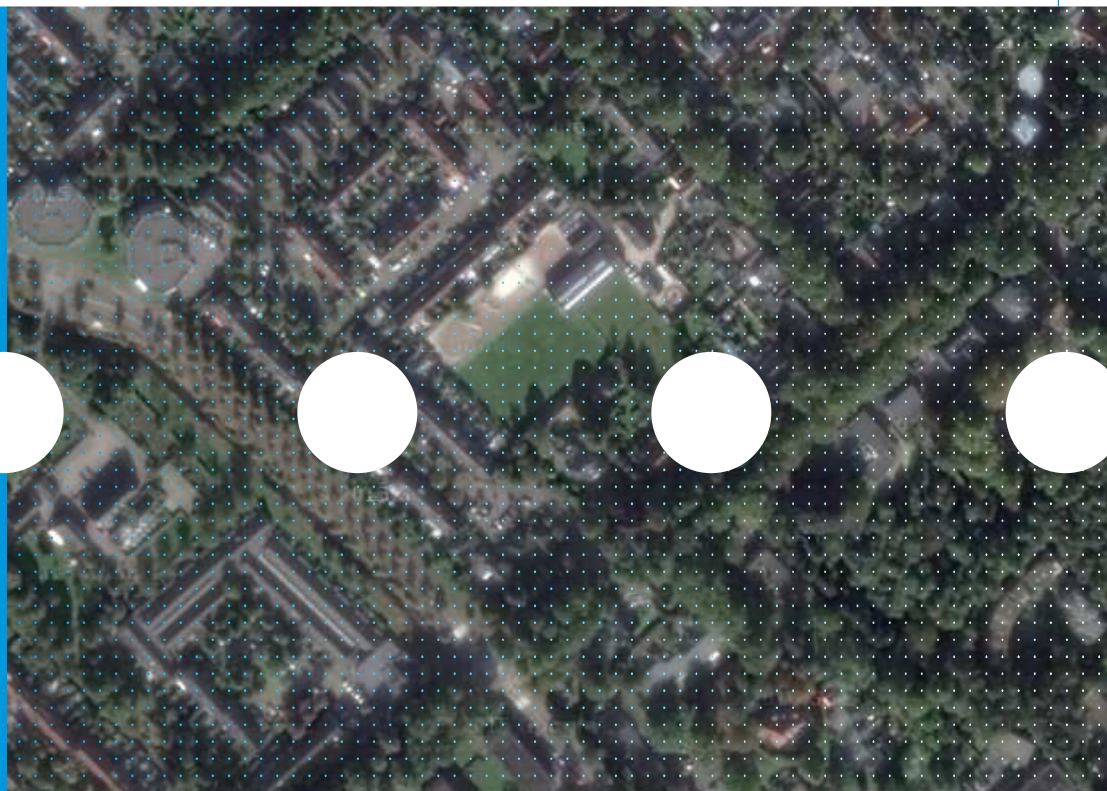


**stec**  
**groep**



# Laddertoets Rijsenburgsehof

Stec Groep aan Rijsenburgsehof vof

**Jorn Matthijsse & Twan Thissen**  
22 juli 2016

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Uw situatie en vraag .....	3
1.2	Onze aanpak .....	4
1.3	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten vooraf</b>	<b>5</b>
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	5
2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en Structuurvisie (PRS) Utrecht 2013 .....	6
2.3	Trede 0: Rijsenburgsehof mogelijk geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee niet Ladderplichtig .....	6
2.4	Marktregio: gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Utrecht en Zeist .....	7
<b>3</b>	<b>Plan Rijsenburgsehof past binnen de Ladder</b>	<b>9</b>
3.1	Trede 1: Rijsenburgsehof past kwantitatief en kwalitatief bij behoefte in de marktregio en voldoet daarmee aan trede 1 .....	9
3.2	Trede 2: Rijsenburgsehof ligt binnen bestaand stedelijk gebied .....	11
3.3	Trede 3: Rijsenburgsehof is passend ontsloten en voldoet daarmee aan trede 3 .....	13

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie en vraag

U wilt 23 woningen in het plan Rijsenburgsehof ontwikkelen. Dit plan ligt middenin de kern Driebergen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het plangebied wordt in het noordoosten begrensd door de Florastraat en aan de noordzijde door de J. Eijkmanlaan. Aan de west- en zuidzijde liggen de Kardinaal Alfrinklaan en de Rijsenburgselaan.

