

Advies : Ladder voor duurzame verstedelijking Tamarinde Leersum, gemeente Utrechtse Heuvelrug

Datum : 8 oktober 2015
Opdrachtgever : AM
Ter attentie van : Henk Robbertsen
Projectnummer : 203x01240 (211x04682)

Opgesteld door : Susanne de Geus
i.a.a. : Wanda Blommensteijn, Eveline Kramer

Achtergrond

Omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik is in oktober 2012 de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd (art 3.1.6 Bro). Hierbij is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking waarbij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt maakt, moet voldoen aan de volgende systematiek:

1. “Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat 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.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, 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.”

Voordat deze vragen beantwoord worden, dient eerst aangetoond te worden dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of bij de bovengenoemde voorzieningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Vanaf 12 woningen wordt een woningbouwontwikkeling door de Raad van State gezien als een stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige bouwplan betreft de realisatie van 28 woningen en is hiermee aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de toets aan de Ladder van toepassing is.

Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1: actuele regionale behoefte

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. Leersum ligt in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, welke onderdeel uitmaakt van de regio Zuid-Oost Utrecht (samen met de gemeenten Wijk bij Duurstede, Renswoude, Veenendaal en Rhenen). De behoefte dient dan ook in eerste instantie vanuit deze regio bepaald te worden. De regio is gelegen binnen de provincie Utrecht. Op provinciaal niveau worden afspraken ge-

maakt tussen de regio's, welke de basis vormen voor de afspraken binnen de afzonderlijke regio's ten aanzien van de afstemming rondom de woningbouwprogrammering.

Provinciaal niveau

De provinciale woningbouwcijfers zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 van de provincie Utrecht. De provincie Utrecht heeft hierin een programma van ruim 68.000 woningen opgenomen. Aangegeven is dan ruim 80% van dit programma kan worden gerealiseerd binnen de rode contouren. Hiermee voldoet de provincie Utrecht aan haar ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Het woningbouwprogramma op provinciaal niveau 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 (2009) 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 periode van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013 – 2028) haalbaar is.

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

Woningbouwprogramma PRS Utrecht 2013 - 2028

Structureel wordt er door de provincie Utrecht een woningmarktmonitor opgesteld. De meest actuele woningmarktmonitor (december 2014) laat zien dat in de periode 2009 tot 2014 de bevolking toegenomen is met 35%. Door effecten als vergrijzing en gezinsverdunding is de huishoudensgroei in diezelfde periode groter geweest, namelijk 4,5%. Ook zijn binnen de provincie de verhuisbewegingen en het migratiesaldo in beeld gebracht. Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug laat dit ongeveer een evenwicht zien in de verhuisbewegingen van en naar de gemeente. De woningmarktmonitor van de provincie laat zien dat de koopmarkt tekenen van verder herstel vertoont in de provincie. De transactiepreizen zijn stabiel en het aantal transacties zit in de lift. Uitgesproken wordt dat voor 2015 de prognoses over de koopmarkt (licht) positief zijn en dat de verwachting is dat de markt verder aantrekt.

Regionaal niveau

De Provinciale Regionale Structuurvisie omvat voor de verschillende regio's een woningbouwprogramma, welke onderling afgestemd zijn. Voor de periode 2013 – 2028 is dat voor de regio Zuid-Oost en de gemeenten daarbinnen in de tabel opgenomen.

Gemeente	Binnenstedelijk	Uitbreiding	Totaal programma
Renswoude	200	0	200
Rhenen	425	75	500
Utrechtse Heuvelrug	1.000	50	1.050
Veenendaal	3.750	0	3.750
Wijk bij Duurstede	750	250	1.000
Totaal	6.125	375	6.500

