

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Verlengde Slotlaan 71 te Zeist

Projectnummer: 3499.01
Datum: 20 november 2024

Inhoudsopgave

1.	Algemeen.....	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	1
1.3	Stedelijke ontwikkeling.....	1
1.4	Planbeschrijving.....	2
2.	Inhoudelijke toets	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Behoefte	4
2.2.1	Algemeen	4
2.2.2	Ruimtelijk verzorgingsgebied.....	4
2.2.3	Provincie Utrecht.....	7
2.2.4	Regio Utrecht	9
2.2.5	Gemeente Zeist	10
2.3	Conclusie	11
2.3.1	Kwantitatieve behoefte.....	11
2.3.2	Kwalitatieve behoefte.....	11
2.4	Bestaand stedelijk gebied	12
3.	Samenvatting en conclusie.....	13
3.1	Algemeen.....	13
3.2	Toetsing.....	13
3.3	Conclusie	13

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Voorliggende toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Verlengde Slotlaan 71 te Zeist. Hier bevindt zich momenteel een gespecialiseerde jeugdzorginstelling JeugdZorgPlus Lindenhorst. Het gehele terrein is omheind door een hek. Op de locatie staan een hoofdgebouw (een schoolgebouw en gymzaal) en drie paviljoenen. Aan de noordzijde is een houten gebouw dat in gebruik is door de technische dienst. Dit gebouw maakt deel uit van de oorspronkelijke bebouwing. Het terrein bestaat uit gras, struiken en bomen. Ook is er een kunstgrasvoetbalveldje midden op de locatie aanwezig. De paden over het gehele terrein zijn verhard. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft de Lindenhorst verkocht.

VanWonen heeft de locatie gekocht en is voornemens hier woningen en zorgwoningen te realiseren. Het betreft zestien grondgebonden woningen en maximaal 25 appartementen in de vorm van zorgwoningen. De bij het plangebied betrokken gronden hebben op basis van het geldende Omgevingsplan Zeist, met onderliggend het bestemmingsplan 'Centrum Zeist e.o.', de bestemming 'Maatschappelijk'. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende omgevingsplan. Om die reden moet er een wijziging van het omgevingsplan worden gedaan.

De volgende twee paragrafen van dit hoofdstuk geven een korte toelichting op het wettelijk kader dat geldt voor de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder de Ladder). In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk volgt een verdere toelichting op de planbeschrijving. Vervolgens volgt in hoofdstuk 2 de inhoudelijke toets aan de Ladder. Aansluitend volgt in hoofdstuk 3 de conclusie.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een beleidsinstrument ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Met de laddertoets wordt de behoefte aan de betreffende ontwikkeling getoetst. De behoefte wordt aan de toelichting van een omgevingsplan of ruimtelijke motivering toegevoegd. Dit gebeurt op basis van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) op 1 januari 2024 was de Ladder opgenomen als procesvereiste in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een omgevingsplan of ruimtelijke motivering voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

1.3 Stedelijke ontwikkeling

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl (artikel 5.129g) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit:

“Een ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.”

De realisatie van onderhavig plan moet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, aangezien het valt onder 'een andere stedelijke voorziening' waarbij er zestien grondgebonden woningen en maximaal 25 appartementen in de vorm van zorgwoningen worden gerealiseerd.

Artikel 5.129g Bkl bepaalt geen ondergrens. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Zo geldt er bijvoorbeeld voor woningbouwplannen uit deze jurisprudentie dat ontwikkelingen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2015:2921), maar woningbouwplannen voor twaalf woningen wel (ECLI:NL:RVS:2015:953). Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m². De Laddertoets wordt alleen uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Relevant voor onderhavig plan is de jurisprudentie waarin bepaald is dat een plan onder stedelijke ontwikkeling valt indien er sprake is van 'Overige stedelijke voorzieningen'. De 'Overige stedelijke voorzieningen' worden gedefinieerd als accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Aangezien er zorgwoningen worden ontwikkeld, is er sprake van een 'Overige stedelijke voorziening'.

Op grond van bovenstaande jurisprudentie is een toets aan de Ladder noodzakelijk, waarin voorliggend document voorziet.