U wilt met een nieuw bestemmingsplan de ontwikkeling van deze 23 woningen planologisch mogelijk maken, bestaande uit 7 rijwoningen en 16 twee-onder-een-kapwoningen.

U bent zich bewust van de noodzaak dit plan te checken en indien nodig te onderbouwen volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U wilt daarom van ons, als onafhankelijke partij, een Laddertoets op de beoogde woningbouwontwikkeling in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Deze wilt u kunnen gebruiken als input voor de bestemmingsplantoelichting.

**Figuur 1: impressie Rijsenburgsehof Driebergen**



Bron: Bemog projectontwikkeling.

## 1.2 Onze aanpak

Om tot de Laddertoets te komen, lopen we de treden van de Ladder systematisch af. Hiervoor beschrijven en beoordelen we:

- 'trede 0': Nieuwe stedelijke ontwikkeling, marktregio en regionale afstemming;
- trede 1: vraag, aanbod en behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief;
- trede 2: wel of geen bestaand stedelijk gebied en mogelijke alternatieven;
- trede 3: passende ontsluiting van de locatie.

De resultaten van de Laddertoets werken we uit in voorliggende rapportage. Deze kunt u geheel of gedeeltelijk gebruiken als Laddermotivering in de toelichting van het bestemmingsplan voor Rijsenburgsehof.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan Rijsenburgsehof. Hier gaan we in op trede 0 (is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?) en de marktregio van de beoogde ontwikkeling. De drie treden van de Ladder lopen we vervolgens systematisch af in hoofdstuk 3. Bij trede 1 bepalen we of het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Bij trede 2 gaan we in op de ligging van de projectlocatie, binnen of buiten bestaand stedelijk gebied, en hoe mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zoal gezien moeten worden. Trede 3 gaat ten slotte in op de ontsluiting van de planlocatie.

# 2 Uitgangspunten vooraf

## 2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is de motiveringsvereiste voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Wij noemen dit trede 0. Pas als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan moet u die ontwikkeling motiveren volgens de treden van de Ladder. De Ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2. De Ladder bestaat uit drie treden en ziet er schematisch als volgt uit:

Figuur 2: de treden van de Ladder



Bron: Ministerie van I&M, 2012. Bewerking stec groep, 2016.

### RELEVANTE BEGRIPPEN:

#### Nieuwe stedelijke ontwikkeling

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’ (artikel 1.1.1 onder i, Bro).

#### Regio

‘De regio’ is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het gaat hier in onze ogen – gebaseerd op de handreiking van het Rijk en tientallen Raad van State-uitspraken – om de marktregio, die bepaald wordt door de relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van de beoogde functie. Waar ligt kortom het zwaartepunt van de markt c.q. waarvandaan trekt u kopers of huurders van een nieuwbouwwoning?

#### Bestaand stedelijk gebied

‘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’ (artikel 1.1.1. onder h, Bro).

**Actuele behoefte**

De actuele behoefte wordt bepaald door de vraag de komende 10 jaar, op basis van een actuele vraagraming, en het aanbod in harde plannen te confronteren. Vraag minus aanbod is de behoefte.

**Harde plancapaciteit**

Plannen waarin ruimtereservering voor een stedelijke ontwikkeling is opgenomen. Voor de Ladder is vooral de harde plancapaciteit van belang. Dit zijn plannen met een onherroepelijke planstatus met een directe of indirecte bouwtitel (uit te werken plannen).

