



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

IJsselstein, Ruimtevaartbaan

Gemeente IJsselstein

Datum: 26 oktober 2023

Projectnummer: 210231.01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Verzorgingsgebied	5
2.3	Behoeft	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
3	Conclusie	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

1.2 Het plan

Tussen de Nedereindse Plas en de kern van IJsselstein ligt een agrarisch erf dat wordt gezien als een stukje niemandsland, wat ruimtelijk noch deel uitmaakt van IJsselstein, noch deel uit maakt van het recreatiegebied rondom de Nedereindse Plas. Het voornemen bestaat om het agrarische erf te herontwikkelen om zodoende te voorzien in een meer logische en een heldere ruimtelijke relatie tussen IJsselstein en de Nedereindse Plas. Vanuit een stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning is onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een stedenbouwkundig plan, bestaande uit maximaal 81 woningen in verschillende segmenten en typologieën.

De ontwikkeling is opgezet in een dorps woonmilieu. Hierbinnen is een verscheidenheid aan bebouwingsvormen terug te vinden, namelijk rug-aan-rugwoningen,

rijwoningen, patiowoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het uitgangspunt is om 24 woningen sociale huurwoningen, 32 betaalbare koopwoningen en 25 vrije sector koopwoningen te realiseren. Een deel van deze woningen zal een levensloopbestendig karakter krijgen, waardoor de woningen ook geschikt zijn voor oudere doelgroepen. Al met al zal het plan een brede doelgroep met een diversiteit aan portemonnees aanspreken. Starters, gezinnen en senioren kunnen hier een passende woning vinden. Hierdoor ontstaat een prettige mix van bewoners en leefstijlen.

De gronden van het plangebied kennen hoofdzakelijk de bestemming 'Agrarisch'. Daarom wordt voor het plangebied voorzien in een nieuw bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken. In het kader van de planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting op het Bro (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal maximaal 81 woningen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het programma van maximaal 81 nieuwe woningen kan worden gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het plangebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die worden beschreven. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

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

voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie en de omvang daarvan.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

De provincie Utrecht heeft in haar Omgevingsvisie de woningbouwopgave opgenomen tot 2040. Daarbij is ook de opgave per regio opgenomen. De gemeente IJsselstein vormt daarbinnen samen met 15 andere gemeenten de regio U16.

Verhuisbewegingen gemeente IJsselstein

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat circa 37% van alle gevestigde personen in de gemeente IJsselstein uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast blijkt dat circa 51% van de gevestigde personen uit een andere gemeente afkomstig is en bijna 12% van de gevestigde personen komt uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente IJsselstein in 2022

Verhuisbewegingen IJsselstein	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente IJsselstein	950	37,2%
Vanuit andere gemeenten	1.301	50,9%
Vanuit het buitenland	305	11,9%
Totaal aantal verhuizingen	2.556	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar IJsselstein naar herkomst in 2022

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
IJsselstein	950	37,2%
Utrecht (gemeente)	398	15,6%
Nieuwegein	259	10,1%
Lopik	69	2,6%
Amsterdam	48	1,9%
Vijfheerenlanden	40	1,6%
Houten	31	1,2%
Elders	761	29,8%
Totaal	2.556	100,0%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Een meerderheid van de verhuisbewegingen richting de gemeente IJsselstein bestaat uit mensen die vanuit een andere Nederlandse gemeente in de gemeente IJsselstein komen wonen. Uit de hiervoor gepresenteerde tabel blijkt dat er voornamelijk verhuisrelaties met geografisch nabijgelegen gemeenten bestaan. De gemeenten Utrecht en

Nieuwegein vormen daarbij de grootste verhuisrelatie. In mindere mate is er ook een verhuisrelatie met de gemeenten Lopik, Amsterdam, Vijfheerenlanden en Houten.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente IJsselstein en in mindere mate op omliggende gemeenten. Het voorliggende plan voorziet niet in de toevoeging van woningen waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit bewoners van buiten de gemeente zal trekken. Op basis van het type woningen, de ligging van de beoogde ontwikkeling en de verhuisbewegingen uit het verleden, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft. Het verzorgingsgebied betreft in principe dus de gemeente IJsselstein.

