en trede 3 in hoofdstuk 5.

2 Algemeen

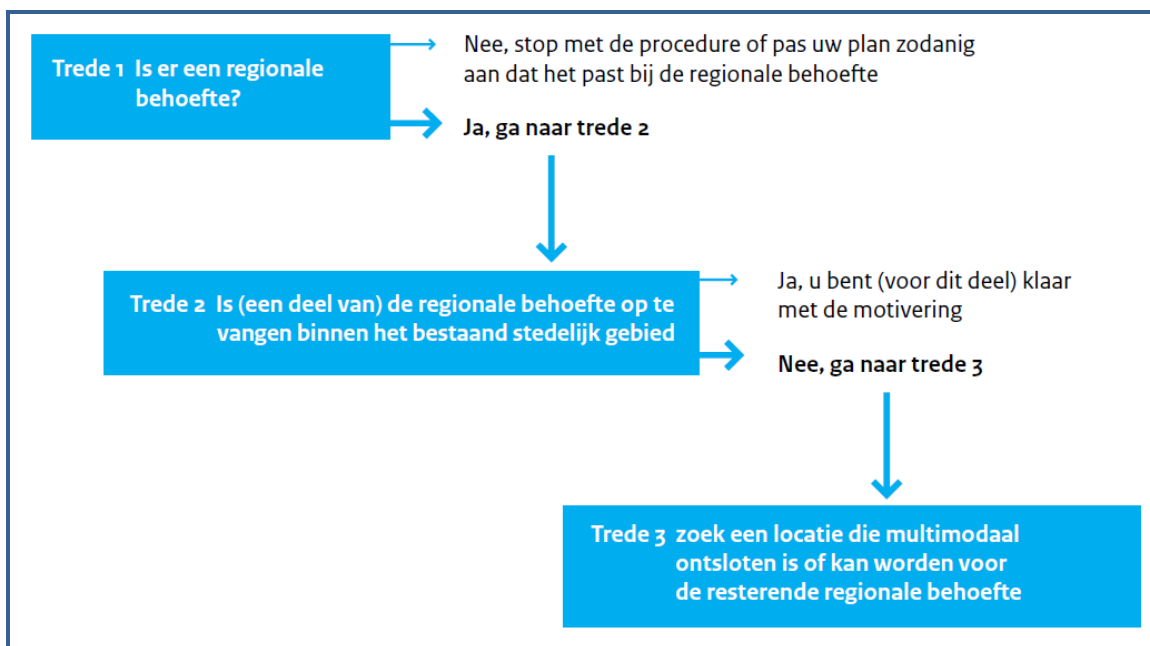
SVIR en Barro

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Barro. 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.

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 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 (treden). 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 Sanatoriumlaan 37 in Zeist, 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 Sanatoriumlaan 37 is aanmerkelijk groter van schaal (30 woningen) en moet dus wel aangemerkt worden als woningbouwlocatie.

3 Uitwerking Ladder voor duurzame verstedelijking, trede 1

In dit hoofdstuk en de hiernavolgende hoofdstukken volgt de toetsing van het plan Satoriumlaan 37 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

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 verstedelijkingsstrategie 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.

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. 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

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 inhaal-slag 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
Boswijcklaan/Ramaerlaan	Den Dolder	30
Vliegveld (Zeister gedeelte)	Zeist	225
De Wending (Enecoterrein)	Zeist	46
Torteltuyn	Den Dolder	
Centrum (Bibliotheek/muzekschool)	Zeist	
Huis ter Heide West	Huis ter Heide	
Projecten overig		
Zeister Warande (Utrechtseweg)	Zeist	226
Plantanenhof (Koppelweg/Griffenstijnselaan)	Zeist	53
Oranjerijck (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 woningbouwlocatie is het onderhavige plan (Sanatoriumlaan - Sanato) opgenomen als harde plancapaciteit. De realisatie is uitgezet voor de jaren 2017, 2018 en 2019.