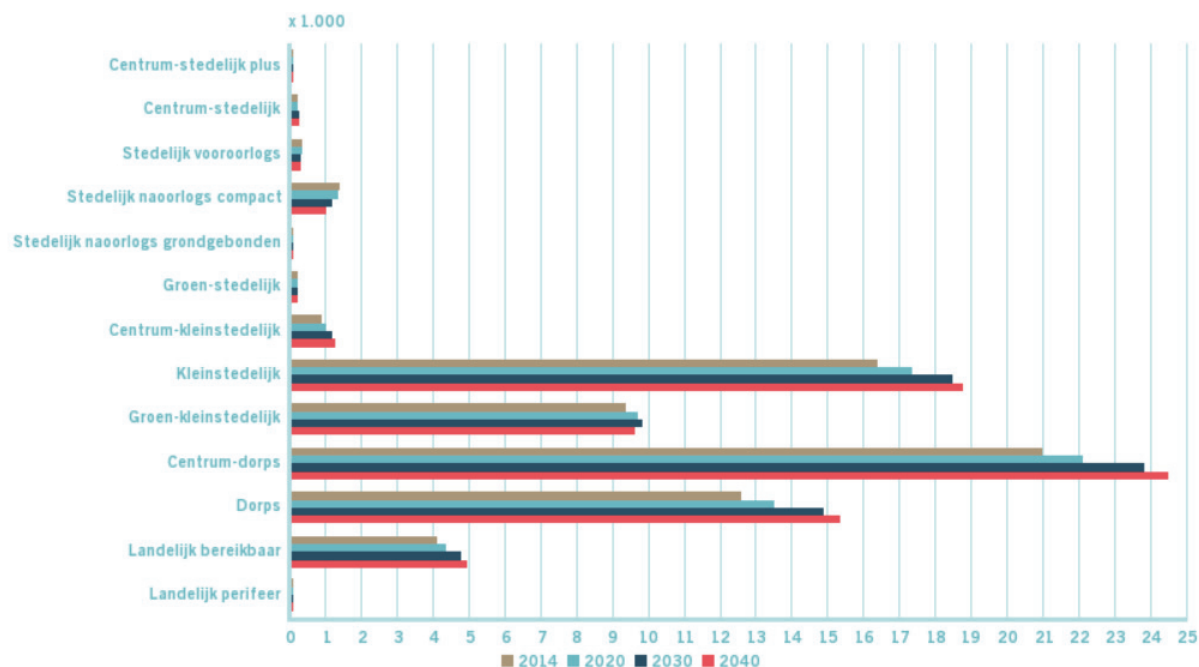
Het programma voor de regio Zuid-Oost is op basis van de provincie ruimtelijke structuurvisie dus 6.500 woningen en specifiek voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug is dat gesteld op 1.050 woningen voor de periode 2013 - 2028.

In 2010 is door de regio Zuid-Oost Utrecht een Gebiedsvisie opgesteld. Daarin is geen specifiek woningbouwprogramma opgenomen, maar wordt wel reeds geconcludeerd dat voor de regio als geheel geldt, dat de restcapaciteit tekort schiet om de gewenste en benodigde woningen te realiseren die nodig zijn om de eigen behoefte van de regio tot 2025 op te vangen. Het tekort werd op dat moment voor de regio als geheel ingeschat als 1.500 woningen. Als belangrijke aandachtspunten voor de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties om tegemoet te komen aan de behoefte worden in de Gebiedsvisie Zuid-Oost Utrecht benoemd: ontsluiting via bestaande infrastructuur, inbreiding en kwaliteit.

	2014	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolkingsprognose	158.480	161.090	163.410	166.390	167.690	169.590
Huishoudensprognose	66.270	69.980	72.530	74.750	75.330	76.060

Bevolkings- en huishoudensprognose regio Zuid-Oost Utrecht 2014 – 2040 (bron: Woningmonitor provincie Utrecht 2014).

De Woningmarktmonitor provincie Utrecht (2014) laat voor de regio Zuid-Oost zien, dat er voor de periode 2014 – 2040 nog sprake zal zijn van een bevolkingstoename en een huishoudensgroei. Dit laatste element is bepalend voor de benodigde ontwikkeling van de woningvoorraad. Als gevolg van gezinsverdunding en vergrijzing is er sprake van een grotere groei van het aantal huishoudens in vergelijking met de groei van de bevolkingsomvang. De Woningmarktmonitor geeft ook inzicht in het type woningtype- en woonomgeving waarbinnen woningen gewenst zijn.



Gewenste toevoeging per type woonmilieu regio Zuid-Oost Utrecht (bron: Woningmonitor provincie Utrecht 2014)