2.3 Behoeft

2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

Huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Uit de provinciale Monitor Wonen blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente IJsselstein van 14.310 in 2022 toeneemt naar 16.349 huishoudens in 2040. Het gaat om circa 2.039 extra huishoudens in 2040. Volgens de woningmarktanalyse 2022 van Companen gaat het op regionale schaal (U16) om bijna 80.000 extra huishoudens in 2040.

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling 2022-2050

Aantal huishoudens	2022	2030	2040	2022-2040	%
IJsselstein	14.310	15.335	16.349	+2.039	14,2%

Bron: Monitor Wonen Provincie Utrecht

Tabel: Staat van de woningmarkt 2022, prognose huishoudensontwikkeling 2022-2040

Aantal huishoudens	2022	2030	2040	2022-2040	%
U16	446.280	487.750	525.790	79.510	17,8%

Bron: Companen

Monitor Wonen provincie Utrecht

Via het proces van regionaal programmeren maakt de provincie samen met gemeenten en regio's programma's voor regionale woningbouw op langere termijn. De regionale programma's worden jaarlijks gemonitord, geëvalueerd en geactualiseerd. In de

Monitor Wonen van de provincie Utrecht is per regio en gemeente de planvoorraad terug te vinden. Daarbij is het aantal geplande woningen uitgesplitst naar planstatus. De harde plannen zijn daarbij voorzien van een directe bouwtitel. De zachte plannen hebben nog geen juridisch-planologisch kader om gerealiseerd te kunnen worden. Voor deze plannen geldt dat nog geen juridisch-planologische procedure is doorlopen en het nog niet zeker is dat deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen en zullen worden. Daarbij komt dat de ervaring leert dat circa 30% van de zachte plannen uiteindelijk in het planproces sneuvelt. De navolgende tabellen geven inzicht in het aantal geplande woningen.

Tabel: Aantal geplande woningen (zonder specificatie planstatus)

Aantal geplande woningen	2023-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040 en later	Totaal
IJsselstein	544	2.188	1.095	100	-	3.927
U16	12.371	47.660	37.527	25.444	31.445	154.447

Tabel: Aantal geplande woningen (harde planstatus)

Aantal geplande woningen	2023-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040 en later	Totaal
IJsselstein	107	-	-	-	-	107
U16	9.042	14.631	6.351	-	-	30.024

Tabel: Aantal geplande woningen (zachte planstatus)

Aantal geplande woningen	2023-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040 en later	Totaal
IJsselstein	264	717	120	-	-	1.101
U16	2.300	13.471	8.270	3.473	725	28.239

Tabel: Aantal geplande woningen (zachte indicatieve en onbekende planstatus)

Aantal geplande woningen	2023-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040 en later	Totaal
IJsselstein	173	1.271	975	100	-	2.519
U16	1.023	18.931	22.456	21.721	30.669	94.800

Balans vraag-aanbod

Vanuit de toekomstige kwantitatieve huishoudensontwikkeling is inzicht verkregen in de vraagzijde. De Monitor Wonen van de Provincie Utrecht geeft inzicht in de aanbodzijde. Wanneer beide elementen tegen elkaar worden afgezet ontstaat op korte termijn (periode 2022-2030) het beeld dat zowel op het schaalniveau van de gemeente IJsselstein als op het niveau van de regio U16 voldoende plannen aanwezig zouden moeten zijn om in de huishoudengroei te kunnen voorzien. Wanneer echter gekeken wordt naar het aantal harde plannen, moet geconstateerd worden dat deze ontoereikend zijn om in de geprognosticeerde groei te kunnen voorzien. Voor de gemeente IJsselstein geldt dat de harde plancapaciteit slechts bestaat uit 107 en ongeveer 10% van de huishoudensgroei kan beantwoorden. Dat maakt dat het richting 2030 noodzakelijk is om alle opgenomen zachte plancapaciteit ingezet moet worden en er nog nieuwe plannen bij moeten komen om in de groei van het aantal huishoudens te kunnen voorzien. Eenzelfde beeld is min of meer van toepassing voor de regio U16.

