



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

De Loef, Baarn

Gemeente Baarn

Datum: 19 februari 2018

Projectnummer: 170573

INHOUD

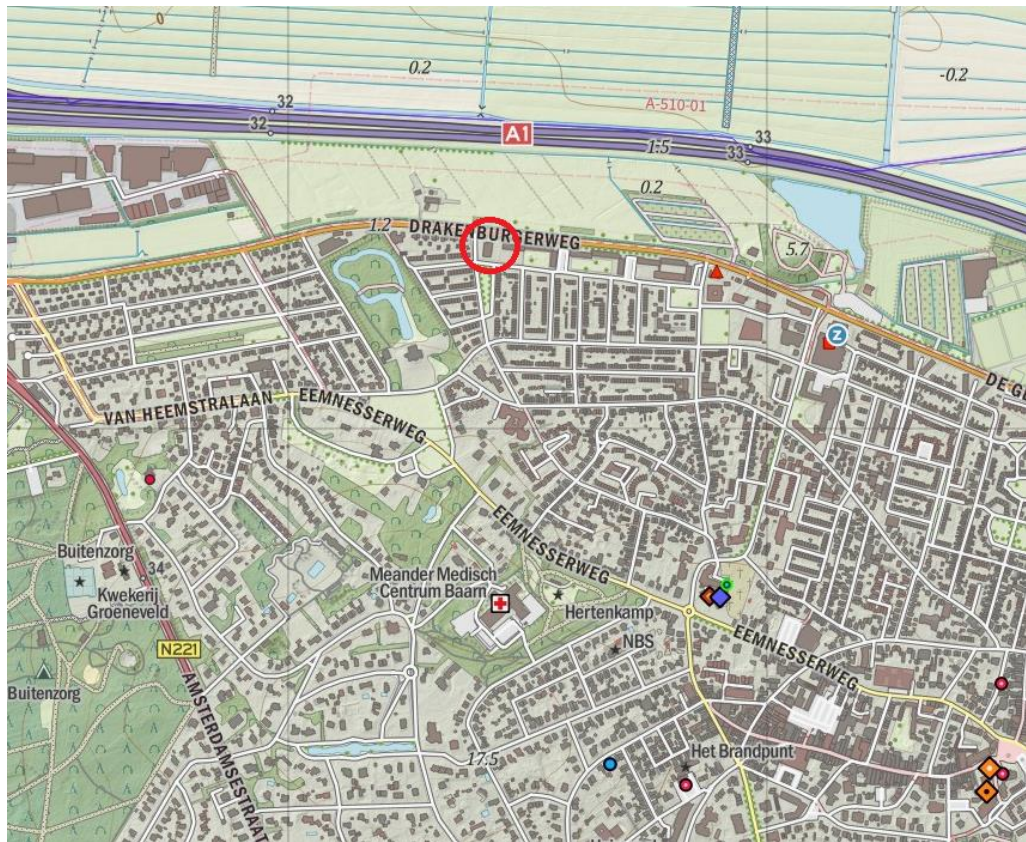
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beleid Ladder voor duurzame verstedelijking	4
1.3	Programma en uitgangspunt	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling en regio	6
2.2	Behoefte	7
2.3	Bestaand stedelijk gebied	16
3	Conclusie	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Prof. Fockema Andreaelaan 386 in Baarn ligt gymzaal De Loef. Het pand is niet meer in gebruik als gymzaal en is door de gemeente Baarn aangewezen als herontwikkellocatie voor sociale woningbouw. De gronden worden overgedragen aan woningbouwcorporatie Eemland Wonen die de herontwikkeling zal uitvoeren. Eemland Wonen is voornemens om de huidige bebouwing te slopen om er vervolgens 28 woningen in de vorm van appartementen te realiseren.¹

De navolgende afbeelding toont de globale ligging van het besluitgebied.



Topografische kaart met de globale ligging van het besluitgebied (rood omkaderd). Bron: OpenTopo. Bewerking: SAB.