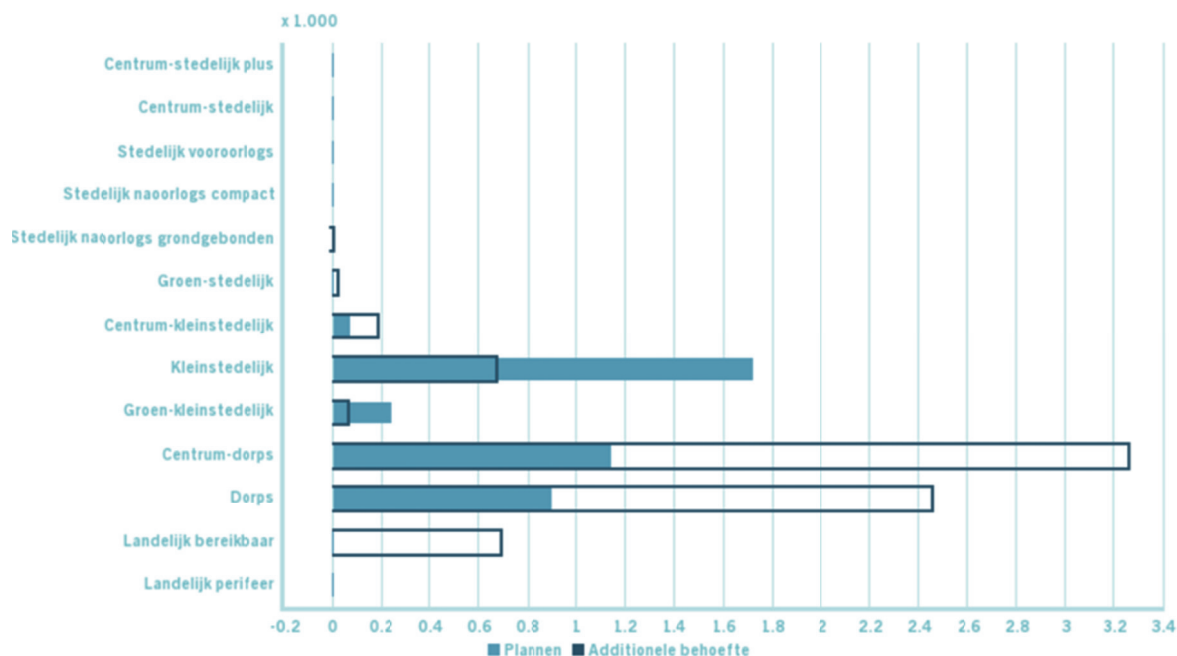
Voorgaand figuur laat zien dat er binnen de regio met name behoefte is aan woningen in een centrum-dorps, kleinstedelijk en dorpsse omgeving. De behoefte aan woningen dit type woonmilieus neemt verder toe richting 2014, zo laat de figuur zien. In de provinciale Woningmonitor is voor de regio Zuid-Oost

Utrecht ook in beeld gebracht wat de omvang is van de woningbehoefte in de verschillende woonmilieus in de perioden 2014-2020, 2020-2030, 2030-2040.

	2014-2020	2020-2030	2030-2040
Centrum-stedelijk plus	0	0	0
Centrum-stedelijk	30	40	10
Stedelijk vooroorlogs	0	-10	0
Stedelijk naoorlogs compact	-30	-180	-160
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	10	0	0
Groen-stedelijk	10	0	-10
Centrum-kleinstedelijk	130	180	70
Kleinstedelijk	940	1.160	290
Groen-kleinstedelijk	340	100	-210
Centrum-dorps	1.130	1.700	660
Dorps	920	1.360	490
Landelijk bereikbaar	260	400	180
Landelijk perifeer	0	0	0
Totaal	3.740	4.750	1.320

Gewenste toevoeging per woonmilieu in de regio Zuid-Oost Utrecht (bron: Woningmonitor provincie Utrecht 2014)

Wanneer gekeken wordt naar het type woningen en het woonmilieu dat in het gebied Tamarinde beoogd wordt - 28 vrijstaande (of geschakelde) woningen in een dorpsse omgeving – dan komt dit tegemoet aan de behoefte die in de provinciale Woningmonitor voor de regio Utrecht Zuid-Oost gesignaleerd wordt. Onderstaande figuur laat zien dat de geïnitieerde plannen voor de periode tot 2040 in de regio Zuid-Oost onvoldoende zijn om aan deze behoefte tegemoet te komen.



Behoefte ten opzichte van plannen op lange termijn (periode tot 2040) (bron: Woningmonitor provincie Utrecht 2014)

Gemeenteniveau

De woningmonitor van de provincie Utrecht (2014) laat voor de periode 2014 en 2040 zowel een bevolkingsgroei als ook een huishoudensgroei zien. Door de eerder genoemde factoren als vergrijzing en gezinsverduunning is ook op gemeenteniveau de huishoudensgroei relatief groter dan de bevolkings-toename.