Korte termijn: 2022-2030				
	Huishoudens	Totale planvoor-raad	Harde plan-nen	Zachte plan-nen
IJsselstein	+1.025	2.732	107	717
U16	+41.470	60.031	23.673	15.771

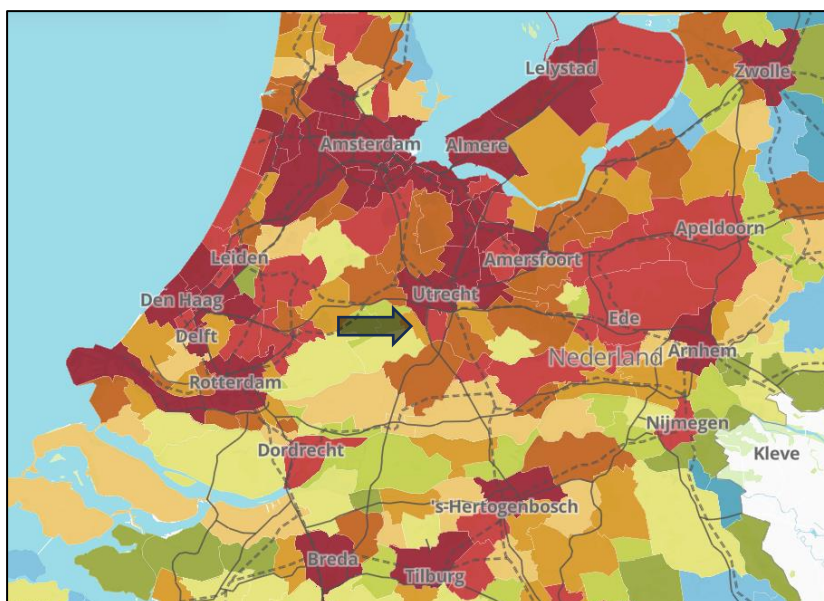
Op de lange termijn (2022-2040) geldt opnieuw dat de totale planvoorraad voor de gemeente IJsselstein en de regio U16 in principe toereikend zou moeten zijn om in de huishoudensgroei te kunnen voorzien. Het aantal harde plannen is echter ontoereikend. Voor de gemeente IJsselstein geldt dat met de realisatie van alle zachte plannen (zacht indicatief en onbekend buiten beschouwing gelaten) er minder woningen worden gerealiseerd dan dat er huishoudens bijkomen. Er geldt dat na de realisatie van de bekende zachte plannen nog ruimte is voor circa 831 woningen.

Lange termijn: 2022-2040				
	Huishou-dens	Totale planvoor-raad	Harde plan-nen	Zachte plannen
IJsselstein	+2.039	3.927	107	1.101
U16	+79.510	154.447	30.024	28.239

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen jaren is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2023 verschenen.

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. IJsselstein is oranje gekleurd en kent een gemiddelde druk op de woningmarkt. De grote druk in de randstad, en specifiek Utrecht, zal dan ook zorgen voor een grotere druk op de woningmarkt in IJsselstein.



Uitsnede hittekaart van de woningmarkt 2023 met daarop de gemeente IJsselstein aangewezen (zwarte pijl) (Bron: BPD).

Woonvisie gemeente IJsselstein 2019-2030

De gemeentelijke woonvisie beschrijft dat er de komende jaren in IJsselstein wordt ingezet om het inwonersaantal minimaal te laten groeien, en te komen tot een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Om dit te bereiken zal (versneld) worden ingezet op nieuwbouw voor gezinnen en voor doorstroming van ouderen. In totaal wil de gemeente tot 2030 minimaal 2.500 woningen realiseren. Een aantal van deze woningen kan binnenstedelijk gerealiseerd worden, maar er wordt ook aangegeven dat circa 1.700 tot 1.900 woningen buiten de contour gerealiseerd zullen dienen te worden. Hierbij worden locaties die direct en logisch aansluiten bij de kern geprefereerd.