1.4 Planbeschrijving

De ontwikkeling voorziet in de bouw van zestien grondgebonden woningen. Daarnaast zullen er maximaal 25 zorgwoningen worden gerealiseerd. Op navolgende afbeelding is een ontwerpschets van het plangebied weergegeven.



plangebied

Ontwerpschets

De grondgebonden woningen worden opgesplitst in zes twee-aaneengebouwde woningen en vijf vrijstaande woningen. Aan de Verlengde Slotlaan komen vier twee-aaneen woningen. Deze woningen zijn goed en zijn passend bij de bestaande bebouwing aan de Verlengde Slotlaan. De overige woningen worden minder zichtbaar vanuit de Verlengde Slotlaan, omdat deze achter de twee-aaneen woningen worden gebouwd. Desalniettemin zullen de woningen binnen het plangebied aansluiten bij de woningen in de omgeving. Deze woningen bestaan tevens uit vrijstaande woningen en twee-aaneen woningen. Daarnaast worden achter op het terrein maximaal 25 zorgwoningen gerealiseerd. Deze zorgwoningen worden in de vorm van appartementen gebouwd. De zorgwoningen zullen als goedkope zorgwoningen worden aangeboden en hebben een sociaal maatschappelijke functie binnen de wijk. De woningen zullen naar alle waarschijnlijkheid worden bewoond door dementerende ouderen.

De goot- en bouwhoogtes van de woningen bedragen respectievelijk 6 en 10 meter. De bouwhoogte van het appartementengebouw met zorgwoningen bedraagt maximaal 9,5 meter. Voor de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen zullen op eigen terrein mogelijkheden worden gerealiseerd om nagenoeg de volledige parkeerbehoefte op te vangen. Daarnaast worden in het plangebied langspaarkeerplaatsen gerealiseerd om een eventuele extra parkeerbehoefte (van bezoekers) op te kunnen vangen. Voor de zorgwoningen zal een aparte parkeerplaats worden aangelegd.

2. Inhoudelijke toets

2.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk volgt de inhoudelijke toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de volgende paragraaf wordt uiteengezet of het nieuwbouwplan voorziet in een behoefte. Vervolgens wordt in de derde paragraaf gezien in hoeverre de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

2.2 Behoefte

2.2.1 Algemeen

Met het plan is sprake van het realiseren zestien grondgebonden woningen en maximaal 25 appartementen in de vorm van zorgwoningen.

De nieuw te realiseren woningen zullen aansluiten op de reeds bestaande woonomgeving rondom de Verlengde Slotlaan. Navolgend zal alleen in worden gegaan op de behoefte aan de beoogde zorgappartementen en woningen.

2.2.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan die ontwikkeling. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen. Het projectgebied ligt in de gemeente Zeist aan de noordoostzijde van Zeist, in de wijk Lyceumkwartier.

De provincie Utrecht is ingedeeld in diverse regio's. Het projectgebied valt onder 'Zeist'. Onderstaande afbeelding geeft een weergave van de regio-indeling van de provincie Utrecht.

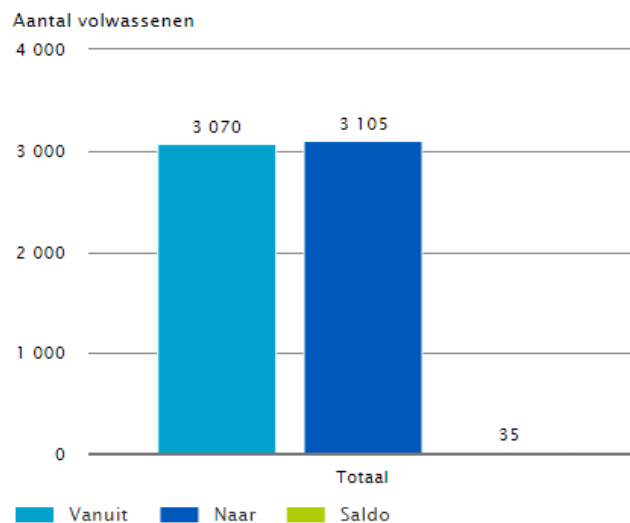


Regio-indeling provincie Utrecht

De woningmarkt functioneert landelijk veelal op regionaal schaalniveau. Landelijk vindt het grootste aantal verhuisde personen plaats binnen de gemeentegrenzen, daarna van en naar gemeenten in de regio. Onderstaande figuur geeft een weergave van de aantallen verhuisde personen in Zeist.