## 2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en Structuurvisie (PRS) Utrecht 2013

Aanvullend op de hiervoor besproken Rijksladder (Bro) moet uw voorgenomen ontwikkeling in lijn zijn met provinciale toetsing op de Ladder. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is per regio en per gemeente een programma voor wonen opgenomen, uitgesplitst naar inbreiding (binnen rode contour) en uitbreiding (buiten rode contour). Volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) moet voor uitbreidingslocaties, in lijn met het Bro, de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Wanneer plannen voldoen aan de voorwaarden van de Ladder kunnen gemeenten uitbreidingslocaties (laten) ontwikkelen. Anders gezegd; als uw plan voldoet aan de Bro-Ladder voldoet het dus ook aan de PRV.

In de ontwerp-herijking van de PRV (2016) wordt het bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling genoemd als een van de Provinciale belangen. Binnenstedelijke ontwikkeling, inclusief herstructurering en transformatie en de aanpak van leegstand heeft bovengemeentelijke aspecten, omdat sprake is van regionale markten voor woon- en werklocaties. Een regionale woningmarkt vraagt om regionale programmering en afstemming. Het gaat om een aanbod dat op regionaal niveau in kwantitatieve zin aansluit bij de behoefte. In de ontwerp-herijking van de PRV wordt de noodzaak voor regionale woningprogrammering, in kwantitatieve zin, dus concreet benoemd. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft echter geen concrete afspraken gemaakt in regionaal verband<sup>1</sup>.

## 2.3 Trede 0: Rijsenburgsehof mogelijk geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee niet Ladderplichtig

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Dan is uw plan Ladderplichtig. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmings-, of wijzigingsplan moet worden gemaakt, aangepast en/of geactualiseerd moet namelijk de Ladder doorlopen worden. Artikel 1.1.1. lid 1 sub i van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

*‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen’.*

Relevant is dan of Rijsenburgsehof is aan te merken als woningbouwlocatie als bedoeld in het Bro. Voor wonen ligt de ondergrens op 11 woningen (ABRvS 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Dat betekent dat een ontwikkeling vanaf 11 woningen sowieso een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Het plan Rijsenburgsehof maakt planologisch maximaal 23 woningen mogelijk en kwalificeert zich daarmee in beginsel als Ladderplichtige woningbouwlocatie.

Echter, om te bepalen of sprake is van een NSO is ook relevant hoe de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot het vigerend bestemmingsplan.

Het plangebied valt onder het geldende bestemmingsplan ‘Hoenderdaal’, zoals vastgesteld op 28 januari 1978. Hierin zijn de gronden globaal bestemd als ‘Woongebied - I’. Volgens deze **uit te werken**

<sup>1</sup> Bron: telefonisch contact met de gemeente Utrechtse Heuvelrug d.d. 4 juli 2016.

**woonbestemming** is de afgelopen decennia het omliggende woongebied Hoenderdaal ontstaan. Voor het voorliggende plangebied is tot op heden echter nog geen gebruik gemaakt van deze woonbestemming.

Voor een groot deel van het woongebied Driebergen Rijsenburg is in 2008 een nieuw bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen Rijsenburg' vastgesteld. De gronden zijn conserverend bestemd met bestemmingen als 'wonen', 'tuin', 'groen' en 'verkeer'. Om praktische redenen is ervoor gekozen om voor het betreffende gebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen, in overeenstemming met het omliggende bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg. Daarmee lijkt de ontwikkeling van het beoogde plan te kunnen worden gezien als het opnemen van **onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan** (ABRvS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2062).