Conclusie

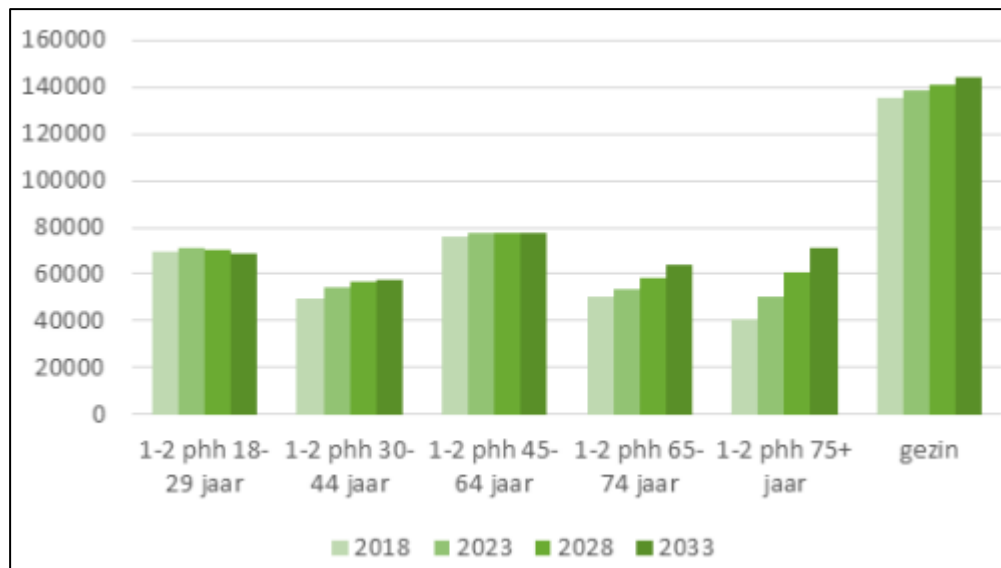
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente IJsselstein, de kwantitatieve woonopgave van de regio en gemeente, de geringe (harde) plancapaciteit in IJsselstein en de hoge druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het soort huishoudens. Het gaat onder andere om de leefstijlen van de huishoudens.

Voor de regio U16 (zie navolgende grafiek) geldt dat voor alle huishoudentypen een groei wordt geprognosticeerd, met uitzondering van de groep 1-2 persoonshuishoudens tot 30 jaar. Voor deze groep wordt een geringe krimp verwacht.

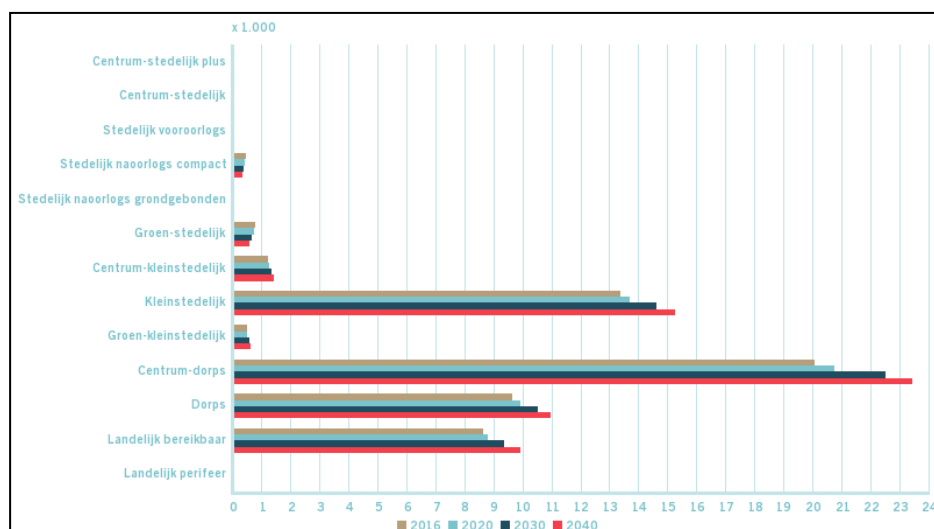


Prognose huishoudensontwikkeling naar type en leeftijd regio U16 (Bron: Primos 2017, bewerking Companen, uit: Regionale woningmarktanalyse).