▼ BESCHRIJVING

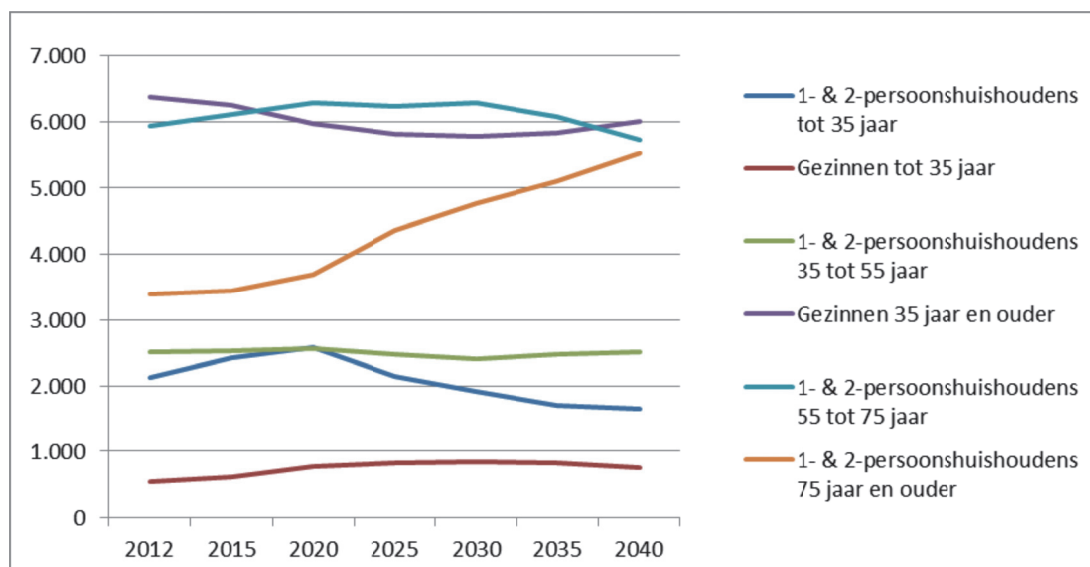
■ Primos 2013

	2014	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolkingsprognose	48.160	48.400	48.680	49.450	49.820	50.250
Huishoudensprognose	21.210	22.260	22.870	23.460	23.450	23.510

Bevolking- en huishoudensontwikkeling 2014 – 2040 gemeente Utrechtse Heuvelrug (bron

De huishoudensgroei bedraagt in de periode 2014 – 2020 bijna 1.000, dit betekent ook een vergelijkbare behoefte aan extra woningen. In de periode 2014 – 2040 is de totale huishoudensgroei (en daarmee woningbehoefte) 2.300. Er ligt dus nog een flinke woningbouwopgave de komende periode. De woningmarkt in Leersum en de gemeente Utrechtse Heuvelrug is vooral een lokale markt. De meeste verhuizingen vinden in zijn algemeenheid op korte afstand plaats (zie ook 'Verhuismotieven en verhuisafstanden, CBS 2005'). Ongeveer 50% van de verhuizingen vindt gemiddeld gezien binnen een gemeente plaats.

In het kader van de Actualisatie Woonvisie Utrechtse Heuvelrug 2013 – 2020 (februari 2014) heeft de gemeente de groei per type huishouden in beeld gebracht (zie hieronder).



Ontwikkeling huishoudensgroepen 2012 – 2040 gemeente Utrechtse Heuvelrug (bron Actualisering Woonvisie)

De gemeente Utrechtse Heuvelrug is reeds een sterk vergrijzde gemeente. Bovenstaand figuur laat zien dat deze categorie huishoudens in de gemeente Utrechtse Heuvelrug ook de sterkste stijging vertoont in de periode 2012 – 2040. In de andere categorieën is sprake van een over het algemeen lichte stijging.

In de Actualisatie Woonvisie Utrechtse Heuvelrug heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug uitgesproken om in de periode 2013 – 2020, 1.000 woningen toe te voegen aan de voorraad, omdat vooral in die periode het aantal huishoudens groeit. Vanuit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie ligt er voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug een opgave van 1.050 woningen in de periode 2013 – 2028. Op basis van de actuele huishoudensprognose (provinciale woonmonitor 2014) kan eveneens een opgave van circa 1.000 woningen ontleend worden voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode 2014 – 2020 (voor de periode 2014 – 2025 bedraagt de opgave circa 1.600 woningen).

Op basis van voorgaande bronnen kan geconcludeerd worden dat er dus nog een behoorlijke woningbouwopgave ligt voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Wanneer gekeken wordt naar de beschikbare plancapaciteit, dan is deze (zie figuur hierna) circa 800 woningen. Hiervan maken circa 520 woningen onderdeel uit van harde plannen, die zeker in de periode tot en met 2028 gerealiseerd zullen worden. Als gevolg van de beoogde onttrekkingen is de opgave nog iets hoger. Rekening houdend met ook de zachte plancapaciteit, resteert er voor de periode tot 2028 nog een woningbouwopgave van ruim 250 woningen voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

	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	Verskil plancapaciteit en restant programma
Totaal	1.050			1.050	521	283	15	261

Programma Ruimtelijke Structuurvisie i.r.t. plancapaciteit gemeente Utrechtse Heuvelrug (bron: provinciale woningmonitor)

Bovenstaande analyses laten zien dat er voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug nog een woningbouwopgave ligt voor de periode tot 2028. Wanneer ook de periode daarna in ogenschouw wordt genomen is de opgave groter. De beoogd te realiseren 28 woningen op de locatie Tamarinde is benodigd om aan de kwantitatieve woningbehoefte tegemoet te komen. Het plan voor de locatie Tamarinde is reeds meegenomen bij de inventarisatie van de plancapaciteit en is ingedeeld in de categorie harde plancapaciteit. De vraag is vervolgens of het beoogde woning- en woonmilieutype op de locatie Tamarinde ook invulling geeft aan de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente en vervolgens de vraag of die specifieke behoefte niet reeds middels een ander woningbouwplan (onderdeel van de geïventariseerde plancapaciteit) ingevuld wordt.

