



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ladder voor duurzame verstedelijking

Baarn, Troelstralaan

Gemeente Baarn

Datum: 23 oktober 2020

Projectnummer: 200285.02

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	6
2.3	Bestaand stedelijk gebied	14
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

Binnen het plangebied, gesitueerd te midden van de woonwijk Baarn Noord, bevinden zich in de huidige situatie 24 sociale huurwoningen. De rijwoningen voldoen niet meer aan de hedendaagse kwaliteits- en duurzaamheidsstandaarden. Het voornemen bestaat om de verouderde bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen en hiervoor in de plaats 39 nieuwe woningen te bouwen, in de vorm van zes eengezinswoningen, 19 appartementen, acht tinyhouses en zes rug-aan-rugwoningen. Dit betekent een toename van 15 woningen ten opzichte van de huidige situatie.

Het parkeren wordt grotendeels buiten het plangebied opgelost, zodat ruimte ontstaat voor een groene invulling. Het openbaar groen krijgt een parkachtig karakter inclusief wandelpaden en een speelplek, waarin de bestaande eik een centrale plek inneemt. Zo ontstaat een divers en toekomstbestendig woningbouwplan dat aansprekend groen en ruim is opgezet. Door het gevarieerd woonprogramma, waarbij kansen bestaan om de woningen levensloopbestendig in te richten, wordt een brede doelgroep aangesproken met onderhavig plan. De navolgende afbeelding toont een impressie van de beoogde inrichting van het plangebied.



Impressie beoogde inrichting plangebied (bron: Weusten Liedenbaum Architecten)

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de beoogde woningbouw binnen het plangebied mogelijk te maken, aangezien de geprojecteerde bebouwing grotendeels buiten de bouwvlakken valt. 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 maximaal 39 woningen binnen de bebouwde kom van Baarn. 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. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie¹ 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 ontwikkeling².

Aangezien het beoogde woonprogramma binnen het plan bestaat uit de realisatie van 14 woningen meer ten opzichte van de huidige situatie wordt het plan gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek: een woningbouwlocatie.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het woonprogramma 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.

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).

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 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) een indicatief woningbouwprogramma opgenomen. 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 twee derde van het programma binnenstedelijk op te lossen en splitst het totale programma uit in verschillende regio's. Voor de gemeente Baarn geldt dat het samen met de gemeenten Amersfoort, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg de woningmarktregio Amersfoort vormt.

Verhuisbewegingen gemeente Baarn

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 bijna de helft van alle gevestigde personen in de gemeente Baarn uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Baarn in 2018

Verhuisbewegingen Baarn	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Baarn	1.110	46,7%
Vanuit andere gemeenten	1.101	46,3%
Vanuit het buitenland	165	7,0%
Totaal aantal verhuizingen	2.376	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Baarn naar herkomst in 2018

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Amsterdam	166	15,1%
Soest	142	12,9%
Utrecht	102	9,3%
Amersfoort	74	6,7%
Hilversum	65	5,9%
Eemnes	39	3,5%
Almere	34	3,1%
's-Gravenhage	25	2,3%
Zeist	20	1,8%
Gooise Meren	19	1,7%
Elders	415	37,7%
Totaal	1.101	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt dat de verhuisbewegingen richting Baarn diffuus zijn. Uit de tabel blijkt dat er 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 Baarn met een uitloop richting de buurgemeenten. Ook de gemeenten Amsterdam, Utrecht en 's-Gravenhage behoren tot het secundaire marktgebied.

2.2.3 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 Baarn van 11.160 in 2020 toeneemt naar 12.020 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. 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 woningbouwcijfers

De provincie Utrecht heeft in haar Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) een indicatief woningbouwprogramma opgenomen voor de gehele provincie. 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 twee derde van het programma binnenstedelijk op te lossen en splitst het totale programma uit in verschillende regio's. Vervolgens worden de regionale programma's weer uitgesplitst op gemeentelijk niveau. Navolgend worden de programma's voor de provincie Utrecht en de regio Amersfoort gepresenteerd.