Het project is in strijd met het huidige bestemmingsplan en er zal een omgevingsvergunningprocedure doorlopen moeten worden. Daarvoor dient er een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal in de ruimtelijke onderbouwing een toets moeten plaatsvinden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in deze memo plaats.

¹ Uit: Volumeontwerp appartementencomplex De Loef Baarn

1.2 Beleid Ladder voor duurzame verstedelijking

1.2.1 Rijk

1.2.1.1 SVIR en Barro

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening).

De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de SVIR, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

1.2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

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 Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro 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 wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de begripsbepaling van 'stedelijke ontwikkeling' is op te maken dat bij onderhavig project gezien de aard en omvang sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie en een andere stedelijke voorziening. Dit wordt nader uitgelegd in paragraaf 2.1. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dus noodzakelijk. Deze toets vindt in dit document plaats.

1.3 Programma en uitgangspunt

1.3.1 *Programma*

Op de genoemde locatie bestaat het plan om een appartementencomplex te realiseren bestaande uit 28 wooneenheden. De oude gymzaal op de locatie zal worden gesloopt.

1.3.2 *Uitgangspunt*

Het hiervoor beschreven programma vormt het uitgangspunt voor de toets aan de ladder. Hierbij is uitgegaan van de maximale directe bouw- en gebruiksmogelijkheden.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling en regio

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 28 wooneenheden in de bebouwde kom van Baarn. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Daarbij is relevant of er sprake is van een toename van het planologisch ruimtebeslag.

In dit geval kan worden gesteld dat met voorliggende ontwikkeling sprake is van nieuw ruimtebeslag. De gronden zullen niet meer gebruikt worden voor maatschappelijke doeleinden maar voor woondoeleinden.

Uit jurisprudentie² 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 ontwikkeling³. Op basis van het voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling van 28 wooneenheden aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In onderhavige situatie is sprake van bestaand stedelijk gebied. Hoewel de ontwikkeling voldoet aan de doelstelling van de Ladder, kan in ieder geval worden gesteld dat gelet op de aard en omvang er sprake is van een dusdanige functiewijziging en toename van het ruimtebeslag ten opzichte van de bestaande functie dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro. Zie hiervoor ook de uitspraak van de ABRvS d.d. 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

Met voorliggend initiatief is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling conform het Bro en is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. In deze toets is gezien de aard en omvang van het programma uitgegaan van de regio Amersfoort.

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).

2.2 Behoefte

2.2.1 Algemeen

In deze paragraaf volgt de toetsing van het project aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2.2 Marktgebied

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 samenwerking 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 50% van alle gevestigde personen in de gemeente Baarn uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Baarn in 2016

Verhuisbewegingen Baarn	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Baarn	1.364	50%
Vanuit andere gemeenten	1.203	44,1%
Vanuit het buitenland	161	5,9%
Totaal aantal verhuizingen	2.728	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de gemeente Soest en in iets mindere mate met de gemeenten Amsterdam, Hilversum, Utrecht en Amersfoort.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Baarn naar herkomst in 2016

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Baarn	1.364	50%
Soest	142	5,2%
Amsterdam	129	4,7%
Hilversum	121	4,4%
Utrecht	120	4,4%
Amersfoort	93	3,4
Elders	759	27,8%
Totaal	2.728	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

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 gemeente Amsterdam behoort 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 11.200 in 2016 toeneemt naar 12.470 huishoudens in 2040. Ook voor de overige gemeenten uit de regio geldt een positieve huishoudensontwikkeling in de periode 2016-2040. Dit betekent voor de regio Amersfoort in totaal dat er tot aan 2040 bijna 25.000 extra huishoudens woonachtig zullen zijn ten opzichte van het jaar 2016. De prognose voor de huishoudensontwikkeling in de regio Amersfoort is navolgend weergegeven.