Bovendien treedt geen nieuw ruimtebeslag op ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Het uit te werken gebied bevatte al ruimtelijke kaders, waaronder een woningdichtheid van 25 tot 35 woningen per hectare, ofwel 20 tot 28 woningen in het plangebied (0,8 hectare). De nu beoogde ontwikkeling blijft met 23 woningen binnen die bandbreedte. Kortom, **er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats ten opzichte van het vigerend plan** (ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Vanwege het vigerend bestemmingsplan en relevante jurisprudentie lijkt het er niet op dat sprake is van een NSO, ondanks de beoogde 23 woningen. Toch gaan wij er in het vervolg van dit advies zekerheidshalve wel van uit dat het plan Ladderplichtig is.

#### GEEN NIEUWE STEDELIJKE ONTWIKKELING VOLGENS ARTIKEL 3.1.6 LID 2 BRO?

Mogelijk is plan Rijsenburgsehof geen nieuwe stedelijke ontwikkeling volgens artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Feitelijk hoeft u het plan in dat geval niet te toetsen aan de Ladder. Op grond van jurisprudentie kan echter niet volledig worden uitgesloten dat Rijsenburgsehof een NSO betreft, het blijft immers casuïstiek. Bovendien blijft een motivering in het kader van een goede ruimtelijke ordening vereist. Hoewel lichter, moet u ook daarin de nut en noodzaak van de beoogde ontwikkeling kunnen motiveren en de uitvoerbaarheid onderbouwen volgens artikel 1.1.1 Bro. Kortom, de principes achter de Ladder vormen een belangrijk onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. Daarom doorlopen wij dit advies toch in lijn met de vereisten van de Ladder.

## 2.4 Marktregio: gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Utrecht en Zeist

Bij de bepaling van de marktregio voor Rijsenburgsehof, en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de marktregio. Het gaat bij de Ladder om het voorkomen van planoverschotten en leegstand op de (regionale) woningmarkt. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Doorgaans verhuist circa de helft van de huishoudens binnen de eigen gemeente. Van de intergemeentelijke verhuizingen vindt bijna een kwart plaats binnen een straal van tien kilometer. Overige verhuizingen nemen geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt. Deze binnenlandse migratie is, naast de buitenlandse migratie en geboorte en sterfte, al in de huishoudensprognose en vraagraming verwerkt.

### Sterke verhuisrelaties met Utrecht en Zeist

Een analyse van verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente Utrechtse Heuvelrug over de periode 2005-2014 toont aan dat ruim 40% van alle verhuisde personen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug uit de gemeente zelf komt. Vervolgens komt circa 9% van de verhuisde personen uit de gemeente Utrecht en circa 6% uit buurgemeente Zeist. Opvallend is verder dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug ook relatief veel inwoners vanuit het hele land trekt. Waarschijnlijk komt dit door de centrale ligging in Nederland en de relatief aantrekkelijke, bosrijke woonomgeving.

**Tabel 1: verhuisbewegingen naar Utrechtse Heuvelrug naar herkomst (2005-2014)**

Gemeente	Aantal	Aandeel
Binnen Utrechtse Heuvelrug	15.220	42%
Utrecht	3.140	8%
Zeist	2.250	6%
<b>Totaal marktregio</b>	<b>20.610</b>	<b>56%</b>
Wijk bij Duurstede	960	3%
Amsterdam	820	2%
Veenendaal	770	2%
Elders	13.410	37%
<b>Totaal</b>	<b>36.570</b>	<b>100%</b>

Bron: Stec Groep (2016) op basis van CBS migratiegegevens over de periode 2005-2014.

De tabel hierna schetst het aantal en aandeel kopers van een nieuwbouwwoning over de jaren 2005 tot en met 2014. Ook hier vertegenwoordigt de gemeente Utrechtse Heuvelrug veruit de meeste woningen, gevolgd door achtereenvolgens Utrecht en Zeist. De relaties met andere gemeenten zijn op de nieuwbouwkopenmarkt erg klein.

