



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Scholen- en voorzieningencluster Laakse Tuinen en Westelijk park (fase 2)

Gemeente Amersfoort

Datum: 29 augustus 2022

Projectnummer: 200409.02

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	6
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.1	Stedelijke ontwikkeling	7
2.2	Verzorgingsgebied	8
2.3	Behoeftte woningen	10
2.4	Behoeftte voorzieningencluster	16
2.5	Behoeftte scholencluster en hockeyvelden	18
2.6	Bestaand stedelijk gebied	18
3	Conclusie	20

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

Vathorst is de jongste wijk van Amersfoort en is volop in ontwikkeling. De wens bestaat om Vathorst gefaseerd uit te breiden. Eén van de beoogde locaties betreft de uitbreidingslocatie Laakse Tuinen aan de Laan van Bovenduist. Het voornemen bestaat om ter plaatse het volgende mogelijk te maken:

- scholencluster met twee basisscholen (verplaatsing vanuit elders in de wijk);
- maximaal 50 appartementen;
- een voorzieningencluster van in totaal 4.500 m²;
- hockeyvelden;
- een parkeerterrein ten behoeve van de scholen en de hockeyvelden;
- een park.

Navolgend worden de verschillende onderdelen nader toegelicht.

Scholenccluster

Op dit moment bevinden zich elders in Vathorst twee scholen die gehuisvest zijn in tijdelijke gebouwen. Deze scholen verhuizen naar een definitief gebouw op een definitieve locatie. Het betreft twee basisscholen met gezamenlijk circa 500 leerlingen. De wens bestaat om in Laak 2B een scholenccluster te realiseren. Het betreft een locatie tussen de beoogde parkzone en de woningbouwlocatie Laakse Tuinen. De gronden liggen op de hoek van de beoogde parkzone en de toekomstige Laan van Bovenduist. Voor het plan is een programma opgesteld dat bestaat uit de volgende onderdelen:

- Basisschool DOK 12 (KPOA), 265 leerlingen, 1.205 m²;
- Basisschool Boulevard 410 (SBO), 230 leerlingen, 1.658 m²;
- Gemeenschappelijk hart, 814 m²;
- 2 Gymzalen, 910 m²;
- Schoolplein, 1200 m².

Woningen

De wens bestaat om in het plangebied te voorzien in woningbouw. Het bestemmingsplan maakt maximaal 50 woningen mogelijk. Het betreffen appartementen, waarvan 100% sociale huur. De appartementen maken onderdeel uit van de gebouwen binnen het voorzieningencluster.

Voorzieningencluster

De volgende voorzieningen worden mogelijk gemaakt binnen voorliggend plangebied.

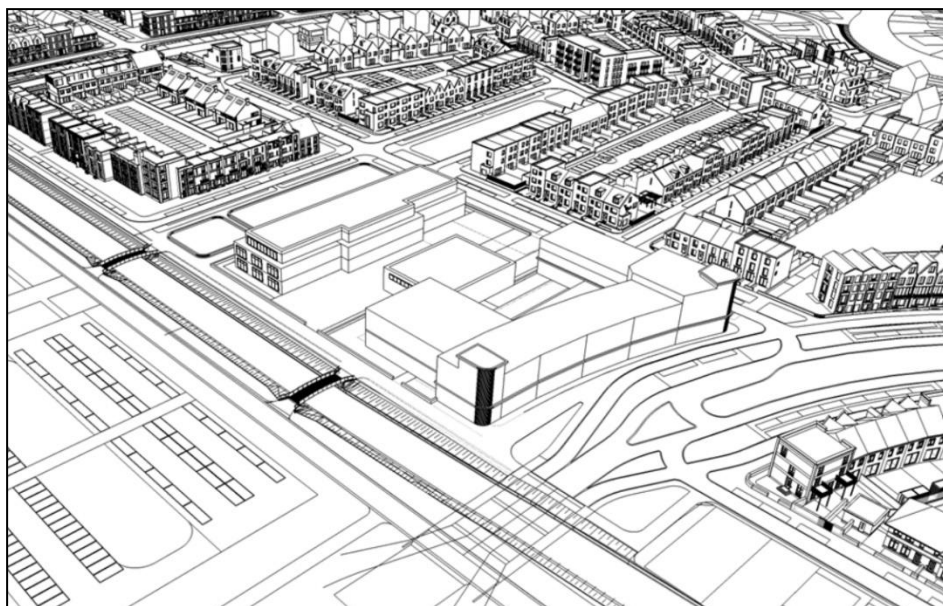
functie	omvang	eenheid	aantal	eenheid
Huisartsenpraktijk	1.500	m ² bvo	12	behandelkamers
Apotheek	300	m ² bvo		
Fysiotherapeut	600	m ² bvo	6	behandelkamers
Tandartsenpraktijk	750	m ² bvo	8	behandelkamers
Café/bar/cafetaria	150	m ² bvo		
Kinderdagverblijf	1.200	m ² bvo	100	kinderen

Hockeyvelden en park

Aan de westzijde van het beoogde scholenccluster is een park beoogd. Het park, direct grenzend aan Vathorst, vormt een goede recreatieve voorziening voor de bewoners van de woonwijken. Het park wordt ruim opgezet en voorzien van wandelpaden, grasveldjes en beplanting.