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling naar gemeenten 2016-2040

Aantal huishoudens	2016	2040	Ontwikkeling 2016-2040
Amersfoort	66.830	82.020	15.190
Baarn	11.200	12.470	1.270
Bunschoten	7.950	10.370	2.420
Eemnes	3.720	4.510	790
Leusden	12.560	14.140	1.580
Soest	20.260	21.780	1.520
Woudenberg	4.900	7.040	2.140
Totaal	127.420	152.330	24.910

Bron: Primos 2016, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

Zoals eerder genoemd heeft de provincie Utrecht in haar Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) een indicatief woningbouwprogramma opgenomen voor de gehele provincie. De voortgang van dit woningbouwpro-

programma 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. Navolgend wordt het programma 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 (in aantallen woningen) (Bron: Provincie Utrecht).

Voor de gemeente Baarn geldt dat het samen met de gemeenten Amersfoort, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg de woningmarktregio Amersfoort vormt. Programmatisch is nu vastgelegd dat de regio Amersfoort 16.530 woningen realiseert. Het overgrote deel van het programma (12.530) zal binnenstedelijk worden verwezenlijkt. Navolgende afbeelding geeft het programma voor de regio weer.

	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

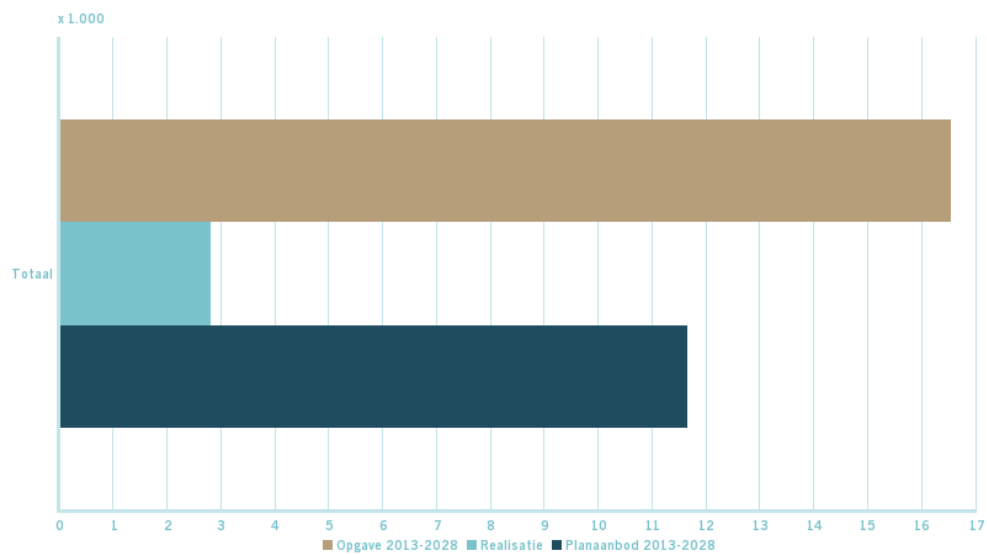
Programma Woningbouw regio Amersfoort 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen) (Bron: Provincie Utrecht).

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.

Woningmarktmonitor provincie Utrecht

De provincie Utrecht streeft in haar ruimtelijk beleid naar de versterking en het behoud van vitale dorpen en steden. Een passend en voldoende woningaanbod in een aantrekkelijke, duurzame en leefbare omgeving hoort daarbij. Een goede afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt is hierbij essentieel. De woningmarktmonitor biedt inzicht in ontwikkelingen die voor de woningmarkt relevant zijn.

Zo geeft de woningmarktmonitor inzicht in de voortgang van de realisatie van het woningbouwprogramma dat is afgesproken in de PRS en het planaanbod.



Woningbouwprogramma, realisatie en planaanbod 2013-2028 regio Amersfoort (Bron: Provincie Utrecht, CBS 2017 en Planmonitor 2017).