	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijk	uitleg	totaal		Binnenstedelijk	uitleg + PM	totaal + PM
Regio Utrecht	32.545	7.750	40.295	6.452	39.255	1.270 + PM	40.525 + PM
Regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480	1.822	12.530	4.000	16.530
Regio West	4.610	290	4.900	914	4.690	210	4.900
Regio Zuid Oost	6.125	375	6.500	2.023	6.200	375	6.575
Totaal Provincie Utrecht	55.250 (81 %)	12.925 (19 %)	68.175	11.211	62.675 (91 %)	5.855 (9 %)	68.530 + PM

Programma Woningbouw 2013 t/m 2028 provincie Utrecht (in aantallen woningen)

(Bron: Provincie Utrecht).

	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal		Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal
Amersfoort	7.000	3.000	10.000	1146	7.000	3.000	10.000
Baarn	775	0	775	119	775	0	775
Bunschoten	1.690	60	1.750	269	1.750	0	1.750
Eemnes	90	450	540	78	590	0	590
Leusden	1.100	0	1.100	62	1.100	0	1.100
Soest	1.165	0	1.165	93	1.165	0	1.165
Woudenberg	150	1.000	1.150	55	150	1.000	1.150
Totaal regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480	1822	12.530	4.000	16.530

Programma Woningbouw regio Amersfoort 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen) (Bron: Provincie Utrecht)

Uit het overzicht volgt dat kwantitatief is afgesproken dat de gemeente Baarn de komende jaren (tot en met 2028) 775 woningen kan realiseren in binnenstedelijk gebied.

Provinciale woningmarktmonitor

De Utrechtse woningmarktmonitor biedt inzicht in ontwikkelingen die voor de woningmarkt relevant zijn. De woningmarktmonitor biedt onder andere inzicht in de voortgang van de realisatie van het woningbouwprogramma dat is afgesproken in de PRS en het planaanbod.

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			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
	(a)	Realisatie (b)	Onttrekkingen					
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 Baarn is te beperkt om in het regionale woonprogramma te kunnen volstaan. Er blijkt dan nog ruimte om 236 extra woningen in woningbouwplannen op te nemen binnen de gemeente. Opgemerkt wordt dat ook op gemeentelijke schaal tot en

met 2028 sprake is van een relatief grote hoeveelheid woningen binnen de zachte plancapaciteit (776 woningen). **Voorliggend plan maakt onderdeel uit van deze zachte plancapaciteit.**

	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	775	412	77	363	127	776		-540

*Realisatie PRS-programma in relatie tot harde en zachte plancapaciteit gemeente Amersfoort
(Bron: Provincie Utrecht, CBS 2020 en Planmonitor 2020).*

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.