Kwalitatieve behoefte

Analyse van de hiervoor opgenomen huishoudensontwikkeling, met de sterkte groei van oudere 1- en 2-persoonshuishoudens laat duidelijk dient, dat hier een accent dient te liggen in het kwalitatieve programma. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft in haar geactualiseerde Woonvisie 2013 – 2020 de volgende speerpunten voor het woningbouwprogramma opgenomen:

- Inzetten op doorstroming in de voorraad sociale woningen (huur en koop);
- Meer betaalbare huur- en koopwoningen (ver)bouwen of beschikbaar stellen voor de inkomensgroepen van €34.085 tot €50.000 (de scheefwoners);
- Levensloopbestendige woningen realiseren;
- Duurzaam bouwen stimuleren.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug benoemt in haar geactualiseerde woonvisie, dat er op basis van de bevolkingsontwikkeling een accent in de behoefte blijft liggen bij eengezinskoopwoningen en meergezinsuurwoningen. Met name ten aanzien van de laatste categorie geeft de gemeente een waarschuwing: oudere huishoudens geven enerzijds aan hieraan behoefte te hebben, echter deze huishoudens

verhuizen nauwelijks in de praktijk. Pas als het echt niet anders meer kan en zelfstandig wonen niet meer mogelijk is, zal verhuizing aan de orde zijn. Op dat moment is het van belang dat er voldoende passende woningen zijn. Dit beeld is niet uniek voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug of de regio Utrecht Zuid-Oost. Landelijk geldt voor de senioren een verhuisbereidheid is van circa 20-25%, welke met name ingegeven wordt door de gezondheid of het aanbod van zorg. Voor deze groep is er vooral behoefte aan het levensloopbestendig maken van de bestaande woning. Indien dit niet mogelijk is, dan is verhuizing naar een woning die wel levensloopbestendig is aan de orde. Hierbij wil de verhuizer niet inleveren op kwaliteit en wooncomfort. De aanwezigheid van zorg speelt vooral een rol bij de zorgbehoevende ouderen die veelal 70+ zijn. Voor de groep daaronder is het van belang dat zorg aan huis beschikbaar is c.q. kan worden. Ook uit het 'Woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten'-onderzoek (2014) op basis van WoON2012 en diepte-interviews blijkt dat senioren gemiddeld in Nederland met name verhuizen vanwege fysieke beperkingen en behoefte aan contact.

Daarnaast signaleert de gemeente Utrechtse Heuvelrug in haar geactualiseerde Woonvisie, dat er behoefte is aan sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (doorstroming op gang brengen), aan koopwoningen in de goedkope en middeldure sector (tot €250.000,-, met name voor starters). Daarnaast wordt voor de komende periode ook een behoefte aan duurdere woningen gesignaleerd, maar deze wordt door de gemeente in de geactualiseerde woonvisie als kleiner ingeschat dan de behoefte aan goedkope woningen. De achterliggende reden, is de verwachting dat er komende periode ook veel duurdere woningen op de markt gaan komen als gevolg van overlijden of verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Aandacht wordt gevraagd voor het voorzichtig omgaan met het toevoegen van woningen in de duurdere (koop)sector. Belangrijk voor deze doelgroep is dat de kwaliteit van de woning aansluit bij de behoefte. Risico is dat de woningen die op de hiervoor beschreven wijze vrijkomen niet (geheel) voldoen aan de woonkwaliteitwens.

Het geambieerde programma voor de locatie Tamarinde omvat 28 vrijstaande (of eventueel geschakelde) woningen in een dorpse setting. Een gedeelte van het programma betreft vrijstaande woningen op grotere kavels aansluitend op de bestaande structuur in de omgeving (deelgebied 1, langs de Scherpenseelseweg), het andere deel betreft vrijstaande of eventueel geschakelde woningen op iets kleinere kavels. De beoogde ontwikkeling geeft daarmee invulling aan de gesignaleerde behoefte en de accenten daarbinnen zoals in de actualiseerde Woonvisie van de gemeente aangegeven.