Deze positieve trend verschilt sterk tussen gemeenten binnen de regio. Voor IJsselstein geldt namelijk dat enkel de groepen 1-2 persoonshuishoudens van 65-74 en 75+ jaar zal toenemen. Voor de groep van 75-plussers is zelfs een toename van bijna 70% geprognosticeerd. Dit is boven het gemiddelde van de regio. Wat betreft de overige doelgroepen wordt een geringe afname verwacht. Het aantal gezinnen zal bijvoorbeeld met circa 10% afnemen.

Woningmarktmonitor provincie Utrecht

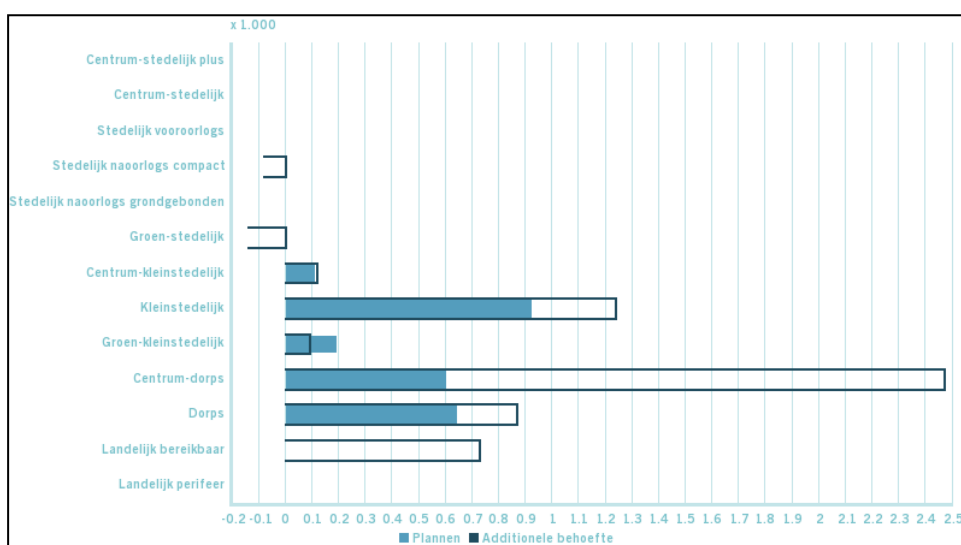
De woningmarktmonitor bevat gegevens ten aanzien van de ontwikkeling van de behoefte aan de diverse typen woonmilieus voor de periode 2016-2040³. Uit dit overzicht blijkt dat er in West-Utrecht voornamelijk een groeiende behoefte is aan de woonmilieu 'centrum-dorps', 'dorps', 'kleinstedelijk' en 'landelijk perifeer'.



³ Deze informatie is afkomstig van de oude woningmarktmonitor van de provincie Utrecht, geraadpleegd op 23 maart 2023.

Ontwikkeling behoefte woonmilieus 2016-2040 regio West-Utrecht (Bron: ABF 2016, WoON2016, bewerking Companen, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht).

Wanneer deze behoefte wordt afgezet tegen het planaanbod per woonmilieu voor de periode tot en met 2030 dan kan worden geconcludeerd dat voor de woonmilieus 'kleinstedelijk', 'centrum-dorps', 'dorps' en 'landelijk perifeer' onvoldoende capaciteit in het programma aanwezig is om te kunnen voorzien in de additionele behoefte die voor de betreffende woonmilieus geldt.



Behoefte versus plannen tot en met 2030 regio West-Utrecht (Bron: ABF 2016, WoON2015, Planmonitor 2016 bewerking Companen, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht).

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er de komende jaren een behoefte bestaat aan de toevoeging van voornamelijk dorpse woonmilieus en het landelijk bereikbare woonmilieu.

