

Memo

datum 9 september 2021
 aan Bart van Sliedregt Urban Renewal VOF
 van Wim Koers Antea Group
 project Vastgoedontwikkeling Bisonspoor 332 te Maarssen
 projectnr. 0433960.100
 betreft Onderbouwing Ladder Duurzame Verstedelijking Bisonspoor te Maarssen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Centraal in Maarssenbroek bevindt zich winkelcentrum “Bisonspoor”: een gebied waar winkelen, werken en wonen gecombineerd wordt. Het gebied, dat is opgebouwd in de 70'er en 80'er jaren van de vorige eeuw, is toe aan renovatie. De ligging direct aan het station maakt het centrumgebied zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Grote steden als Utrecht en Amsterdam zijn hierdoor makkelijk en snel te bereiken. De vraag naar woningen nabij de stad en/of goede infrastructurele voorzieningen is groot. Maarssenbroek kan dienen als uitvalsbasis voor de overloop vanuit de stad. Om de plannen niet in te laten halen door de tijd, wordt ingezet op grondige renovatie van het gebied. Hierbij wordt met name meer woonfunctie op een kleiner oppervlak gecreëerd, om de vrijgekomen ruimte zo goed mogelijk te benutten.

Urban Renewal VOF is voornemens het Bisonspoor 332 te Maarssen te ontwikkelen tot een woonlocatie. Het appartementencomplex zal bestaan uit 75 appartementen. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan ‘Maarssenbroek Woongebied’, vastgesteld op 31 oktober 2012, de bestemming ‘Gemengd – 6’ (artikel 7). Binnen het plangebied zijn zorgvoorzieningen, kantoren en onderwijs toegestaan. In het kader van deze ontwikkeling is Antea Group gevraagd om de onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te motiveren.

1.2 Bouwprogramma

De ontwikkeling betreft een divers bouwprogramma van woningbouw. De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in 75 appartementen, waarvan 23 sociale huurwoningen (<€752,33) en 52 vrije sector huurwoningen. In tabel 1 is het toekomstige programma weergegeven.

Tabel 1. Toekomstig bouwprogramma

Type	Aantal
Sociale huur	23
Vrije sector huur	52
Totaal	75

1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro 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’.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

We concluderen dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand bebouwd gebied en heeft reeds een stedelijk bestemming (gemengd).

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan maakt de toevoeging van 75 woningen mogelijk en is daarmee ‘ladderplichtig’.

1.4 Onderzoeksgebied: gemeente Stichtse Vecht en gemeente Utrecht

Het onderzoeksgebied voor de boogde woningbouw baseren we op de verhuisstromen van, naar en binnen gemeente Stichtse Vecht. Iets meer dan een kwart van de verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeente. Ongeveer 70% van de verhuisbewegingen zijn van en naar andere gemeenten. Van deze bewegingen zijn bijna een derde van en naar gemeente Utrecht. Het onderzoeksgebied wordt daarom afgebakend als de gemeente Utrecht en gemeente Stichtse Vecht. Meer dan de helft van de verhuisbewegingen (51%) vinden binnen dit onderzoeksgebied plaats (CBS, 2021).

2 Behoefte

Omdat het voor deze ontwikkeling om een regulier bestemmingsplan gaat, wordt een periode van 10 jaar gehanteerd. De behoefte bepalen we daarom voor de periode 2021-2030. De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod).

2.1 Bevolkingsprognose: Aantal huishoudens neemt toe met 40.200

In tabel 2 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in het onderzoeksgebied weergegeven. Het inwonertal en het aantal huishoudens zullen toenemen in de gemeente Stichtse Vecht en het onderzoeksgebied. Het aantal huishoudens neemt toe met 40.200 in het onderzoeksgebied en met 2.400 in de gemeente Stichtse Vecht. Door huishoudensverdunding neemt het aandeel huishoudens relatief harder toe. Deze voorspelde groei van 19% is een goede voorspeller voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, daar het aantal huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen. Ieder huishouden wil immers bij voorkeur een zelfstandige woning bewonen.

	Gemeente Stichtse Vecht		Onderzoeksgebied	
	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishouden
2020	64.950	28.360	422.770	211.470
2030	68.550	30.760	490.380	251.670
2020-2030	3.600	2.400	67.610	40.200

Tabel 2. Prognose aantal inwoners en huishoudens (bron: Primos, 2021)

Huishoudenssamenstelling: groei aantal ouderen

Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens bepalen een groot deel van de woningvraag. De komende jaren gaat het aantal ouderen in de gemeente Stichtse Vecht sterk toenemen. Daarbij zijn het met name de oudere ouderen (75-plussers) die in omvang toenemen; de dubbele vergrijzing. Een steeds groter deel van de ouderen zal zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen.