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.

c. *Behoefte*

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. 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.

3.1.3 *Conclusie*

Het woningbouwplan Sanatoriumlaan 37 Zeist is opgenomen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Aangezien de gemeente deze woningbouwplanning afstemt in regionaal verband, past het woningbouwplan tevens binnen de regionale woningbouwplanning. Hiermee heeft er voor dit plan regionale afstemming plaatsgevonden. Ook binnen het woningaantal dat de gemeente dient te realiseren, en binnen de kaders van de gemeentelijke woningbouwplanning, is het uitbreidingsplan passend. Aangezien de woningbouwplanning is afgestemd op de regionale woningbehoefte, kan hiermee dit aspect van trede 1 positief worden beantwoord.

In de Structuurvisie van de provincie (PRS) is een productiecijfer voor Zeist aangegeven van 2.200 woningen voor de periode tot 2025. De regio Utrecht (BRU) heeft een woningbouwprogrammering opgesteld die past binnen deze opgave. De provinciale en regionale woningbouwopgave is reeds hoger dan het woningprogramma dat de gemeente Zeist zelf wil halen conform de Woonvisie. Hierin is vermeld dat de gemeente 100 tot 135 woningen per jaar wil bouwen. Dit is voor een periode van 15 jaar tussen de 1.500 en 2.025 in totaal.

Uit de actuele woningcijfers blijkt dat er in de provinciale woningbouwplanning nog een ruimte is van ruim 11.000 woningen. Uit de gegevens van de bestaande gemeentelijke woningbouwplannen blijkt dat een minimale invulling gegeven kan worden aan de woningbouwopgave die de gemeente zich zelf stelt met een totale netto plancapaciteit van 1.595 woningen.

Uit de actuele cijfers van de kwantitatieve woningvraag kan worden geconcludeerd dat er een voldoende vraag is. De druk op de Utrechtse woningmarkt is groot is en er is nog steeds sprake van een fors woningtekort. Tot 2040 wordt er in geen enkele regio in de provincie Utrecht krimp voorzien. 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)

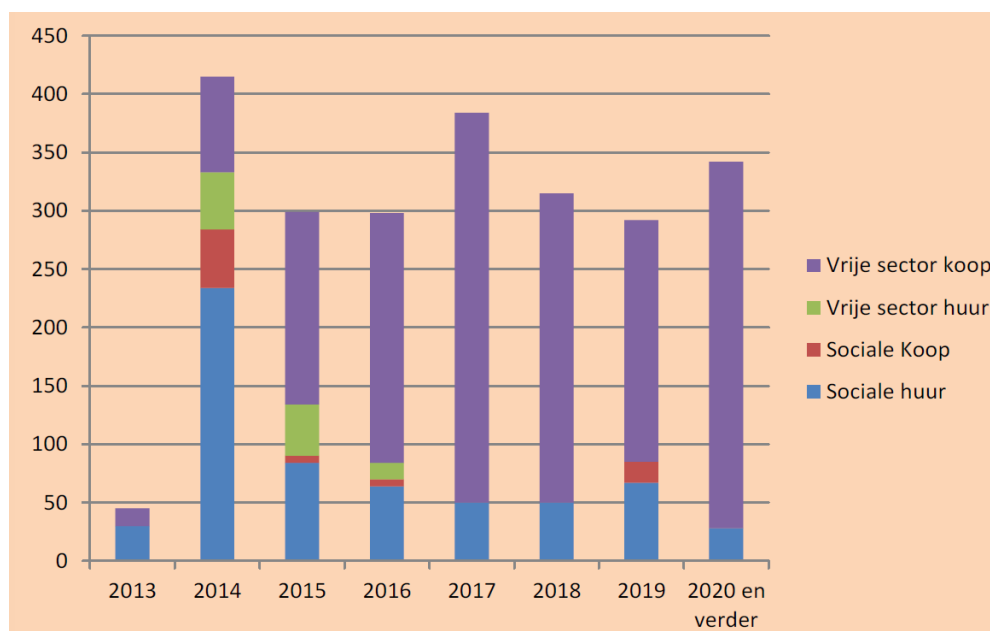
Het accent wordt de komende jaren gelegd op:

- Bouwen voor de doorstroming van huur naar koop, nieuwbouw gericht op *mid-deldure woningen* tot € 300.000. Vanwege de lastige financiering van nieuwe hypotheek 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.