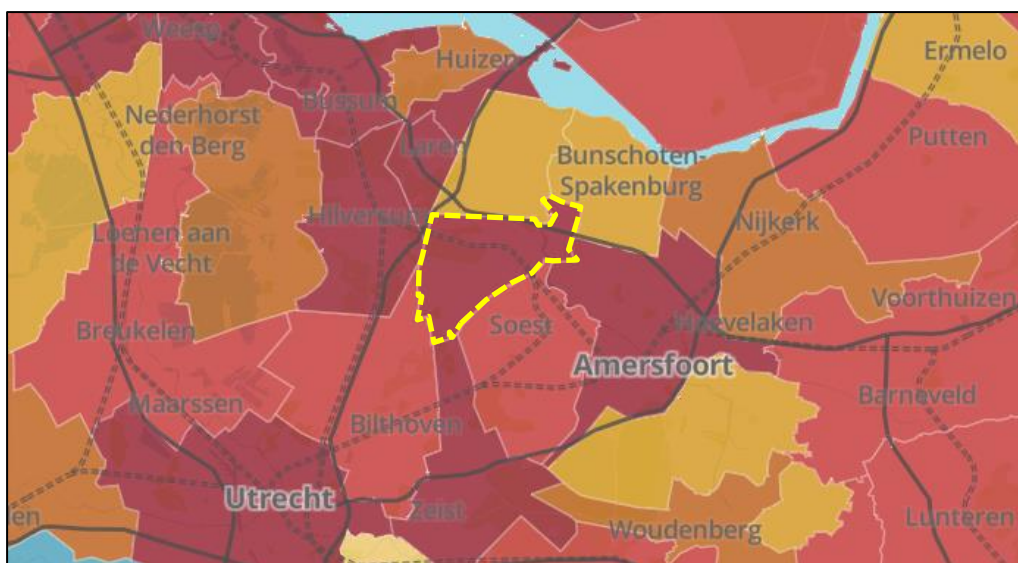
Woondeal Regio Amersfoort

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 verenigt 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.

Hittekaart woningmarkt

BPD brengt jaarlijks de hittekaart uit, die inzicht geeft in de druk op de woningmarkt. Navolgende afbeelding geeft dit weer voor 2020. Hieruit blijkt dat in de gemeente een zeer hoge woningvraag aanwezig is. Hiermee lijkt een bestaande behoefte aan de woningen binnen onderhavig plan bij voorbaat niet ter discussie te staan.



Uitsnede uit Hittekaart 2020 met aanduiding gemeente Baarn (bron: BPD)

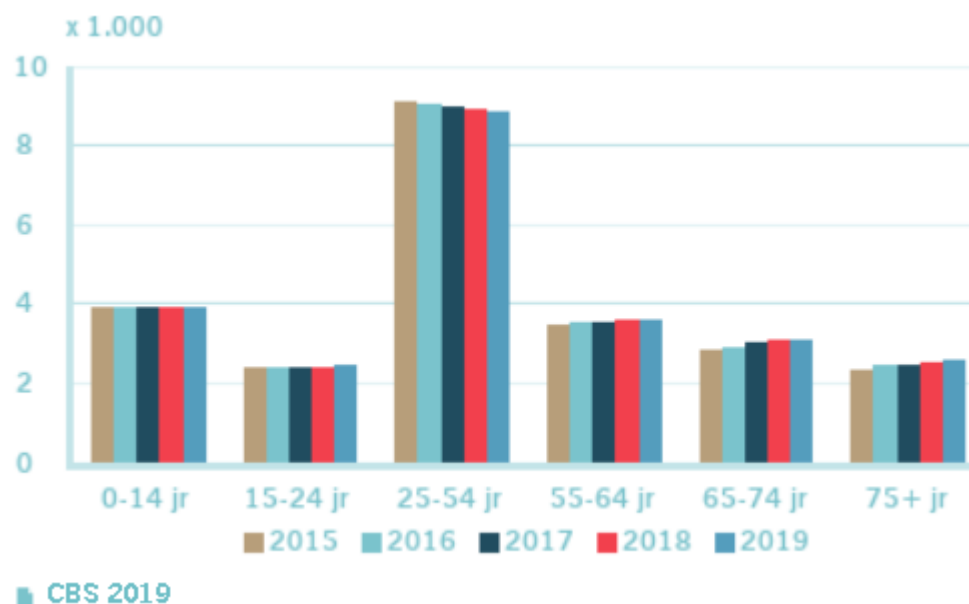
Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Baarn, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, de geringe harde plancapaciteit in Baarn 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.