**Tabel 2: herkomst kopers nieuwbouwwoningen in Utrechtse Heuvelrug (2005-2014)<sup>2</sup>**

Gemeente	Aantal	Aandeel
Utrechtse Heuvelrug	319	80%
Utrecht	23	6%
Zeist	15	4%
<b>Totaal marktregio</b>	<b>357</b>	<b>90%</b>
Elders	42	10%
<b>Totaal</b>	<b>399</b>	<b>100%</b>

Bron: Stec Groep (2016) op basis van Neprom monitor nieuwe woningen over de periode 2005-2014.

De marktregio voor het project Rijsenburgsehof bestaat in onze visie uit de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Utrecht en Zeist. Met die gemeenten zijn (veruit) de sterkste verhuisrelaties. Bovendien is het plan qua aard en omvang niet zodanig dat wij een grotere reikwijdte verwachten. Het plan telt slechts 23 woningen, bestaande uit rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen

<sup>2</sup> Geen gegevens beschikbaar voor het jaar 2005.



# 3 Plan Rijsenburgsehof past binnen de Ladder

## 3.1 Trede 1: Rijsenburgsehof past kwantitatief en kwalitatief bij behoefte in de marktregio en voldoet daarmee aan trede 1

'Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.' (Bro, artikel 3.1.6, lid 2 onder a).

De actuele regionale behoefte valt uiteen in een kwantitatief en een kwalitatief deel. Idealiter voorziet uw plan in beide. Hierna werken we beide afzonderlijk uit.

### WONINGBOUWPRODUCTIE UTRECHTSE HEUVELRUG BLIJFT ACHTER BIJ DOELSTELLING

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft na evaluatie van de Woonvisie (2014) in 2015 geconstateerd dat de woningbouwproductie in de gemeente achterblijft bij de doelen uit de Woonvisie. In de Woonvisie is afgesproken dat de woningvoorraad tussen 2012 en 2020 met 1.000 woningen moet groeien om in de toenemende vraag te voorzien<sup>3</sup>. Omdat dit bouwvolume niet wordt gehaald, verzocht de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug het college van Burgemeester en Wethouders via een motie om een actieplan op te stellen. Doel is te onderzoeken hoe langlopende projecten kunnen worden aangejaagd om de doelen uit de Woonvisie te realiseren. Verder is in het Woningbehoefteonderzoek Utrechtse Heuvelrug 2015 geconstateerd dat tot 2020 jaarlijks circa 125 woningen moeten worden toegevoegd, en in de periode 2020-2040 circa 113 per jaar.

### Kwantitatieve behoefte

Volgens de Primosprognose is er in de marktregio (tabel 3) in de periode 2016-2026 een additionele woningvraag van circa 33.250 woningen<sup>4</sup>. Utrecht heeft de grootste additionele woningvraag, met bijna 30.000 woningen. In de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist groeit de woningvraag naar verwachting met circa 1.500 en circa 2.000 woningen.

Tabel 3: huishoudensontwikkeling in de marktregio

Gemeente	Huishoudens 2016	Verwachting huishoudens 2026	Additionele woningvraag 2016- 2026
Utrechtse Heuvelrug	21.110	22.590	1.480
Zeist	28.070	30.110	2.040
Utrecht	177.090	206.820	29.730
<b>Totaal marktregio</b>	<b>226.270</b>	<b>259.520</b>	<b>33.250</b>

Bron: ABF Research, Primosprognose 2015. Bewerking Stec Groep (2016).

<sup>3</sup> Bovendien blijkt uit het woningbehoefteonderzoek 2015 dat het aantal huishoudens, en daarmee de woningvraag, ook na 2020 verder toeneemt.

<sup>4</sup> Uitgangspunt: ieder extra huishouden vertaalt zich 1-op-1 in een woningbehoefte.

Geconfronteerd met de harde plancapaciteit in de gemeenten in de marktregio (tabel 4) berekenen we hierna de additionele behoefte. Hieruit blijkt dat er zowel in Utrechtse Heuvelrug als Zeist sprake is van een additionele behoefte. In totaal is er in de marktregio een additionele behoefte van circa 1.470 woningen<sup>5</sup>. Het project Rijsenburgsehof maakt maximaal 23 woningen planologisch mogelijk en voorziet daarmee in een kwantitatieve actuele regionale behoefte.