Ten zuidwesten van dit park zijn hockeyvelden beoogd. Het gaat om in totaal vijf hockeyvelden. De huidige hoofdlocatie HC Eemvallei is aan de Valutaboulevard en de tijdelijke velden zijn gesitueerd aan de Olympus in Vathorst. De hockeyvelden worden net als het scholenccluster goed verbonden met het park. Voet- en fietspaden doorkruisen de parkzone waardoor de hockeyvelden zijn verbonden met het park en het noordelijk gelegen parkeerterrein. Doordat de hockeyvelden worden omringd met bomen ontstaat een groen karakter.

Navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de verschillende onderdelen.



Stedenbouwkundige plan scholen- en voorzieningencluster met woningen (Bron: Ontwerpbureau voor stedenbouw en landschapsarchitectuur West 8).



Stedenbouwkundig plan hockeyvelden (Bron: Ontwerpbureau voor stedenbouw en landschapsarchitectuur West 8).

Op grond van het geldend bestemmingsplan 'Hooglanderveen en Vathorst' en het 'Uitwerkingsplan Laak 2b - Laakse Tuinen' is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan 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 (Besluit ruimtelijke ordening) 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 volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een scholencluster, maximaal 50 appartementen, maximaal 4.500 m² aan voorzieningencluster en hockeyvelden. 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 (hierna: Afdeling) 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 de overzichtsuitspraak¹ van de Afdeling volgt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m² bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie² 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 nieuwe stedelijke ontwikkeling³.

De realisatie van de scholencluster betreft een verplaatsing van twee bestaande scholen naar het voorliggende plangebied. Zodoende is geen sprake van de uitbreiding van scholen in de feitelijke situatie. Aangezien de huidige locaties van de scholen niet direct wordt wegbestemd is in eerste instantie in planologische zin wél sprake van de uitbreiding van het ruimtebeslag. Aangezien er plannen worden voorbereid ter plaatse van de huidige scholen kan worden volstaan met een korte motivering.

De maximaal 50 appartementen worden mogelijk gemaakt ter plaatse van de bestemming ‘Wonen - Uit te werken’, aangezien dit deel niet is meegenomen in het uitwerkingsplan ‘Laakse Tuinen’. Gelet op het feit dat dit uitwerkingsplan alle woningen

¹ Zie hiervoor <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2>.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

³ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

mogelijk maakt zoals genoemd in de uit te werken bestemming, zijn de 50 appartementen van voorliggend plan 'extra'. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Ook voor de voorzieningencluster is gelet op de omvang sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Voor de hockeyvelden wordt niet voorzien in meer dan 500 m² aan bebouwing. Daarnaast is sprake van een verplaatsingsopgave van bestaande velden. Dit tezamen maakt dat dit deel niet aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal de behoefte echter worden verantwoord.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het woonprogramma en de voorzieningencluster binnen voorliggende ontwikkeling 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. Voor de scholencluster en de hockeyvelden zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening kort worden ingegaan op de behoefte.

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

De provincie Utrecht heeft in haar Interim Omgevingsverordening (vastgesteld d.d. 10 maart 2021) een indicatief woningbouwprogramma opgenomen onder de noemer 'programma Wonen en werken'. De voortgang van dit woningbouwprogramma wordt jaarlijks gemonitord en om de vier jaar herijkt op basis van de dan bekende gegevens en inzichten.

Dit kan indien nodig leiden tot aanpassing van het programma en de uitbreidingslocaties. Het programma is in samenspraak met de gemeenten tot stand gekomen. De provincie ambieert om zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps te realiseren, ten minste 50% te voorzien in het sociale en middensegment en afspraken te maken over de energietransitie en klimaatadaptatie. Voor de gemeente Amersfoort geldt dat het samen met de gemeenten Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg de woningmarktregio Amersfoort vormt.