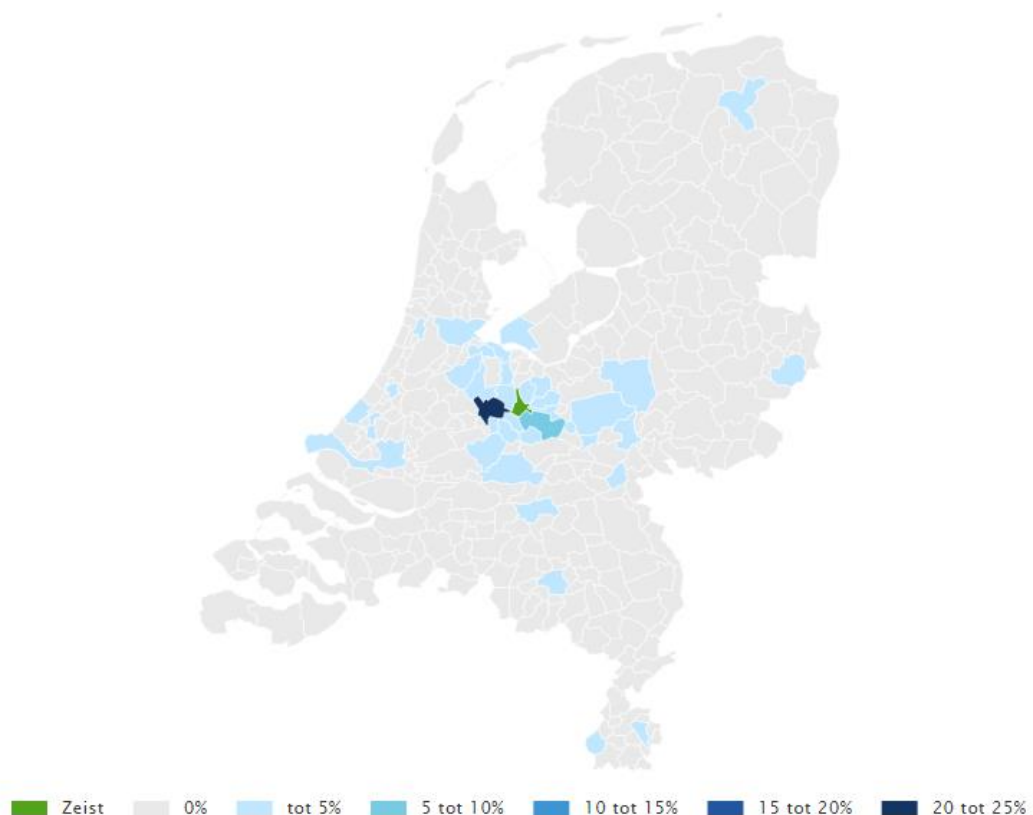


Binnenlandse verhuizingen van de gemeente Zeist, 2010 – 2023 (CBS, statline)