**Tabel 4: additionele behoefte in de marktregio**

Gemeente	Woningbehoefteprognose 2016-2026	Totale plancapaciteit	Waarvan hard	Additionele behoefte 2016-2026 <sup>6</sup>
Utrechtse Heuvelrug	1.480	860 <sup>7</sup>	430	1.050
Zeist	2.040	2.030 <sup>8</sup>	1.620	420
Utrecht	29.730	n.b.	n.b.	n.b.
<b>Totaal marktregio</b>	<b>3.520</b>	<b>2.890</b>	<b>2.050</b>	<b>1.470<sup>9</sup></b>

Bron: ABF Research, Primosprognose 2015; Woningmarktmonitor provincie Utrecht. Bewerking Stec Groep (2016).

#### UTRECHT ZORGT WAARSCHIJNLIJK VOOR GROTERE ADDITIONELE WONINGBEHOEFTE DAN NU WEERGEGEVEN

De gemeente Utrecht hoort bij de marktregio voor het plan Rijsenburgsehof. Er zijn sterke verhuisrelaties tussen de gemeente Utrechtse Heuvelrug en Utrecht, zo bleek uit paragraaf 2.4. Voor de gemeente Utrecht is het planaanbod (vooralnog) echter niet bekend, noch via de provinciale woningmarktmonitor, noch via de gemeente zelf. De behoefte van de gemeente Utrecht is daarom niet doorgevoerd in de behoefte van de marktregio. Indien dat wel gebeurt, is de actuele regionale behoefte naar verwachting eerder groter dan kleiner. Immers, in Utrecht is de druk op de woningmarkt groot. Dit wordt bevestigd in de (ontwerp) Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (Herijking 2016).

#### Kwalitatieve behoefte: er lijkt voldoende behoefte aan zowel grondgebonden woningen als aan woningen in een centrum-dorps woonmilieu

Omdat uw plan al in een kwantitatieve behoefte lijkt te voorzien, is een onderbouwing van de kwalitatieve behoefte minder belangrijk. Wel kunt u Ladderrisico's verder verkleinen als u kunt motiveren dat uw plan ook in een kwalitatieve behoefte voorziet. Wij nemen in deze Laddertoets daarom een beperkte motivering van de kwalitatieve vraag op.

Hiertoe confronteren we de additionele woningbehoefte volgens Primos 2015 met woonvoorkeuren van huishoudens volgens WoON2015; hét landelijke wooneisen en -wensenonderzoek. In het licht van de Ladder zijn vooral ruimtelijke argumenten relevant. We beperken ons daarom tot de meest relevante factoren: de voorkeuren naar woonmilieu en woningtype.

Het plan Rijsenburgsehof biedt, afgaande op het beoogde bouwprogramma, ruimte aan 23 grondgebonden woningen:

- 7 rijwoningen in de goedkope koopsector (tot € 181.512 VON)
- 16 twee-onder-een-kapwoningen in de dure sector (vanaf € 400.000 VON)

<sup>5</sup> Dit is de additionele behoefte van de gemeenten in de marktregio, exclusief Utrecht.

<sup>6</sup> Let wel, er hangt een omvangrijke voorraad zachte plannen boven de markt. Wanneer zachte plannen eerder hard worden gemaakt dan uw plan kan dit Ladderruimte voor Rijsenburgsehof opsouperen.

<sup>7</sup> Op basis van gegevensinventarisatie bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug, dit betreft echter een voorlopige planlijst, er kunnen nog wijzigingen optreden.

<sup>8</sup> Afkomstig van Woningmarktmonitor Utrecht (peildatum 02-06-2016). Let wel, niet bekend is hoe accuraat en up-to-date gegevens precies zijn.