Uit het overzicht blijkt dat het planaanbod achterloopt op de woningbouwopgave waar de regio Amersfoort voor staat. Dit blijkt ook wanneer het programma wordt afgezet ten opzichte van de harde en zachte plancapaciteit. Er blijkt dan nog ruimte voor de toevoeging om ruim 2.000 extra woningen in woningbouwplannen op te nemen binnen de regio. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. De zachte plancapaciteit wordt gevormd door woningbouwplannen die juridisch-planologisch nog niet zijn vastgesteld.

	Programma 2013 - 2028 (a)	Realisatie (b)	Onttrekkingen	Restant programma t/m 2028 (a-b)	Harde plancapaciteit t/m 2028	Zachte plancapaciteit t/m 2028	Verwachte onttrekkingen t/m 2028	Vershil plancapaciteit en restant programma
Totaal	16.530	2.810	475	13.720	6.040	5.609	-220	2.071

Realisatie PRS-programma in relatie tot harde en zachte plancapaciteit regio Amersfoort (Bron: Provincie Utrecht, CBS 2017 en Planmonitor 2017).

De woningmarktmonitor biedt ook op gemeenteniveau een overzicht hoe in de realisatie van de woningopgave de komende jaren wordt voorzien. Ook voor de gemeente Baarn geldt dat het verschil tussen het programma en de harde en zachte plancapaciteit

teit een positief resultaat laat zien. Concreet betekent dit dat er nog ruimte is om 355 woningen in nieuwe plannen vast te leggen binnen de gemeente Baarn.

	Programma 2013 - 2028 (a)	Realisatie (b)	Onttrekkingen	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	213	15	562	114	93	-26	355

Realisatie PRS-programma in relatie tot harde en zachte plancapaciteit gemeente Baarn (Bron: Provincie Utrecht, CBS 2016 en Planmonitor 2016).

Woonvisie 2016

De Visie Wonen geeft richting aan actuele woningmarktopgaven in Baarn. De woningmarktopgaven is als volgt omschreven: "De woningmarkt staat onder druk. Met name nieuwkomers vinden in Baarn moeilijk een woning, in het bijzonder omdat in het segment tussen huur en koop op dit moment aanbod mist. Dan gaat het om goedkope koopwoningen, en in beperkte mate vrije-sectorhuurwoningen. Baarn kent momenteel al een relatief vergrijsde bevolking. De vergrijzing gaat de komende jaren verder. Hierdoor komt een aantal voorzieningen voor jongere groepen, zoals (sport)verenigingen, onder druk te staan. Hierdoor wordt de woonaantrekkelijkheid van Baarn minder. Om de woonaantrekkelijkheid te ondersteunen zet de gemeente met prioriteit in op vestiging van gezinnen met kinderen. Voor de zeer diverse groep senioren zien we de huisvestingsopgave vooral in de bestaande woningvoorraad, en veel minder in nieuwbouw. Mensen zijn vaak zeer gehecht aan hun omgeving. Aanpassen van de bestaande woning aan veranderende woonwensen verdient dan ook de voorkeur. Tot slot zien we de komende jaren een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen: van 2.840 woningen in 2015 naar ruim 3.000 sociale huurwoningen in 2020; vooral in het goedkopere huursegment (onder de aftoppingsgrens van circa € 600)."

In de visie worden de volgende ontwikkelingsrichtingen geschetst:

- Een meer evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Toegankelijke, comfortabele woningen nabij voorzieningen voor de vergrijzende bevolking.
- Verduurzaming van woningen.
- Invullen van de sociale huisvestingsopgave en het opvullen van het segment tussen sociale huur en koop.

Door voldoende en gerichte nieuwbouw moet de huisvestingskansen voor jonge huishoudens worden vergroot, waaronder voor gezinnen met kinderen (ouders 30 tot 40 jaar, kinderen tot 5 jaar). De bestaande woningvoorraad dient kwalitatief beter aan te sluiten bij de veranderende woonwensen en kwaliteitsnormen, onder meer ten aanzien van levensloopgeschiktheid, wonen met zorg, en duurzaamheid. De slaagkansen in de sociale huurvoorraad voor de verschillende inkomensgroepen (ondanks beperkende regelgeving) moeten minimaal gelijk worden gehouden en waar mogelijk verbeterd worden.