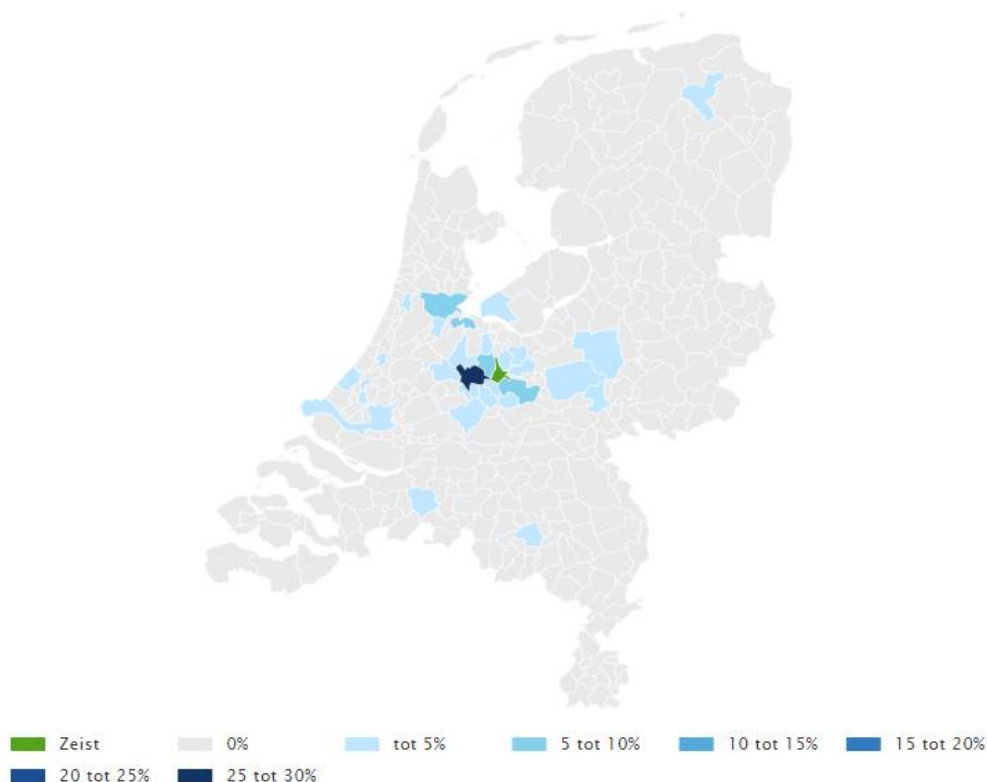


Binnenlandse verhuizingen van en naar de gemeente Zeist, 2022 (CBS)

Uit voorgaande grafiek is af te lezen dat het aantal mensen dat vertrekt en zich vestigt redelijk gelijk is. Ook zien we dat het aantal mensen dat vertrekt door de jaren heen afneemt. In onderstaande afbeeldingen zijn de verhuizingen tussen gemeenten van en naar Zeist weergegeven:



Verhuizingen tussen gemeenten uit Zeist, 2022 (CBS)



Verhuizingen tussen gemeenten naar Zeist, 2022 (CBS)

Uit de afbeeldingen van de verhuizingen tussen gemeenten van en naar Zeist is te zien dat de meeste mensen in de nabije omgeving verhuizen.

Op basis van het voorgaande wordt de regio Zeist voor het projectgebied aangemerkt. In de navolgende paragraaf wordt op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau ingegaan op de woningbouwbehoefte en in het bijzonder zorgwoningen. Vanwege de aard en omvang van het plan wordt een toelichting op de landelijke woningbouwbehoefte irrelevant geacht.

2.2.3 Provincie Utrecht

Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurnvisie en het bodem-, water- en milieuplan. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie zijn zeven thema's uitgewerkt. Per thema zijn belangrijke keuzes gemaakt. Hieronder worden de zeven thema's benoemd.

1. Stad en land gezond;
2. klimaatbestendig en waterrobuust;
3. duurzame energie;
4. vitale steden en dorpen;
5. duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. toekomstbestendige natuur en landbouw.

Voor het plangebied is voornamelijk het thema 'vitale steden en dorpen' van belang. Binnen dit thema focust de provincie op:

- Het bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling;
- Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen;
- Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale, circulaire en innovatieve regionale economie;
- Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur.

Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien, en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie beziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid, en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in deze visie verwoord. Daarom hanteert de provincie bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop wil de provincie onder voorwaarden ruimte bieden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot in 2040 in totaal ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

De nieuwe ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien de omgeving en de afspraken met de buurt is het niet gewenst goedkope koopwoningen of (sociale)huurwoningen te realiseren in het deelgebied. Wel worden er maximaal 25 zorgappartementen gerealiseerd, waar een behoefte aan is in de regio. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

Provinciaal programma Wonen en werken 2021

Het Provinciaal programma Wonen en werken is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 5 oktober 2021. Met dit programma Wonen en werken wordt uitvoering gegeven aan de in de Omgevingsvisie omschreven woningbouwopgave en de opgave op het gebied van bedrijventerreinen. Dit gaat zowel over het kwantitatieve programma, als over kwalitatieve aspecten.