Verhuisbewegingen gemeente Amersfoort

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied 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 55% van alle gevestigde personen in de gemeente Amersfoort uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Amersfoort in 2020

Verhuisbewegingen Amersfoort	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Amersfoort	9.259	55,3%
Vanuit andere gemeenten	6.617	39,5%
Vanuit het buitenland	876	5,2%
Totaal aantal verhuizingen	16.752	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Amersfoort naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel
Utrecht	709	10,7%
Amsterdam	643	9,7%
Leusden	485	7,3%
Soest	413	6,2%
Nijkerk	316	4,8%
Hilversum	196	3,0%
Zeist	166	2,5%
Baarn	125	1,9%
Almere	120	1,8%
Groningen	110	1,7%
Elders	3.334	50,4%
Totaal	6.617	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt dat er richting Amersfoort voornamelijk verhuisbewegingen plaatsvinden vanuit gemeenten op een korte geografische afstand, alsmede gemeenten uit de Randstad.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Amersfoort, met enige uitloop naar de randstad en buurgemeenten. Als verzorgingsgebied wordt het primaire marktgebied genomen: de gemeente Amersfoort.

2.3 Behoeftewoningen

2.3.1 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 woningmarktmonitor blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Amersfoort van 69.110 in 2020 toeneemt naar 86.320 huishoudens in 2040. Ook voor de overige gemeenten in de regio geldt een positieve huishoudensontwikkeling in de periode 2020-2040. Dit betekent voor de regio Amersfoort in totaal dat er tot aan 2040 bijna 32.000 extra huishoudens woonachtig zullen zijn ten opzichte van het jaar 2020. Ruim de helft van de groei komt voor de rekening van de gemeente Amersfoort, namelijk ruim 17.000 huishoudens extra. De prognose voor de huishoudensontwikkeling in de regio Amersfoort is navolgend weergegeven.

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling in de regio Amersfoort naar gemeenten 2020-2040

Aantal huishoudens	2020	2040	Ontwikkeling 2020-2040
Amersfoort	69.110	86.320	17.210
Baarn	11.160	12.020	860
Barneveld	22.420	26.330	3.910
Bunschoten	8.380	10.290	1.910
Eemnes	3.940	4.270	330
Leusden	13.100	15.170	2.070
Nijkerk	17.620	19.190	1.570
Soest	20.690	22.750	2.060
Woudenberg	5.160	7.070	1.910
Totaal	171.580	203.410	31.830

Bron: Primos 2020, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht.

Provinciale woningmarktmonitor

De Utrechtse woningmarktmonitor biedt inzicht in ontwikkelingen die voor de woningmarkt relevant zijn. Uit het overzicht blijkt dat het harde planaanbod achterblijft op de woningbouwopgave (10.424 woningen tot en met 2028) waar de regio Amersfoort voor staat. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. In de regio Amersfoort behoren zo'n 5.218 woningen tot de harde plancapaciteit. Circa 13.745 woningen maken onderdeel uit van de zachte plancapaciteit. Voor deze plannen geldt dat nog geen juridisch-planologische procedure is doorlopen en het nog niet zeker is dat deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden.

Programma 2013 - 2028	Realisatie (a)	Onttrekkingen (b)	Restant programma t/m 2028 (a-b)	Harde plan­capaciteit t/m 2028	Zachte plan­capaciteit t/m 2028	Verwachte onttrekkingen t/m 2028	Verschil plan­capaciteit en restant programma
Totaal	16.530	6.106	938	10.424	5.218	13.745	-8.539

Realisatie PRS-programma in relatie tot harde en zachte plancapaciteit regio Amersfoort

(Bron: Provincie Utrecht, CBS 2020 en Planmonitor 2020).

Op gemeentelijk schaalniveau geldt eenzelfde beeld: de harde plancapaciteit van de gemeente Amersfoort is te beperkt om in het regionale woonprogramma te kunnen volstaan. Er blijkt dan nog ruimte om 6.170 extra woningen in woningbouwplannen op te nemen binnen de gemeente.

	Behoeftte 2017-2030	Gerealiseerd 2017-2018	Plan capaciteit hard 2019-2030	Restant opgave 2019-2030
Gemeente Leusden	1.230	410	401	+419
Gemeente Amersfoort	10.360	1.147	3.043	+6.170
Overig regio Amersfoort	4.480	818	2.020	+1.642
Regio Amersfoort	16.070	2.375	5.464	+8.231

Bron: Primos 2018, Woningmarktmonitor provincie Utrecht, juni 2019, gemeente Leusden 2019

Opgemerkt moet worden dat de gepresenteerde weergave van de plancapaciteit de bekende plancapaciteit betreft van de provinciale woningmarktmonitor. Deze weergave kan verschillen van de huidige stand van zaken.