<sup>9</sup> Exclusief additionele behoefte gemeente Utrecht.

Het plan ligt in een gebied dat nu als centrum-dorps woonmilieu bestempeld wordt (ABF woonmilieutypologie). De toevoeging van de 23 woningen in het plan Rijsenburgsehof zal hier geen verandering in aanbrengen.

In tabel 5 geven we daarom per gemeente aan welk aandeel van de verhuiscapaciteit huishoudens een voorkeur heeft voor een centrum-dorps woonmilieu. Om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen, hanteren we bandbreedtes. Uit de analyse blijkt dat 30% tot 35% van de verhuiscapaciteit huishoudens in de gemeente Utrechtse Heuvelrug de voorkeur geeft aan een centrum-dorps woonmilieu. In de gemeente Zeist is dit 24% tot 29% en in de gemeente Utrecht 17% tot 21%.

Als we dit vertalen naar de behoefte aan centrum-dorps wonen, betekent dit in de periode 2016-2026 een totale additionele vraag van circa 5.500 tot 7.120 woningen in een centrum-dorps woonmilieu volgens Primos 2015. We kunnen de behoefte aan centrum-dorps woonmilieu in de marktregio niet in beeld brengen omdat daarvoor inzicht in het planaanbod uitgesplitst naar woonmilieu nodig is. Wel geeft de indicatieve vraag in de tabel hieronder een inschatting van de vraagzijde, deze lijkt fors.

**Tabel 5: indicatieve vraag naar centrum-dorps woonmilieu in de marktregio**

Gemeente	Voorkeur voor centrum-dorps woonmilieu	Woningbehoefteprognose 2016-2026	Potentiële vraag centrum-dorps woonmilieu
Utrechtse Heuvelrug	30%-35%	1.480	250-290
Zeist	24%-29%	2.040	490-590
Utrecht	16%-21%	29.730	4.760-6.240
<b>Totaal</b>	<b>17%-21%</b>	<b>33.250</b>	<b>5.500-7.120</b>

Bron: Primosprognose 2015; WoOn2015 (met als doorsnedes: Nederland, provincie Utrecht, landsdeel West, stadsgewest Utrecht, weinig en matig stedelijke gemeenten, gemeente Utrecht, gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners, gemeenten met 50.000 tot 100.000 inwoners en gemeenten met meer dan 250.000 inwoners) . Bewerking Stec Groep (2016).

Op dezelfde wijze brengen we in tabel 6 de additionele kwalitatieve vraag naar woningtype in beeld. De voorkeur voor een grondgebonden woning ligt in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug en Zeist tussen 60% en 68%, en in de gemeente Utrecht tussen 52% en 58%. Dit leidt tot een additionele vraag naar circa 17.900 tot 19.600 grondgebonden woningen in de marktregio in de periode 2016-2026.

Evenals voor woonmilieu geldt hier dat we de additionele behoefte naar grondgebonden woningen niet in beeld kunnen brengen omdat we daarvoor onvoldoende inzicht hebben in het aanbod. Wel geeft tabel 6 een indicatie van de vraag naar grondgebonden woningen. Circa 54% tot circa 59% van de verhuiscapaciteit huishoudens heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning, daarmee lijkt ook de vraag naar grondgebonden woningen fors.

**Tabel 6: indicatieve additionele woningvraag naar woningtype (grondgebonden) in de marktregio**

Gemeente	Totale additionele vraag 2016-2026	Voorkeur grondgebonden woning	Potentiële vraag grondgebonden woningen
Utrechtse Heuvelrug	1.480	63%-68%	930-1.010
Zeist	2.040	60%-65%	1.220-1.330
Utrecht	29.730	53%-58%	15.760-17.240
<b>Totaal</b>	<b>33.250</b>	<b>54%-59%</b>	<b>17.910-19.580</b>

Bron: Primosprognose 2015; WoOn2015 (met als doorsnedes: Nederland, provincie Utrecht, landsdeel West, stadsgewest Utrecht, weinig en matig stedelijke gemeenten, gemeente Utrecht, gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners, gemeenten met 50.000 tot 100.000 inwoners en gemeenten met meer dan 250.000 inwoners) . Bewerking Stec Groep (2016).