Bovendien worden via dit programma (realisatiedeel) woningbouw- en bedrijventerreinontwikkelingen mogelijk gemaakt; in de Interim Omgevingsverordening is bepaald, dat bestemmingsplannen die nieuwe woningbouw- of bedrijventerreinontwikkelingen mogelijk maken, moeten passen in dit provinciale programma (realisatiedeel) wonen en werken.

Het provinciale programma wonen en werken zoals bedoeld in de Interim Omgevingsverordening betreft het realisatiedeel van het programma. Dit zijn locaties die qua planontwikkeling zodanig concreet zijn, dat zij daadwerkelijk geprogrammeerd kunnen worden in een bepaald tijdvak. Het realisatiedeel kan bij volgende actualisaties worden aangevuld met

locaties uit het pijplijndeel. De inhoud van de pijplijn is niet openbaar, er wordt en uitsluitend totaalen per (sub)regio gepresenteerd.

Periode	2020 tot en met 2024			2025 tot en met 2029			Vanaf 2030			Totaal
	Binnen-stedelijk	Uitleg	Totaal	Binnen-stedelijk	Uitleg	Totaal	Binnen-stedelijk	Uitleg	Totaal	
Realisatie (aantallen per gemeente)										
De Bilt	217	18	235	200	0	200	0	0	0	435
Utrechtse Heuvelrug	597	94	691	635	0	635	0	0	0	1.326
Wijk bij Duurstede	265	0	265	37	530	567	0	0	0	832
Zeist	1.637	0	1.637	88	0	88	0	0	0	1.725
U16 Oost (totaal)	2.716	112	2.828	960	530	1.490	0	0	0	4.318
Pijplijn	923	57	980	412	417	829	602	601	1.203	3.012
Realisatie & pijplijn	3.639	169	3.808	1.372	947	2.319	602	601	1.203	7.330
Bandbreedte Kader	6.100 - 9.000									

Tabel: Omvang capaciteit in het regionale programma in relatie tot groei woningbehoefte tot 2030

De gemeente Zeist valt onder de regio Utrecht (U16) Oost. De gemeenten in deze regio zijn voor het grootste deel aangewezen op binnenstedelijke woningbouw. Voor de gemeente Zeist is geen uitbreidingslocatie opgenomen in het realisatiedeel. In totaal zal de gemeente Zeist 1.725 woningen realiseren tot 2029.

	Groei woningbehoefte tot 2030	capaciteit tot 2030 in realisatie- en pijplijndeel programma	
		absoluut	procentueel
U16	59.300	85.315	144 %
Regio Amersfoort	15.700	22.927	146 %
Regio Foodvalley	4.700	4.794	102 %
Provincie totaal	79.700	113.036	142 %

Tabel: Programma wonen regio U16

Het plan is tevens in lijn met het programma Wonen en Werken van de provincie Utrecht. Hierin wordt aangegeven dat de gemeente Zeist volledig is aangewezen op binnenstedelijke ontwikkeling. Er is geen uitbreidingslocatie opgenomen voor Zeist. Door het projectgebied te herontwikkelen wordt er ook een nieuwe impuls aan het gebied gegeven. Hiermee wordt de kwaliteit van het gebied versterkt. Met het initiatief wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in Zeist.

2.2.4 Regio Utrecht

Woningmarktanalyse Zeist 2019

Begin 2019 is in opdracht van de gemeente Zeist een woningmarktanalyse uitgevoerd. In de woningmarktanalyse zijn de belangrijkste opgaven op de woningmarkt in beeld gebracht: de 'woningmarktfunctie' van de verschillende gemeenten, kansen voor verschillende groepen op de woningmarkt, verdringing van groepen en verwachte toekomstige vraagontwikkeling op de korte en lange termijn.

De belangrijkste aandachtspunten voor beleid uit de woningmarktanalyse Zeist 2019 zijn als volgt.

- Voor de laagste inkomens zijn vooral meer sociale huurwoningen van woningcorporaties (40%) gewenst.
- Een vergelijkbaar aandeel toevoegingen (40%) zijn noodzakelijk in het middensegment, waarvan minimaal 20% in de middenhuur. Het accent ligt in het middensegment op appartementen. Voor een belangrijk deel ook in de koopsector (20%).
- Voor de hoogste inkomensgroep is 20% van het nieuwbouwprogramma nodig, bedoeld voor doorstroming en voorkomen van verdringing van lagere inkomens.