2.2.4 Kwalitatieve behoefte

Leeftijdsspecifieke 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 bevolkingsopbouw qua leeftijd. De ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling ziet er als volgt uit:



Ontwikkeling huishoudenssamenstelling in Baarn naar leeftijd 2015-2019 (Bron: Provincie Utrecht, CBS 2019)

Baarn is een relatief vergrijsde gemeente. 23% van de bevolking is 65 jaar of ouder in 2020. In de provincie Utrecht is dit 16%, landelijk 18%. Volgens alle prognoses vergrijsst de bevolking (verder) en ontgroent enigszins: het aantal ouderen (65+) neemt fors toe richting 2050, terwijl het aantal jongeren van 0 tot 20 jaar en het aantal volwassenen van 20 tot 65 praktisch gelijk blijven. In de navolgende tabel is deze prognose weergegeven.

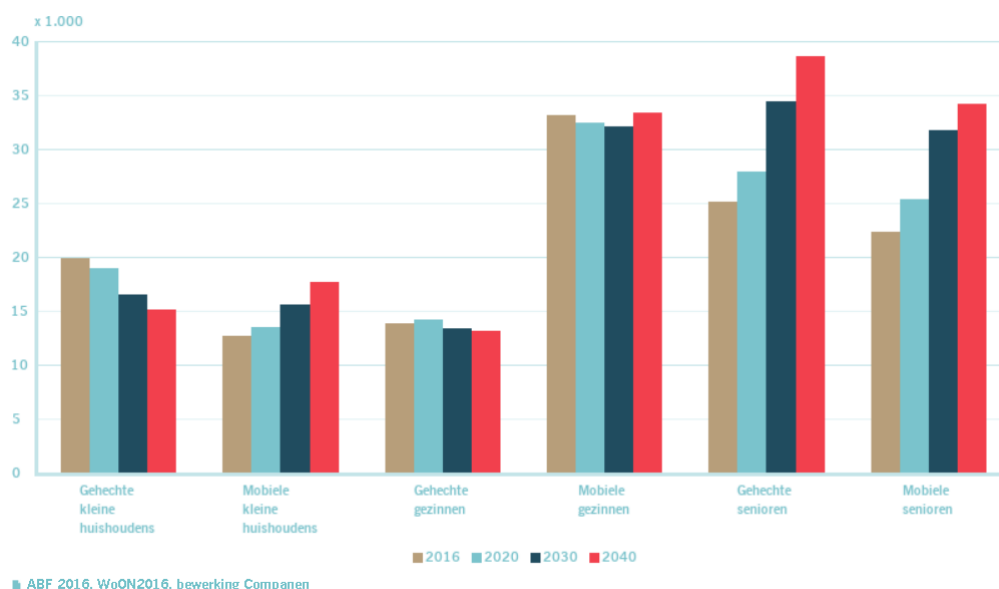
Totale bevolking Baarn x 1.000

0 tot 20 jaar	2020	5,3
	2025	5,2
	2030	5,3
	2035	5,5
	2040	5,7
	2045	5,7
	2050	5,6
20 tot 65 jaar	2020	13,7
	2025	14,0
	2030	13,9
	2035	13,5
	2040	13,4
	2045	13,5
	2050	13,7
65 jaar of ouder	2020	5,7
	2025	6,0
	2030	6,4
	2035	6,8
	2040	6,9
	2045	6,9
	2050	6,8

Bron: CBS

Ontwikkeling leefstijlen

Naast ontwikkelingen in huishoudens uitgesplitst in leeftijdsgroepen zijn ook ontwikkelingen in de levensstijl van huishoudens van invloed op de kwalitatieve woonbehoefte. Navolgende tabel geeft een overzicht van deze ontwikkeling in de regio Amersfoort voor wat betreft de periode 2016-2040.



Uit de grafiek is af te leiden dat het aantal mobiele kleine huishoudens in de regio Amersfoort in de periode 2016-2040 toeneemt. Ook de ontwikkeling van mobiele gezinnen kent op de lange termijn een positieve ontwikkeling. Verder valt op dat met name de ouderengroepen een positieve ontwikkeling door zullen maken. Voor de gehechte kleine gezinnen en de gehechte gezinnen geldt de verwachting dat zij zich in aantal negatief zullen ontwikkelen.