Woondeal Regio Amersfoort

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in een aantal stedelijke regio's zogenaamde 'woondeals' gesloten. In deze woondeals is besproken hoe de gewenste versnelling van woningbouw kan worden bereikt. Hiervoor worden onder andere afspraken gemaakt over de aanpak van knelpunten op de woningmarkt.

Ook voor de Regio Amersfoort is een woondeal gesloten. In de woondeal zijn beleidsvoornemens verenigd en afspraken gemaakt over de aanpak van de woonopgave in de regio. In de woondeal wordt onder andere geconstateerd dat er een behoefte bestaat om een versnelling in de woningbouwproductie tot stand te brengen, mede omdat de huidige plancapaciteit onvoldoende is om in de regionale woonbehoefte tot 2040 te kunnen voorzien.

Deltaplan Woonopgave Amersfoort

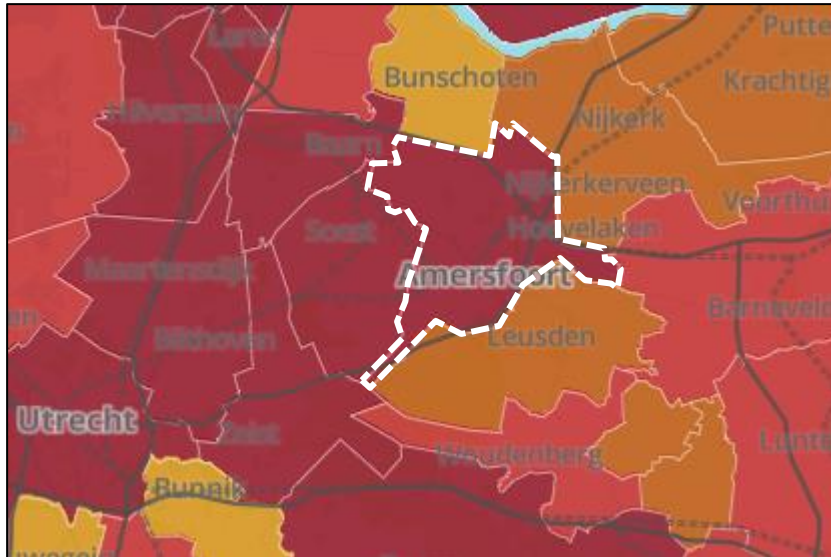
In 2019 is er een Deltaplan voor de woonopgave in Amersfoort opgesteld. Het plan gaat uit van een woningbouwproductie van circa 1.000 woningen per jaar tot 2030 om Amersfoort ook een aantrekkelijke en inclusieve woonstad te laten zijn en de schaarste op de woningmarkt aan te pakken. De gemeente Amersfoort hanteert het volgende kwantitatieve kader:

WONINGEN TOTAAL	2018-2030	2030-2040	2040-2050
Totaal	10.000-12.000	4.000 – 8.000	2.000 – 5.000
Per jaar	ca 1.000	ca 600	ca 350

Kwantitatieve behoefte volgens Deltaplan 2019 (Bron: Gemeente Amersfoort).

Hittekaart woningmarkt

BPD brengt jaarlijks de hittekaart uit, die inzicht geeft in de druk op de woningmarkt. Navolgende afbeelding geeft dit weer voor 2021. Hieruit blijkt dat in de gemeente Amersfoort een zeer hoge woningvraag aanwezig is (plek 20 van 355 van grootste. Hiermee lijkt een bestaande behoefte aan de woningen binnen onderhavig plan bij voorbaat niet ter discussie te staan.



Uitsnede uit Hittekaart 2021 met aanduiding gemeente Amersfoort (bron: BPD)

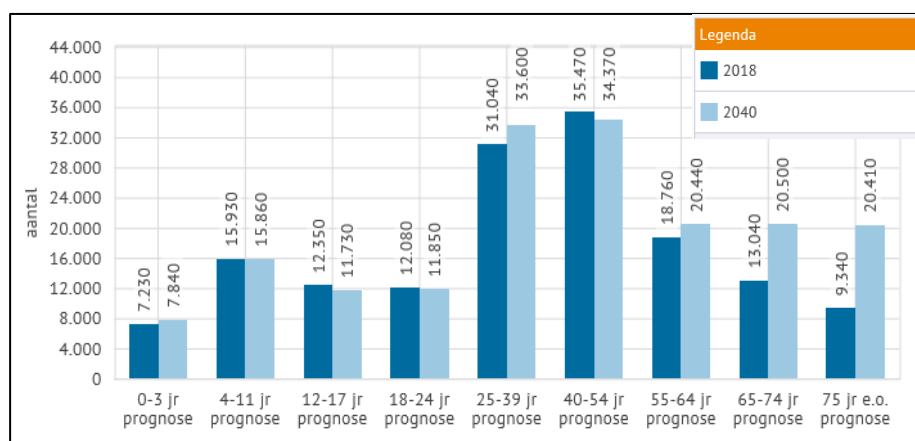
Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Amersfoort, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente die groter is dan eerdere prognoses, het feit dat momenteel nog niet kan worden voldaan aan de gewenste plancapaciteit en de hoge druk op de woningmarkt in de regio Amersfoort, wordt geconcludeerd dat het toevoegen van woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.2 Kwalitatieve behoefte