Uit de analyse blijkt dat er voor een groot deel (80%) behoefte is aan woningen voor lage en middensegment inkomens. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van zestien woningen waaronder gestapelde, vrijstaande en twee-aan-een woningen. Hiermee wordt de behoefte voor de lage en midden inkomens voldoende aangetoond. In de analyse wordt specifiek over 'zorgwoningen' niks genoemd.

2.2.5 Gemeente Zeist

Woonvisie Zeist 2021-2025

De 'Woonvisie Zeist 2021-2025' betreft een actualisatie van de woonvisie 2016-2020. De ambitie van de visie is dat iedereen in Zeist zich thuis moet kunnen voelen en prettig kan wonen. Hierbij is duurzaamheid een belangrijk onderwerp, gezien Zeist als gemeente in 2050 energieneutraal wil zijn. In deze woonvisie wordt verder gebouwd op de ambities uit 2016. Zo worden er verschillende uitspraken over verschillende onderdelen van wonen in Zeist, de ambities, de toekomstverwachtingen en de huidige situatie op de woningmarkt gedaan. Het gaat hierbij over de volgende thema's:

- Bijzondere doelgroepen;
- Duurzaam wonen
- Nieuwbouw en differentiatie;
- Sociale huurwoningen;
- Wonen, zorg en welzijn.

De woonvisie geeft geen kant-en-klare oplossing voor alle uitdagingen, maar wel richting en duiding om een afweging te kunnen maken. Wonen wordt daarbij nadrukkelijk gezien als het geheel van stenen, sociale samenhang en de omgeving. Het gaat hierbij om vitaliteit, eigenheid van wijken en diversiteit. Nieuwbouw moet passen in de omgeving en een toevoeging zijn aan de bestaande woningvoorraad in de wijk.

De woningbehoefte in de regio Utrecht blijft ook komende jaren groot en de aantrekkingskracht die de gemeente Zeist heeft, zorgt ervoor dat er ook komende jaren afzetmogelijkheden zijn en dus nieuwe woningbouwontwikkelingen van de grond zullen komen.

Propositie van Zeist

Op 6 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van Zeist ingestemd met de 'Propositie van Zeist'. Met de propositie wordt aangegeven hoe de gemeente de toekomst en de doelen ziet. Het is een uitnodigend perspectief. De Propositie geeft de ambities en de richting aan waar en hoe Zeist belangrijke maatschappelijke opgaven een plek kan geven. Zoals bijvoorbeeld de realisatie van voldoende betaalbare woningen. De Propositie van Zeist vormt het startpunt voor verdere verkenning en gesprekken met de samenleving over de goede oplossingen voor de toekomst.

In de Propositie worden zes waarden onderscheiden die Zeist uniek maken. De opgaven staan beschreven als ontwikkelkansen en geven een idee naar welke oplossingen de gemeente zoekt: woningbouw, mobiliteit, natuur en biodiversiteit, duurzaamheid en andere opgaven. Ten slotte formuleert de Propositie negen onderzoeksrichtingen. Dit zijn plekken waar en manieren waarop nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Met betrekking tot inclusiviteit en woningbouw wordt gesteld dat woonvormen met zorg in alle wijken voor de ouderen van Zeist van belang is. Bepaalde doelgroepen, die niet geheel zelfstandig kunnen wonen, komen moeilijk aan een plek. Er is behoefte aan toegankelijke woningen voor onze ouderen, al dan niet gekoppeld aan zorg, zodat ze uit hun inmiddels te grote woning kunnen doorstromen. Bij voorkeur wel in hun vertrouwde omgeving van buurt, wijk of dorp. Ook andere zorgdoelgroepen moeten vaker thuis blijven wonen, wat om geschikte woonvormen vraagt. Die zijn maar beperkt aanwezig. Tot slot is speciale aandacht voor verduurzaming van de woningen noodzakelijk, gericht op een energieneutraal Zeist in 2050.