### 3.2 Trede 2: Rijsenburgsehof ligt binnen bestaand stedelijk gebied

*‘Wanneer blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door*

*benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins'* (Bro, artikel 3.1.6, lid 2 onder b).

Voor trede 2 kijken we of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Volgens de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013) ligt het plangebied van Rijsenburgsehof binnen de rode contouren. Dit ziet de provincie als stedelijk gebied. In de ontwerp-herijking van de PRS (2016) geeft de provincie aan het gebruik van de rode contouren te handhaven. Volgens de provincie ligt het plangebied dus binnen het stedelijk gebied. Hiermee wordt echter niet automatisch ook aan de Bro-definitie van BSG voldaan.

BSG volgens artikel 1.1.1 lid 1 sub h Bro:

*'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.'*

De locatie wordt, zoals blijkt in figuur 3, volledig omringd door percelen met een woonbestemming. De locatie ligt daarom in onze visie binnen bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In dat licht heeft u te maken met een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, zoals in artikel 1.1.1 lid 1 onder h in het Bro weergegeven. Bovendien maakt het plangebied onderdeel uit van het moederplan 'Hoenderdaal', zoals toegelicht onder 'trede 0'. De voorliggende locatie is daarin globaal bestemd als wonen.

**Figuur 3: ligging en huidige bestemming planlocatie Rijsenburgsehof**



Bron: bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen', [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), 2016.

Omdat het plan Rijsenburgsehof in onze visie binnen BSG ligt, hoeft u niet te motiveren of er alternatieve locaties binnen BSG zijn. Daarin voorziet u immers al. Bovendien is uw keuze voor deze locatie in lijn met de gemeentelijk inbreidingswens.

#### RIJSENBURGSEHOF KANSRIJKE LOCATIE VOLGENS GEMEENTELIJKE INBREIDINGSNOTA

In 2003 is door de toenmalige gemeenteraad van Driebergen-Rijsenburg een inbreidingsnota vastgesteld. Hierin zijn verschillende potentiële locaties geïnventariseerd voor verdichting met woningen. Ook zijn voor de meest kansrijke locaties stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. De ambitie was om de ontwikkeling van deze kansrijke locaties zo snel mogelijk ter hand te nemen. De planlocatie van Rijsenburgsehof (Handelsstal Rijsenburgsehof) is een van de negen kansrijke locaties waarvoor stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld. Met de invulling van het plan Rijsenburgsehof is rekening gehouden met het functionele en ruimtelijke streefbeeld zoals beschreven in de randvoorwaarden in de Nota inbreidingslocaties, evenals de wensen van de direct omwonenden.

### 3.3 Trede 3: Rijsenburgsehof is passend ontsloten en voldoet daarmee aan trede 3

*'Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'* (Bro, artikel 3.1.6, lid 2 onder c).

Omdat uw plangebied als bestaand stedelijk gebied is aan te merken, hoeft u niet te motiveren dat Rijsenburgsehof passend is ontsloten. Voor de volledigheid, en omdat het uw onderbouwing sterker maakt, geven we hier toch een beknopt beeld van de ontsluiting.

De autobereikbaarheid van de locatie is goed, met de N225 op korte afstand. Ook autosnelweg A12 is in enkele minuten bereikbaar. Daarnaast is Rijsenburgsehof per openbaar vervoer goed bereikbaar. NS intercitystation Driebergen-Zeist ligt op circa 2 kilometer afstand en is zowel per fiets als auto goed te bereiken. Ook liggen er bushaltes in de directe omgeving van de locatie. Dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt zijn op loopafstand te bereiken.