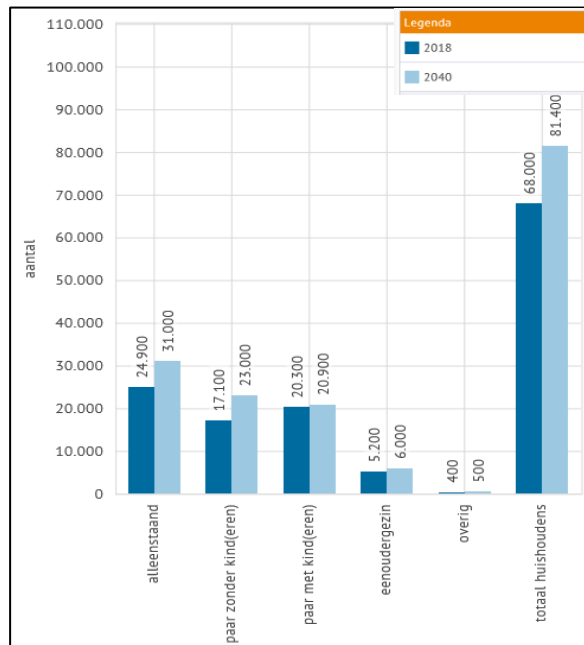
Kwalitatieve bevolkings-/huishoudensontwikkeling

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 qua leeftijdsgroepen.



Prognose bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsgroepen in 2018-2040 (Bron: Gemeente Amersfoort, Onderzoek & Statistiek).

De bevolkingsopbouw van de gemeente Amersfoort blijft de komende jaren vrij stabiel. Wel blijkt dat de leeftijdsgroepen van 55+ relatief gezien een positieve ontwikkeling doormaken in de periode 2018-2040. Ook de groepen baby's (0-3 jaar) en jongvolwassenen (25-39 jaar) kennen een positieve prognose richting 2040. De overige leeftijdsgroepen zullen de komende jaren relatief gezien minder vertegenwoordigd zijn binnen de gemeente Amersfoort. Het gaat daarbij om een zeer beperkte afname.



Prognose huishoudingsontwikkeling naar huishoudenssamenstelling in 2018-2040 (Bron: Gemeente Amersfoort, Onderzoek & Statistiek).

Naast ontwikkelingen in leeftijdsgroepen zijn ook ontwikkelingen in de samenstelling van huishoudens van invloed op de kwalitatieve woonbehoefte. De hiervoor opgenomen grafiek geeft een overzicht van deze ontwikkeling in de gemeente Amersfoort voor wat betreft de periode 2018-2040. Daaruit volgt dat eigenlijk alle huishoudensgroepen een positieve groei richting 2040 door zullen maken. Daarbij geldt dat voor de kleine huishoudensgroepen 'alleenstaand' en 'paar zonder kind(eren)' de grootste groei wordt geprognosticeerd.

Woningmarktmonitor provincie Utrecht

De woningmarktmonitor bevat ook gegevens ten aanzien van de ontwikkeling van de behoefte aan toevoeging van de diverse typen woonmilieus in de regio en gemeente Amersfoort voor de periode 2016-2030.

	2016-2020	2020-2030	2030-2040
Centrum-stedelijk plus	40	100	90
Centrum-stedelijk	110	170	140
Stedelijk vooroorlogs	180	450	390
Stedelijk naoorlogs compact	220	490	340
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	480	1.140	930
Groen-stedelijk	680	1.490	910
Centrum-kleinstedelijk	430	930	430
Kleinstedelijk	590	1.350	1.080
Groen-kleinstedelijk	1.010	2.190	1.370
Centrum-dorps	1.020	2.280	1.580
Dorps	330	770	570
Landelijk bereikbaar	140	240	250
Landelijk perifeer	-10	0	10
Totaal	5.220	11.600	8.090

Gewenste toevoeging per woonmilieus 2016-2020, 2020-2030, 2030-2040 regio Amersfoort (Bron: ABF 2016, WoON2016, bewerking Companen, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht).