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



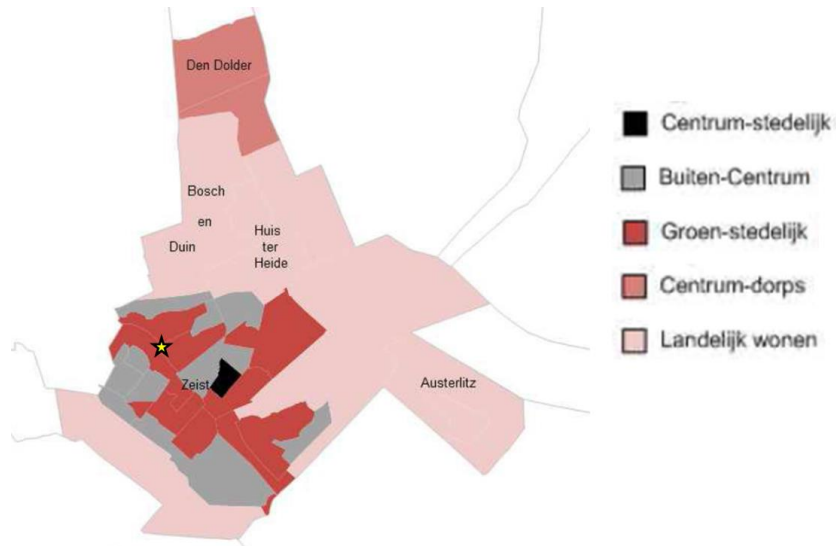
Kwalitatief woningbouwprogramma Zeist, factsheet woningmarkt 2014

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.



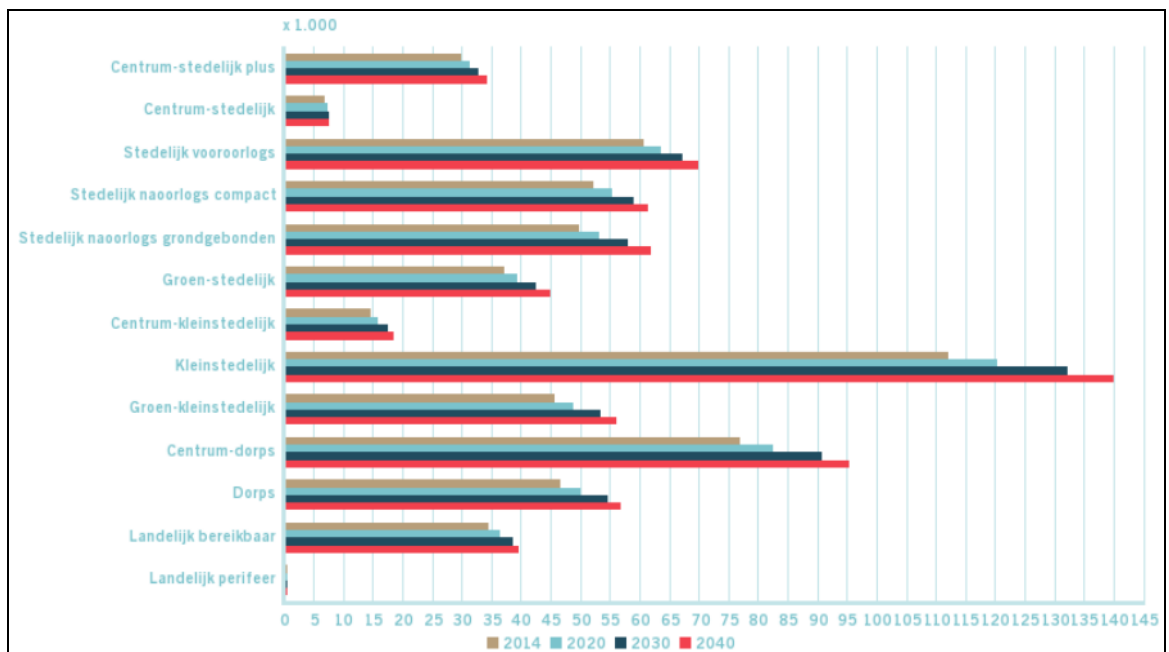
Woonmilieus in Zeist met aanduiding plangebied Sanatoriumlaan 37 (gele ster)