Structuurvisie Zeist

Op 1 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Zeist de Structuurvisie gemeente Zeist 2020 vastgesteld. In deze visie wordt voortborduurd op het eerder ontwikkelde Ontwikkelingsperspectief 2030. In dit ontwikkelperspectief zijn vier kernwaarden benoemd: natuur en landschap, cultuurhistorie, duurzaam en zorgzaam en de kwaliteit van de vijf kernen (Zeist, Den Dolder, Bosch en Duin, Huis ter Heide en Austerlitz) met een eigen identiteit. In de structuurvisie zijn deze kernwaarden vervat in tien keuzes, die een beeld geven van het toekomstig wonen, werken, sporten, zorgen, uitgaan en recreëren. De keuzes dragen zorg voor een duurzaam en zorgzaam Zeist waar groen en cultuurhistorie een prominente rol spelen en waar kwaliteit altijd centraal staat. De keuzes zijn:

- Groen versterken
- Verleden zichtbaar maken
- Ervaren en gebruiken
- Kracht van buurten, wijken en kernen
- Leefomgeving en milieu: zone A28, onderzoek overkapping
- Beter bereikbaar
- Bouwen en wonen: maatwerk en kwaliteit voorop
- Centrum aantrekkelijk
- Economisch gezond en duurzaam
- Van visie naar uitvoering.

2.3 Conclusie

2.3.1 Kwantitatieve behoefte

Het woningbouwplan is niet specifiek opgenomen in de woonvisie van de gemeente Zeist. Desondanks wordt geconcludeerd dat de woningbehoefte in de regio Utrecht groot blijft en dat er meer dan voldoende afzetmogelijkheden voor woningbouw zijn. In zowel de gemeentelijke, regionale en provinciale beleidsstukken blijkt zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de woningbouw binnen de provincie en derhalve kan geconstateerd worden dat wordt voldaan in een regionale behoefte.

2.3.2 Kwalitatieve behoefte

Uit de voorgaande paragraaf komt naar voren dat er een duidelijke behoefte is aan woningen. In de Provinciale Omgevingsvisie ligt het accent op de binnenstedelijke opgave. De provincie Utrecht wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

In het gemeentelijk beleid wordt gefocust op verschillende thema's, waaronder bijzondere doelgroepen en duurzaam wonen. De ambitie van de gemeente Zeist is dat iedereen zich thuis moet kunnen voelen en prettig moet kunnen wonen. Daarnaast is het belangrijk dat nieuwbouw passend is bij de omgeving. Tot slot wordt er ingezet op meer betaalbare woningen, in zowel de koop- als huursector, voor middeninkomens.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

In de bijlage van het Bkl is stedelijk gebied als volgt gedefinieerd:

“stedelijk gebied: op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen;”

De locatie van de nieuwe woningen ligt in stedelijk gebied. In de bestaande situatie heeft of had een deel van het plangebied reeds een stedelijke functie. Dit initiatief voorziet daardoor niet in een nieuwe stedelijke functie ten opzichte van de bestaande situatie. De ontwikkeling past binnen het begrip 'bestaand stedelijk gebied'. Er is met dit plan sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied.

3. Samenvatting en conclusie

3.1 Algemeen

Voorliggende toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Verlengde Slotlaan 71 te Zeist. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningen en zorgwoningen te realiseren. Het betreft zestien grondgebonden woningen en maximaal 25 appartementen in de vorm van zorgwoningen. De realisatie van onderhavig plan moet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Op grond van jurisprudentie is een toets aan de Ladder noodzakelijk.

3.2 Toetsing

Uit het meest recente regionale onderzoek (Woningmarktanalyse Zesit 2019) blijkt dat binnen de Regio Utrecht een behoefte is aan meer woningen. Als ambitie die in de gemeentelijke Woonvisie is opgesteld in het kader van maatwerkopties voor mensen die om specifiek woonaanbod vragen, wordt de woonbehoefte specifiek benoemd. Ook in de gemeentelijke visie op wonen, samenleving en zorg wordt een toenemende vraag naar woonmogelijkheden benoemd.

Het plan voorziet in de realisatie van zestien grondgebonden woningen en 25 appartementen in de vorm van zorgwoningen. Met het plan wordt er een bijdrage geleverd aan het voorzien in de kwantitatieve behoefte op provinciaal, regionaal, gemeentelijk niveau. In de kwalitatieve behoefte wordt met name op gemeentelijk en regionaal niveau voorzien. Er is met dit plan sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met het plan binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de (her)ontwikkellocatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl).