	2016-2020	2020-2030	2030-2040
Centrum-stedelijk plus	40	60	
Centrum-stedelijk	100	80	
Stedelijk vooroorlogs	190	210	
Stedelijk naoorlogs compact	230	230	
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	480	600	
Groen-stedelijk	680	770	
Centrum-kleinstedelijk	740	650	
Kleinstedelijk	1.080	1.070	
Groen-kleinstedelijk	1.200	1.140	
Centrum-dorps	1.600	1.680	
Dorps	390	460	
Landelijk bereikbaar	360	370	
Landelijk perifeer	0	10	
Totaal	7.090	7.330	

Gewenste toevoeging per woonmilieus 2016-2020, 2020-2030, 2030-2040 gemeente Amersfoort (Bron: ABF 2016, WoON2016, bewerking Companen, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht).

Uit dit overzicht blijkt dat voor alle woonmilieus de komende periode een toenemende behoefte wordt voorzien, zowel op regionaal schaalniveau als voor de gemeente Amersfoort. De toename in de behoefte is het grootst voor de woonmilieus 'kleinstedelijk', 'groen-kleinstedelijk' en 'centrum-dorps'.

Structuurvisie Amersfoort 2030

De gemeenteraad van Amersfoort heeft de Structuurvisie Amersfoort 2030 op 9 juli 2013 vastgesteld. In de Structuurvisie geeft Amersfoort onder meer aan haar vitaliteit te willen vergroten door de kenniseconomie te versterken en het woonklimaat nog aantrekkelijker te maken. Aangename woonwijken blijven onverminderd aantrekkelijk voor jong en oud, gezin en alleenstaand. Wijken worden aantrekkelijker door werken en voorzieningen waar dat kan meer te mengen. Wijken bieden uiteraard ook rustig en veilig woongenot waar dat hoort. De openbare ruimte biedt mensen de mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. Vanuit de wijken zijn optimale verbindingen met het groen in

de stad en het landschap buiten de stad van groot belang. Werklocaties zijn voor Amersfoort vitaal en multifunctioneel.

De gemeente Amersfoort zet in op het intensiveren van de bestaande stad. Dit wordt beoogd middels het verder verdichten rondom het stadshart, de voorzieningencentra en de goed bereikbare knooppunten met stedelijke woonmilieus. Met het bouwen in hogere dichtheden wordt tevens een bijdrage geleverd aan het behouden en vergroten van het draagvlak voor hoogwaardige voorzieningen in Amersfoort.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in maximaal 50 appartementen. De woningen worden voorzien in een cluster met scholen en voorzieningen. Zo wordt bijgedragen aan de ambitie om meer gebruik te maken van functiemenging op plekken waar dat passend is, zoals in voorliggend woonmilieu. Het programma zet verder voornamelijk in op de realisatie van woningen gericht op de kleinere huishoudensvormen, zoals starters, senioren, studenten en gezinnen zonder kinderen, hetgeen aansluit bij de kwalitatieve woonbehoefte. Aangezien de appartementen allen bereikbaar zijn via een lift is sprake van levensloopbestendigheid waarbij de ouderendoelgroep nadrukkelijk wordt aangesproken.

Deltaplan Woonopgave Amersfoort

In 2019 is er een Deltaplan voor de woonopgave in Amersfoort opgesteld. Het plan gaat uit van een woningbouwproductie van circa 1.000 woningen per jaar tot 2030 om Amersfoort ook een aantrekkelijke en inclusieve woonstad te laten zijn en de schaarste op de woningmarkt aan te pakken. Daarbij heeft Amersfoort de prioriteit om in te zetten op betaalbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens, passendheid van vrije sectorwoningen en spreiding van de groei.

In het Deltaplan wordt specifiek ingegaan op het gebied Vathorst, alsook de specifieke locatie 'Laak 2B'. Voorliggend plangebied is een aanvulling op de woningbouw die reeds was voorzien in het gebied Laak 2B. Er wordt kwalitatief aangesloten op de programmatische richtlijnen die gelden voor het gebied. Zo wordt ruimschoots voldaan aan het aandeel woningbouw in de sociale sector (100%) en vormt het woningtype appartementen een passende toevoeging aan de overwegend grondgebonden woningen in het gebied Laak 2B.