Verdieping kwalitatieve behoefte

Om specifiek inzicht te krijgen rondom het vraagstuk, aan welke woningtypen, in deze periode behoefte is in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, gekeken naar de volgende drie kengetallen, zowel voor de gehele woningvoorraad als voor specifieke woontypen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug¹:

- De (voor koop) beschikbare voorraad (%BEVO) in % van de totale voorraad
- De omloopsnelheid of transactiesnelheid (%Omloop) in % van de totale voorraad
- De theoretische verkooptijd van de voorraad (THEVER), de tijd benodigd in jaren om de beschikbare voorraad (zonder nieuw aanbod) te verkopen.

Gemeente	% BEVO	% Omloop	THEVER
Utrechtse Heuvelrug 17 september 2015	6,11 %	5,03 %	1,22
Utrechtse Heuvelrug oktober 2014	7,10%	3,78%	1,88

Woningmarktkengetallen voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug, 23 mei 2015 en 26 augustus 2013 (Bron: CBS en Funda bewerkt door Invisor omgevingsmanagement)

¹ De analyses en inzichten zijn opgesteld door Invisor omgevingsmanagement op basis van onder andere gegevens van CBS en Funda.

De BEVO zou idealiter tussen 4 en 6% moeten liggen, dan is er namelijk voor de woningzoekenden qua woningtype nog alle keuze. Een BEVO < 4% geeft schaarste weer in het woningaanbod. Een BEVO > 6% geeft in de regel een woningoverschot weer. Een BEVO > 8% duidt op een voorraad die kritisch gaat worden vanuit het opzicht van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Bovendien neemt de verkooptijd van woningen hierdoor dermate toe dat dit de verhuismobiliteit nadelig beïnvloedt.

De beschikbare woningvoorraad in Utrechtse Heuvelrug ligt net boven het ideale traject. De omloopsnelheid is echter zeer hoog, en mede daarom wordt de theoretische verkooptijd van de voorraad met 1,22 jaar als zeer gunstig beoordeeld. Ten opzichte van oktober 2014 is de beschikbare voorraad met 14% afgenomen van 7,1% naar 6,1% terwijl de omloopsnelheid met een derde is toegenomen. De woningmarkt is dus in minder dan een jaar tijd sterk verbeterd.

Een THEVER van < 1,5 is gunstig en tussen 1,5 en 2,0 redelijk. Tussen 2,0 en 3,0 is deze matig en boven 3,0 ongunstig. Boven 5,0 wordt deze als zeer ongunstig beschouwd. De tabel laat zien dat deze voor de situatie in de gemeente Utrechtse Heuvelrug in het algemeen gunstig is. Dit betekent dat de woningmarkt gezond is.

Wanneer gekeken wordt naar de verschillende woontypen en prijsklassen (zie hierna), laat dit een genuanceerd beeld zien en het geeft inzicht in de woningcategorieën waaraan daadwerkelijk behoefte is. Indien de theoretische verkooptijd van de voorraad > 4,0 is, dan wordt een woning als te duur en/of incurant geschouwd. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft dit betrekking op het prijssegment tot € 100.000,-. Echter slechts nog geen 3 % van de woningvoorraad valt binnen deze categorie. Voor de overige prijs categorieën is sprake van een gunstige situatie, met uitzonderlijk van de duurste categorie, die is redelijk.

Prijsklasse	THEVER	% van BEVO
€ 0- € 75000	2,75	1,4%
€ 75000-€ 100000	10,00	1,3%
€ 10000-€ 125000	0,11	0,1%
€ 125000-€ 150000	1,06	2,3%
€ 150000-€ 175000	1,36	4,9%
€ 175000-€ 200000	0,89	5,1%
€ 200000-€ 225000	0,56	2,8%
€ 225000-€ 250000	0,72	5,3%
€ 250000-€ 300000	1,14	12,6%
€ 300000-€ 350000	1,25	8,9%
€ 350000-€ 400000	1,32	12,8%
€ 400000-€ 500000	1,33	15,8%
> € 600000	1,67	26,6%

Theoretische verkooptijden gemeente Utrechtse Heuvelrug per prijssegment, 19 september 2015 (Bron: CBS en Funda bewerkt door Invisor omgevingsmanagement)

Ook ten aanzien van de specifieke woningtypen is dit in beeld gebracht. Het geeft zicht op de vraag of er binnen een gemeente sprake is van een zogenaamde kwalitatieve mismatch: het percentage woningen in de bestaande voorraad waarvan het aanbod niet aansluit bij de markt vraag. Inzicht hierin leidt tot inhoudelijk (kwalitatieve) bouwstenen voor het programma van nieuwe woningprojecten.