De locatie Sanatoriumlaan 37 is gelegen binnen het groen-stedelijke woonmilieu, zoals bovenstaande kaart laat zien.

3.2.2 Actuele lokale kwalitatieve behoefte

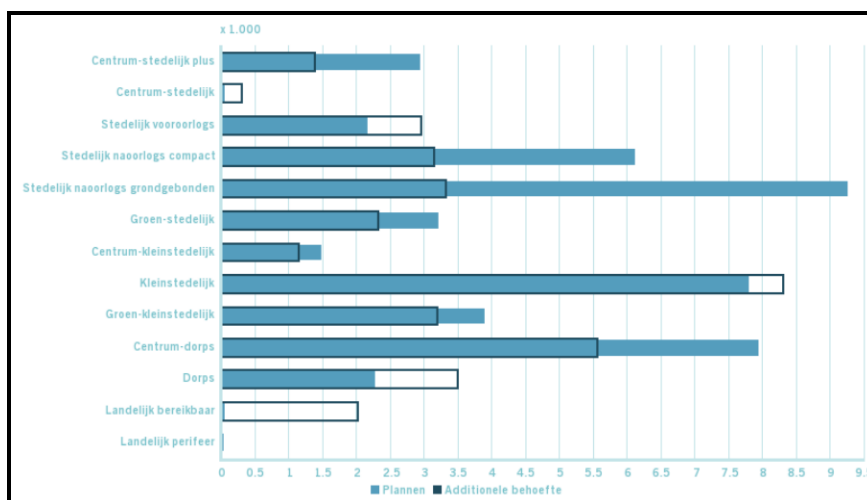
In de PRS wordt geconstateerd dat er vooral vraag is naar centrum-stedelijke, dorps en groen-stedelijke woonmilieus. Door de toenemende vergrijzing is er een toenemende vraag naar 'nultreden'-woningen en woningen met zorg.

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

Uit het voorgaande blijkt dat het kwalitatieve woningbouwprogramma in het plan Sanatoriumlaan 37, Zeist goed aansluit bij de doelstelling uit de PRS om veel groenstedelijke woonmilieus te realiseren.

Het plan past verder goed binnen het kwalitatieve woningbouwprogramma van de gemeente: de meeste woningen (namelijk 18 van de 30) binnen dit plan zijn in te schalen als woningen in de middeldure koopsector (tussen € 200.000 en € 300.000). Dit is het woningbouwsegment waar percentueel de grootste opgave ligt (namelijk 35-45%).

Het plan sluit verder goed aan bij de speerpunten uit de woonvisie. Met het plan worden met name middeldure woningen tot € 300.000 gebouwd, waarmee de doorstroming kan worden gestimuleerd.

Met het plan worden koopwoningen gerealiseerd in een groen-stedelijk woonmilieu. Uit zowel de PRS, de provinciale woningmarktmonitor, als de gemeentelijke woonvisie blijkt dat naar woningen in dit milieu veel vraag is.

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 Ladder voor duurzame verstedelijking, trede 2

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de toetsing aan de tweede trede van de 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.

5 Uitwerking Ladder voor duurzame verstedelijking, trede 3

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.