Toekomstvisie en Structuurvisie Baarn in 2030

De gemeente kiest voor 'Hoogwaardig wonen' in Baarn. De kwaliteit van wonen en woonomgeving bepaalt de aantrekkingskracht van Baarn voor mensen die er wonen of willen wonen. Behoud van deze kwaliteiten is dan ook essentieel. De gemeente zal met ontwikkelende partijen afspraken maken en planologische en stedenbouwkundige randvoorwaarden vastleggen over onder andere de oriëntatie, de grootte en het uitrustingsniveau en de geschiktheid van woningen volgens de principes van Duurzame stedenbouw en Duurzaam bouwen. Verder gaat inbreiding boven uitbreiding, waarbij rekening gehouden dient te worden aangesloten bij het karakter van de omgeving.

Voorliggend initiatief speelt nadrukkelijk in op het gestelde in de toekomstvisie. Ten eerste is sprake van een inbreidingslocatie, waarbij verouderde seniorenwoningen worden vervangen door nieuwbouwwoningen. Daarmee wordt een toekomstbestendige en meer duurzame invulling gegeven aan een woningbouwlocatie, passend bij de karakteristieken en kenmerken zoals die veelvuldig voorkomen rondom het plangebied. Daarnaast is sprake van een hoge duurzaamheidsambitie, met betrekking tot klimaat-adaptief bouwen, hittestressbestendigheid en biodiversiteit. Tevens wordt hoog ingezet op de beleving van het groen. Ten slotte kent het plan een intensief voortraject, waarin verschillende actoren zijn betrokken om te komen tot een passende ontwikkeling. Dit alles maakt dat nadrukkelijk wordt beantwoord aan de gemeentelijke toekomst-/structuurvisie.

Woonvisie Baarn

De Visie Wonen 2019 is door de raad vastgesteld op 25 september 2019. Hierin staan 5 thema's centraal:

1. Evenwicht in de bevolkingspiramide
2. Toegankelijk comfortabel wonen
3. Verduurzaming van woningen
4. Ruimte in sociale huur en tussen huur en koop
5. Kansen voor het verwezenlijken van alternatieve woonwensen

De voorgenomen ontwikkeling draagt in kwalitatief opzicht nadrukkelijk bij aan de ambities zoals genoemd in de gemeentelijke woonvisie. Het beoogde woonprogramma omvat de meer betaalbare segmenten met als voornaamste doelgroepen de senioren, starters en overige kleine huishoudensgroepen. Daarmee wordt op segmentatieniveau beantwoord aan de prioritering van de gemeente. Daarnaast is specifiek aandacht voor het behoud van de kleinschalige structuur en de versterking van aanwezige groenkwaliteiten. Ten slotte bestaan ambities om bij te dragen aan klimaat adaptief bouwen.

Conclusie

Gelet op de prognoses voor leeftijdsspecifieke huishoudensontwikkeling en de ontwikkeling van levensstijlen en het feit dat de ontwikkeling voorziet in de realisatie van verschillende typologieën woningen, passend binnen de kenmerken en karakteristieken zoals die bestaan rondom het plangebied kan gesteld worden dat de ontwikkeling past binnen de (demografische) ontwikkelingen in de regio Amersfoort, en meer specifiek in Baarn. Bovendien blijkt uit het gemeentelijk beleid dat er behoefte bestaat aan de meer betaalbare woningbouwtypologieën in een duurzame, groene omgeving.

Dit tezamen maakt dat gesteld kan worden dat voorliggende ontwikkeling past binnen de kwalitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.2.5 Conclusie

De ontwikkeling van de woningen voorziet in een actuele gemeentelijke en regionale behoefte.

2.3 Bestaand stedelijk gebied

2.3.1 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.

2.3.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Baarn. De gronden van het plangebied kennen reeds een woon-/groenbestemming en zijn reeds in gebruik als woningbouwlocatie. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen en andere (hoog)stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, getoet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

2.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. 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. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.