2.2 Vraag: 33.750 woningen nodig

Het aantal huishoudens neemt in gemeente Stichtse Vecht tot 2030 toe met 2.400 huishoudens. In de actualisatie van de woonvisie is opgenomen dat de autonome opgave tot 2028 2.500 woningen betreft. In het onderzoeksgebied groeit het aantal huishoudens met 40.200. De vraag naar woningen bedraagt in deze periode 33.763.

Kwalitatief: tekort aan woningen vraagt om toevoeging in alle segmenten

De komende jaren zal het aantal gezinnen niet veel meer groeien. Daarentegen neemt het aandeel 65+-huishoudens de komende jaren steeds meer toe. Vooral het aantal oudere ouderen (75-plussers) groeit met ruim 50%. De toevoeging van appartementen in de huur en koop lijkt dan ook gewenst om de doorstroming van deze groepen te bevorderen. De woningmarkt in zowel de huur- als koopsector staat in het onderzoeksgebied sterk onder druk.

In de woonvisie van de gemeente Stichtse Vecht wordt ingezet op een minimale toevoeging van 30% sociale huurwoningen (ca. 750 woningen) om de beschikbaarheid te vergroten en de huidige tekorten te verkleinen. Daarnaast is het doel om de doorstroming te bevorderen door realisatie van ca. 1.250 woningen in het middensegment. Hierbij gaat het om 20% betaalbare tot middeldure koop (ca. 500 woningen) en 30% middenhuur (ca. 750 woningen). Naast het sociale en het middensegment, is er ook behoefte (20%, circa 500 woningen) aan duurdere koop- en huurwoningen.

2.3 Harde planvoorraad van circa 15.000 woningen

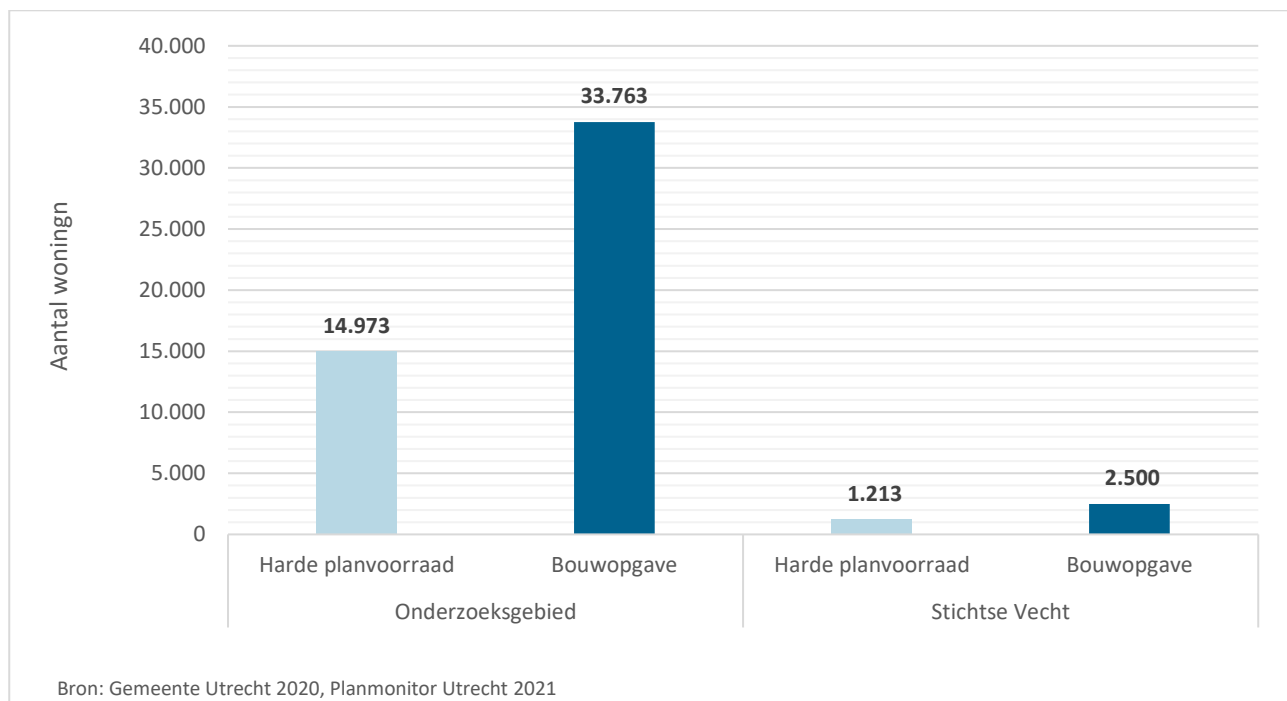
De actuele plancapaciteit is gebaseerd op het overzicht van de planmonitor wonen Utrecht (openbare versie) en de gegevens van gemeente Utrecht. Het betreft de periode 2020-2030. Voor de ladderonderbouw is alleen de harde planvoorraad relevant. Dit zijn plannen die al planologisch zijn vastgesteld. In de gemeente Stichtse Vecht bedraagt de totale plancapaciteit 1.301 woningen, daarvan zijn 1.213 woningen al planologisch vastgesteld en 88 nog zacht. In het onderzoeksgebied is de planvoorraad 49.610 woningen, waarvan 19.973 hard en 34.637 zacht (tabel 3).