Actieplan huisvesting middeninkomens

De gemeente Amersfoort heeft een actieplan opgesteld gericht op de huisvesting van middeninkomens. De middeninkomens komen vanwege de hoge druk op de woningmarkt lastig aan een geschikte woning. Er is een tekort aan dit type woonsegment. Het gaat om huurwoningen met een huurprijs tot € 1.000,- per maand en koopwoningen met een maximum prijs van € 260.000,-. Uit onderzoek volgt dat er tot en met 2030 circa 3.000 nieuwe woningen in het middensegment toegevoegd moeten worden aan de woningvoorraad van Amersfoort om te kunnen voorzien in de aanwezige behoefte. Dit plan voorziet volledig in sociale huur en heeft dus de volle focus op het aspect 'betaalbaarheid'.

Conclusie

Gelet op de prognose van de kwalitatieve bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de regio en gemeente Amersfoort kan gesteld worden dat de voorgenomen

ontwikkeling aansluit bij de demografische ontwikkelingen. Het programma zet immers voornamelijk in op de realisatie van woningen gericht op de kleinere huishoudensvormen, zoals starters, senioren, studenten en gezinnen zonder kinderen, hetgeen aansluit bij de kwalitatieve woonbehoefte. Daarbij komt dat er een behoefte is aan de toevoeging van (klein)stedelijke woonmilieus in de regio/gemeente Amersfoort.

Bovendien wordt met deze ontwikkeling aangesloten bij de gemeentelijke ruimtelijke en volkshuisvestelijke ambities, zoals verwoord in het Deltaplan, Actieplan en de structuurvisies. Zo wordt een goed bereikbaar stedelijk woonmilieu mogelijk gemaakt in een gebied met functiemenging. Ook is er aandacht voor levensloopbestendigheid en wordt met de ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de gewenste verdichting van Amersfoort. Tevens wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde eisen op het gebied van sociale woningbouw (minimaal 35%). Dit tezamen maakt dat de ontwikkelingen voorzien in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling ten behoeve van maximaal 50 appartementen voorziet in een behoefte van het marktgebied. De ontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve woonbehoefte en anticipeert op de demografische ontwikkelingen binnen de regio en gemeente Amersfoort door in te zetten op woningen voor de kleinere huishoudensgroepen. Daarnaast wordt een actieve bijdrage geleverd aan het beoogde eindprofiel van Laak 2B en de gewenste verdichting van Amersfoort. De beoogde woningen zijn levensloopbestendig te noemen en er wordt voorzien in de toevoeging van een stedelijk woonmilieu. Tevens is er binnen de ontwikkeling ruimte voor de realisatie van woningen in de sociale sector. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Behoeftte voorzieningencluster

De volgende voorzieningen worden mogelijk gemaakt binnen voorliggend plangebied:

functie	omvang	eenheid	aantal	eenheid
Huisartsenpraktijk	1.500	m ² bvo	12	behandelkamers
Apotheek	300	m ² bvo		
Fysiotherapeut	600	m ² bvo	6	behandelkamers
Tandartsenpraktijk	750	m ² bvo	8	behandelkamers
Café/bar/cafetaria	150	m ² bvo		
Kinderdagverblijf	1.200	m ² bvo	100	kinderen

De behoeftebepaling aan deze functies is het beste in kaart te brengen aan de hand van verspreidings- en dichtheidscijfers, afgezet tegen het toe te nemen aantal inwoners in Vathorst. In de Laakse Tuinen, het deelgebied waar de onderhavige ontwikkeling deel van uitmaakt, worden circa 1.000 woningen gerealiseerd. Daarnaast is direct ten zuiden van de Laakse Tuinen voorzien in de woonwijk De Velden, bestaande uit

circa 4.600 woningen. Met een gemiddelde van 2,3 inwoners per huishouden betekent dit circa 12.880 inwoners in de twee wijken rondom het plangebied.

Huisartsenpraktijk

Op basis van cijfers van het CBS en Nivel wordt geconstateerd dat er 4,4 fte huisartsen per 10.000 inwoners bestaat in de provincie Utrecht, waarbij geldt dat de gemiddelde afstand tot de dichtstbijzijnde huisartsenpraktijk 0,8 kilometer betreft in de gemeente Amersfoort. De afstand tussen de meest nabije huisartsenpraktijk en het plangebied bedraagt circa 950 meter. Qua dichtheid is een nieuwe praktijk binnen voorliggende plangebied zodoende gewenst. Op basis van kencijfers bestaat er behoefte aan circa 5 fte huisartsen.