Woonvisie gemeente IJsselstein 2019-2030

De gemeentelijke woonvisie beschrijft dat er de komende jaren in IJsselstein wordt ingezet om het inwonersaantal minimaal te laten groeien, en te komen tot een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Bij de realisatie van nieuwbouw wordt ingezet op het realiseren van voldoende variatie in koop- en huurwoningen in buurten. De nieuwbouw is hoofdzakelijk gericht op gezinnen en jonge huishoudens om voor hen een wervend woonmilieu te creëren. Het accent in de koop ligt hierbij op woningen tussen € 200.000 en € 350.000. Daarnaast wil de gemeente op locaties nabij basisvoorzieningen nieuwbouw realiseren gericht op doorstroming van oudere huishoudens vanuit gezinswoningen naar voor hen meer geschikte woningen. Ongeveer 25% van de vraag naar nieuwbouw is gericht op doorstroming naar meer levensloop geschikte woningen. Het uitgangspunt is om in beginsel alle nieuwbouw levensloopgeschikt te realiseren. Bij voorkeur zijn dit ruime woningen, met bijvoorbeeld extra (logeer/hobby) kamers waar eventueel ook ruimte voor gezinsleden is. Deze woningen zijn daarmee nu inzetbaar voor de vergrijzende bevolking en behouden op termijn hun waarde voor toekomstige generaties (ook jongeren).

Om te voorzien in de behoefte aan sociale huur zal minimaal 30% van de nieuwbouw in de sociale huur plaatsvinden, ofwel circa 750 woningen tot 2030. Daarmee kan de lokale en regionale vraag bediend worden. Voor (lagere) middeninkomens, waaronder ook veel starters, is er weinig betaalbaar woningaanbod in de gemeente IJsselstein. De ambitie bestaat om ook voor deze doelgroep voldoende woningen binnen de gemeente te realiseren. In betaalbare koop tot de NHG-grens van € 295.000, maar met het accent op de voor de middengroep bereikbare prijsklassen tot € 225.000, en middenhuur wordt uitgegaan van maximaal 40% van het programma.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar betaalbare en deels levensloopbestendig programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en ambities in het verzorgingsgebied. Er is immers ruimte om in het plangebied starters, gezinnen en senioren te voorzien van een betaalbare en passende woning. Op verschillende schaalniveaus bestaan volkshuisvestelijke ambities om meer te bouwen voor deze doelgroepen en dit wordt dan ook benoemd in de woonvisie voor de gemeente IJsselstein. Tevens bestaat het programma voor ongeveer tweederde uit sociale huur, betaalbare koop en middenhuur. Daardoor wordt aangesloten bij de ambitie uit de woonvisie om een deel van de woningen betaalbaar te houden voor mensen met lagere inkomens. Ten slotte sluiten de beoogde woningtypologieën aan op de geconstateerde kwalitatieve behoefte die in de gemeente IJsselstein aanwezig is. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de kwantitatieve woningbehoefte in de regio en gemeente. Er is nog voldoende plancapaciteit beschikbaar voor de verschillende beoogde woontypologieën en segmenten. Verder is geanticipeerd op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een betaalbaar en grotendeels levensloopbestendig woonprogramma. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de gemaakte beleidsafspraken op verschillende schaalniveaus. De ontwikkeling voorziet daarom tevens in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien. Dit kan bijvoorbeeld door benutting van beschikbare gronden, herstructurering of transformatie. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het

beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied is in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht deels aangewezen als stedelijk gebied en deels als kernrandzone. Gezien de kenmerken (grotendeels onbebouwd) en de huidige bestemming (Agrarisch) kan gesteld worden dat de locatie zich (grotendeels) buiten bestaand stedelijk gebied bevindt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het groene, dorpse en ruim opgezette karakter van de ontwikkeling met een dergelijke omvang en grote diversiteit aan woningtypen maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn. De ontwikkeling van het plangebied ligt voor de hand als een logische uitbreiding van IJsselstein. De ontwikkellocatie voorziet momenteel in een gebiedsvreemde functie in een stukje 'niemandland' en wordt deels begrensd door woningen. Het plangebied is overigens in de Omgevingsvisie Utrecht en in de Omgevingsvisie IJsselstein reeds aangewezen als mogelijk ontwikkelingsgebied. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied, wordt geconcludeerd dat het plan aansluit bij de omgeving en het aanvaardbaar is om de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied te realiseren.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De woningen sluiten aan bij de bestaande woonomgeving. Daarnaast wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving, door onder andere qua schaal en uitstraling aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.