Tabel 3. Plancapaciteit naar type in gemeente Stichtse Vecht en het onderzoeksgebied (bron: Planmonitor, peildatum 18-05-2021 en gemeente Utrecht, 2020)

Type	Stichtse Vecht	Onderzoeksgebied
Harde plancapaciteit	1.213	14.973
Zachte plancapaciteit	88	34.637
Totale plancapaciteit	1.301	49.610

2.4 Kwantitatief: behoefte aan circa 18.750 woningen

Als de vraag afgezet wordt tegen de harde planvoorraad dan volgt hieruit een behoefte aan ca. 1.300 woningen te zijn om de autonome vraag van de gemeente Stichtse Vecht te voorzien (figuur 1). Ook in het onderzoeksgebied is er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit om in de woningvraag te voorzien. Om in de woningbouwopgave tot 2030 te voorzien is er nog behoefte aan ca. 18.750 woningen.



Figuur 1. Harde plancapaciteit woningen ten opzichte van vraag gemeente Stichtse Vecht en onderzoeksgebied (2020-2030)

2.5 Kwalitatief: behoefte aan sociale huur en vrije sector huurappartementen

De woningmarkt in zowel de huur- als koopsector staat in het onderzoeksgebied sterk onder druk. In de woonvisie van de gemeente Stichtse Vecht wordt ingezet op een minimale toevoeging van 30% sociale huurwoningen. Daarnaast is het doel om de doorstroming te bevorderen door realisatie van ca. 1250 woningen in het middensegment en circa 500 woningen aan duurdere koop- en huurwoningen. Toevoeging van appartementen in de huur en koop is gewenst om de doorstroming van de groter worden groepen ouderen te bevorderen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de vraag naar appartementen. Er worden 23 sociale huurwoningen gerealiseerd, 30,6% van het totale programma. Dit is in lijn met de ambitie om 30% sociale huurwoningen te realiseren. Daarnaast worden 52 vrije sector huurwoningen gerealiseerd. Deze voorzien in de behoefte aan (duurdere) huurappartementen. Daarmee sluit het beoogde programma aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

3 Conclusie

Om de herontwikkeling van het Bisonspoor 332 in Maarssen mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- Het onderzoeksgebied is op basis van verhuisbewegingen afgebakend als de gemeente Stichtse Vecht en gemeente Utrecht.
- Tot 2030 is er in het onderzoeksgebied vraag naar ca. 33.750 woningen in het onderzoeksgebied. Binnen de gemeente Stichtse Vecht is er vraag naar 2.500 woningen.
- In het onderzoeksgebied zijn er voor ca. 15.000 woningen aan toekomstige harde bouwplannen. In Stichtse Vecht zijn er harde plannen voor 1.213 woningen.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan blijkt er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan ca. 18.750 woningen tot 2030 is. In de gemeente Stichtse Vecht blijkt er nog een behoefte aan ca. 1.300 woningen te zijn. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in zowel het onderzoeksgebied als in de gemeente Stichtse Vecht
- De woningmarkt in zowel de huur- als koopsector staat in het onderzoeksgebied sterk onder druk. De toevoeging van appartementen in de huur- en koopsector is gewenst om de doorstroming van de groter worden groepen ouderen te bevorderen.
- De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan appartementen. Er worden 23 sociale huurwoningen gerealiseerd, circa 30% van het totale programma. Dit past binnen de ambitie van de gemeente Stichtse Vecht om 30% sociale huurwoningen te realiseren. Daarnaast worden 52 vrije sector huurwoningen gerealiseerd. Dit is eveneens goed passend bij de beoogde toevoegingen die de gemeente wenst. Daarbij is er ook voldoende behoefte binnen het beoogde verzorgingsgebied.
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

- Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Stichtse Vecht en het onderzoeksgebied is er geen aanleiding om leegstand te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

De herontwikkeling van Bisonspoor 332 in Maarssen voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.