Fysiotherapeut

In de huidige situatie is één fysiotherapeutische praktijk gesitueerd in De Velden. In de Laakse Tuinen bevindt zich geen praktijk. Dit is relatief weinig gelet op de dichtheid van fysiotherapiepraktijken in de provincie Utrecht: 7,4 praktijken per 10.000 inwoners. Zodoende is er voldoende behoefte aan de praktijk binnen voorliggend plangebied

Tandartsenpraktijk

Binnen De Velden zijn drie tandartsenpraktijken gesitueerd. Binnen de Laakse Tuinen bevindt zich geen praktijk. De meest nabije praktijk bevindt zich op 1,2 kilometer van het plangebied. In de regio Midden-Nederland gelden kencijfers voor een aantal van 6,1 tandartsen per 10.000 inwoners. Zodoende is het gerechtvaardigd te veronderstellen dat behoefte bestaat aan een tandartsenpraktijk binnen voorliggend plangebied. Eens te meer gelet op de relatief ruimte afstand tot de meest nabije praktijk.

Kinderdagverblijf

De gemeente heeft specifiek beleid in het kader van kinderdagverblijven. Voor de behoeftebepaling wordt geconcludeerd dat zowel aanbieders van dagopvang als buitenschoolse opvang zien dat voor Amersfoort als geheel de vraag en het aanbod inmiddels op elkaar zijn afgestemd. In een enkele wijk wordt nog wel een behoefte aan meer kinderopvang gezien door ondernemers, namelijk in Amersfoort-Noord (Vathorst) voor zowel dagopvang als BSO en in Amersfoort-Zuid alleen voor dagopvang. Voor Vathorst wordt gesteld dat mensen uit verschillende delen van het land komen, waardoor het vangnet niet zo groot is en er sneller en blijvender sprake is van een grotere afhankelijkheid van kinderopvang. Dit tezamen maakt dat de behoefte in voldoende mate is aangetoond.

Apotheek en horeca

Voor de apotheek en horeca geldt dat deze qua oppervlakte dusdanig kleinschalig zijn dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als opzichzelfstaande functie. Als onderdeel van de voorzieningencluster geldt dat de functies reeds levensvatbaarheid kennen door de aanwezigheid van de overige functies. Dit tezamen maakt dat de behoefte in voldoende mate is aangetoond.

2.5 Behoeft scholencluster en hockeyvelden

2.5.1 Scholencluster

De beoogde scholencluster biedt ruimte voor de verplaatsing van de bestaande basisschool DOK12 (Laakboulevard 412) en basisschool Boulevard 410 (Laakboulevard 410) naar onderhavig plangebied. De scholen herbergen respectievelijk 265 en 230 leerlingen, waarmee de beoogde school ruimte moet bieden voor circa 500 leerlingen. De verwachting is dat kan worden uitgegaan van de reeds bekende programmatische uitgangspunten. De toename van woningvoorraad en bijbehorende toename van leerlingen kan worden opgevangen binnen de bestaande capaciteit, waar onderhavig voornemen onder wordt verstaan, gelet op de verplaatsingsopgave.

Daarbij komt dat de huidige locaties van de scholen feitelijk bestaat uit een tijdelijk onderkomen. De twee scholen hebben conform de onderwijswetgeving recht op permanente huisvesting en die ruimte wordt met voorliggend plan geboden. Dit tezamen maakt dat de behoefte in voldoende mate is aangetoond.

2.5.2 Hockeyvelden

De huidige locatie van Hockeyclub Eemvallei voldoet niet aan de grote vraag om te kunnen hockeyen in de wijk. Destijds is gekozen voor extra velden op een tweede locatie aan de Olympus. Maar het runnen van een club op twee locaties is moeilijk en ongewenst. Vandaar dat is uitgekeken naar één nieuwe locatie voor vijf nieuwe hockeyvelden en een clubhuis voor HC Eemvallei. Hiermee wordt een toekomstbestendige voortzetting van de sportclub gewaarborgd.

2.6 Bestaand stedelijk gebied

2.6.1 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 door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. 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.

2.6.2 Toetsing

Het plangebied maakt grotendeels onderdeel uit van de bebouwde kom van Amersfoort. De gronden van het plangebied waar bebouwing is beoogd hebben momenteel een uit te werken woonbestemming, waarmee is voorgesorteerd op een stedelijke functie. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen en andere stedelijke functies. De hockeyvelden zijn beoogd buiten de bebouwde kom.

Gelet op desbetreffende functie is dat passend in de stedenbouwkundige structuur. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied voor wat betreft beoogde bebouwing in het bestaand stedelijk gebied ligt.

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 ontwikkelingen op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook in ontwikkeling als jongste nieuwbouwwijk van Amersfoort.

2.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling voor wat betreft beoogde bebouwing wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op de locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. Het plan voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.