Woningtype	THEVER	% te koop	% verkocht	% verschil	KM < 10 %
Tussenwoning	0,52	7,9%	18,3%	10,5%	61
Hoekwoning	0,71	6,0%	10,4%	4,3%	19
Geschakelde woning	0,86	5,0%	7,0%	2,0%	7
2-Kapper	1,16	25,0%	26,2%	1,2%	9
Halfvrijstaande woning	1,25	6,6%	6,4%	-0,2%	-1
Beneden/bovenwoning	1,48	4,5%	3,7%	-0,8%	-2
Vrijstaande woning	1,80	28,6%	19,3%	-9,3%	-67
Portieflat	2,04	7,2%	4,3%	-2,9%	-12
Galerijflat	2,23	6,4%	3,5%	-2,9%	-11
overige appartementen	3,50	2,8%	1,0%	-1,8%	-3

kwalitatieve mismatch (KM) gemeente Utrechtse Heuvelrug, per woningtype, 19 september 2015 (Bron: CBS en Funda bewerkt door Invisor omgevingsmanagement)

Kijkend naar bovenstaande tabel, zijn er vooral relatieve tekorten voor tussenwoningen (ruim 22% van het aanbod) en voor hoekwoningen, geschakelde woningen en tweekappers. Vrijstaande woningen hebben een redelijke theoretische verkooptijd en vormen bijna 29% van het marktaanbod. Deze analyse laat zien dat het realiseren van vrijstaande en geschakelde woningen als onderdeel van het plan Tamarinde invulling geeft aan een daadwerkelijke, actuele marktbehoefte. De theoretische verkooptijd van deze woningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is gunstig.

Kwalitatieve behoefte afgezet tegen kwalitatieve aspecten plancapaciteit

Zoals hiervoor aangegeven omvat de plancapaciteit (hard en zacht) voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug voor de periode 2013 – 2028 (provinciale Woningmonitor 2014) circa 800 woningen. In het 'Evaluatie en actualisatie WoningbouwProgramma 2014' is de plancapaciteit uitgesplitst naar de verschillende kernen van de gemeente evenals naar prijs-/woningtypen.

Dorp	Huur sociaal	Koop Sociaal	Huur Middelduur	Koop Middelduur	Huur duur	Koop duur	totaal
Amerongen	5	0	0	6	32	31	74
Doorn	35	0	7	12	24	55	133
Driebergen	110	8	0	0	0	130	248
Leersum	3	22	0	29	0	73	127
Maarn	16	0	0	0	0	9	25
Maarsbergen	0	6	0	0	0	66	72
Overberg	25	2	3	30	0	18	78
Totaal Gemeente	194	38	10	77	56	382	757

Voor bovengenoemde prijssegmenten geldt vanaf 3 februari 2014 de volgende indeling:

- Sociaal huur (< € 699,-)
- Sociaal koop (€ 181.512,-)
- Middelduur huur (€ 699,- tot € 800,-)
- Middelduur koop (€ 181.512,- tot € 225.000,-)
- Duur koop (> € 225.000,-)
- Duur huur (> € 800,-)

Nieuwbouwprojecten in voorbereiding, per dorp en prijssegment (bron: evaluatie en actualisatie WoningbouwProgramma 2014)

Bovenstaand overzicht laat zien dat er in de kern Leersum 127 woningen onderdeel zijn van plannen (hard en zacht), waarvan 73 in de dure koop, de categorie waarin ook de beoogde woningen in het

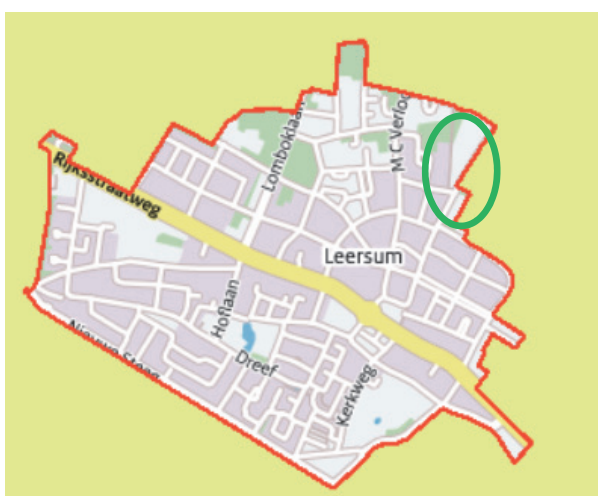
project Tamarinde zich bevinden. Het project Tamarinde is in dit woningbouwprogramma voor de kern Leersum opgenomen en maakt onderdeel uit van de harde woningbouwcapaciteit die nodig is om tegemoet te komen aan de woningbehoefte.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van het woningbouwplan Tamarinde met 28 woningen (vrijstaand en geschakeld) past binnen de provinciale, regionale en lokale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede van de Ladder. De locatie Tamarinde maakt onderdeel uit van de harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit is onvoldoende om tegemoet te komen aan de uitbreidingsbehoefte aan woningbouw op gemeenteniveau. Ook op regionaal en provinciaal niveau ligt er een opgave om nieuwe woningbouwlocaties te realiseren. Het beoogde programma (vrijstaande en geschakelde woningen in een dorpse omgeving) sluit aan op de behoefte aan woningen in de duurdere koopsector. Deze behoefte is niet alleen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug aanwezig, maar geldt voor de regio Utrecht Zuid-Oost als geheel.

Trede 2: ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijke gebied is gedefinieerd als “het 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 woningbouwlocatie is gelegen op het terrein van de voormalige zorginstelling Tamarinde. De zorginstelling is verhuisd naar een andere gemeente, het gebouw is inmiddels gesloopt en de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft besloten medewerking te verlenen aan woningbouw op dit terrein. De locatie ligt aan de rand van de kern Leersum, maar maakt integraal onderdeel uit van de kern. Aan de overzijde van de Scherpenseelseweg (oostzijde locatie Tamarinde) is ook nog bebouwing aanwezig. Onderstaande uitsnede van de kaart uit de Verordening van de provincie Utrecht (eveneens onderdeel van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie), laat zien dat de locatie Tamarinde gelegen is binnen de zogenaamde ‘rode contour’. De provincie hanteert het rode contourenbeleid om de begrenzing van het stedelijk gebied te bepalen. Het handhaven van de rode contouren is voor de provincie een belangrijk instrument voor het borgen van de kwaliteit van het landelijk gebied en ondersteunt het realiseren van de binnenstedelijke ambities.



Uitsnede kaart verordening provincie Utrecht rode contour kern Leersum en ligging projectlocatie (in groene ovaal)

In het geldende bestemmingsplan 'Noord' (vastgesteld in 1986) heeft de locatie Tamarinde de bestemming 'Bijzondere doeleinden', welke bestemd is voor openbaar bestuur, medische-, sociale-, culturele- en educatieve diensten, alsmede voor kerken en instellingen van religieuze aard. Hierbinnen was het gebouw van de zorginstelling mogelijk. Het betreft een bestemming voor een stedelijke functie die integraal onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied. Deze ladderonderbouwning maakt onderdeel uit van een bestemmingsplan, welke gericht is op het mogelijk maken van maximaal 28 woningen in het gebied. Elders in de kern in het stedelijk gebied (binnen de rode contour) van Leersum kan dit project niet op een andere inbreidingslocatie gerealiseerd worden.

Uit het voorgaande blijkt dat ook voldaan wordt aan de tweede trede. De ontwikkeling vindt binnen bestaand stedelijk gebied, zoals gedefinieerd in het Bro, plaats.

Trede 3: ontsluiting

Omdat de locatie gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied, zijn er op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking geen nadere eisen omtrent ontsluiting. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden opgemerkt dat de locatie goed ontsloten is. De hoofdontsluitingswegen zijn op korte afstand en de kernvoorzieningen zijn op loop- en fietsafstand.

Doordat sprake is van een goede ontsluiting voor verschillende vervoersvormen, wordt voldaan aan de derde trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

In de bovenstaande analyse is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen voor de woningbouwlocatie Tamarinde te Leersum, gemeente Utrechtse Heuvelrug. Uit de provinciale en gemeentelijke woning- en huishoudensprognoses blijkt dat de komende jaren nog een significante behoefte is aan nieuwe woningen in Leersum en de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De realisatie van het woningbouwplan vult deze behoefte voor een klein deel. Ook kwalitatief sluit het beoogde woonmilieu aan op de behoefte. De woningen worden binnen het bestaand stedelijke gebied gerealiseerd, een voorwaarde uit trede 2 van de Ladder. De ontwikkeling is dusdanig gesitueerd, dat sprake is van een goede ontsluiting. Hiermee wordt ook aan de derde trede voldaan. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Bronnen

- CBS, Verhuismotieven en verhuisafstanden, 2005;
- Provincie Utrecht, Woningmonitor, gemaakt door Companen, december 2014 (internetversie);
- Gebiedsvisie Zuid-Oost Utrecht, bestuurlijk platform, april 2010;
- Actualisatie Woonvisie Utrechtse Heuvelrug 2013-2020, februari 2014;
- Evaluatie en actualisatie Woningbouwprogramma 2014, september 2014, gemeente Utrechtse Heuvelrug;
- Companen, 'Woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten' onderzoek, mei 2014;
- Analyse en bewerking door Invisor Omgevingsmanagement van gegevens CBS en Funda gericht op de gemeente Utrechtse Heuvelrug.