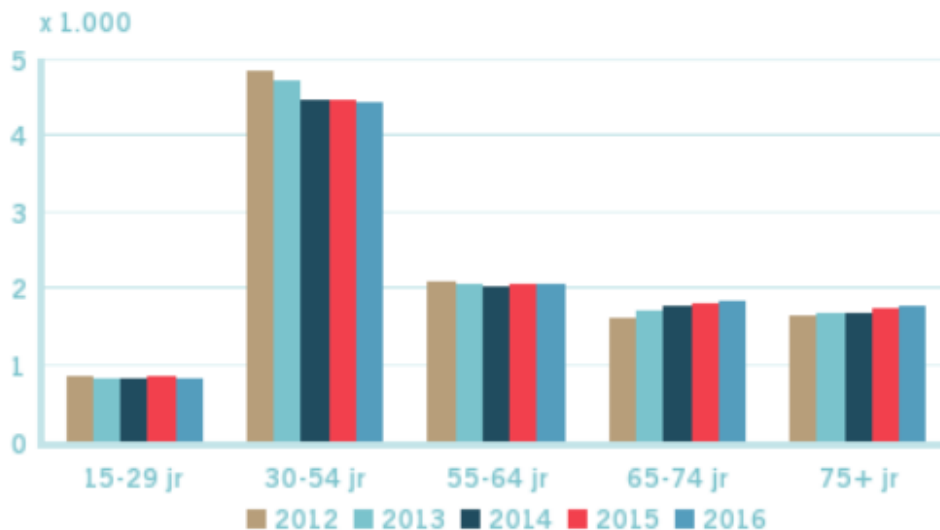
Conclusie

Gelet op de prognose voor huishoudensontwikkeling en het feit dat de ontwikkeling van De Loef te Baarn behoort tot de plancapaciteit in de woningbouwafspraken van de regio Amersfoort, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied. Bovendien blijkt dat er zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau ruimte is voor de toevoeging van extra woningbouwplannen (de additionele woningbehoefte is groter dan planaanbod) en geven recente woningmarktgegevens aan dat de markt in de regio Amersfoort zeer populair is.

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 naar leeftijd 2012 - 2016 (Bron: Provincie Utrecht, CBS 2017).

De bevolking van Baarn is de afgelopen jaren nagenoeg gelijk gebleven, rond 24.400 inwoners. Zonder vestiging van buiten Baarn was de bevolking tussen 2010 en 2015 met 500 inwoners afgenomen: circa 100 per jaar. Baarn blijkt de afgelopen vijf jaar als vestigingsplaats in trek. Met name gezinnen met jonge kinderen (ouders 30 tot 40 jaar, kinderen tot 5 jaar) en 50-plussers vestigden zich in Baarn. Jongeren tussen 15 en 25 verlieten per saldo de gemeente. De meest waarschijnlijke reden is studie of werk elders. Baarn heeft potentie om extra woningbehoefte op te vangen.

De toekomstige ontwikkeling van de bevolking in Baarn is daarmee mede afhankelijk van woningbouw. Vanuit de provinciale prognose zou Baarn in de periode 2015 tot 2030 naar inwonertal nagenoeg gelijk blijven. Daarvoor zijn in die periode circa 830 extra woningen nodig: gemiddeld 55 per jaar. Onderzoeksorganisatie EIB heeft in regionaal onderzoek de behoefteraming voor Baarn bepaald in deze jaren bepaald op gemiddeld 75 per jaar: dus 1.150 extra woningen tussen 2015 en 2030⁴. In dat geval zou de bevolking nog iets groeien. In 2015 zijn slechts vijf woningen toegevoegd, waardoor de behoefteraming afhankelijk van de raming tot 2030 nog tussen 830 en 1.150 woningen is.

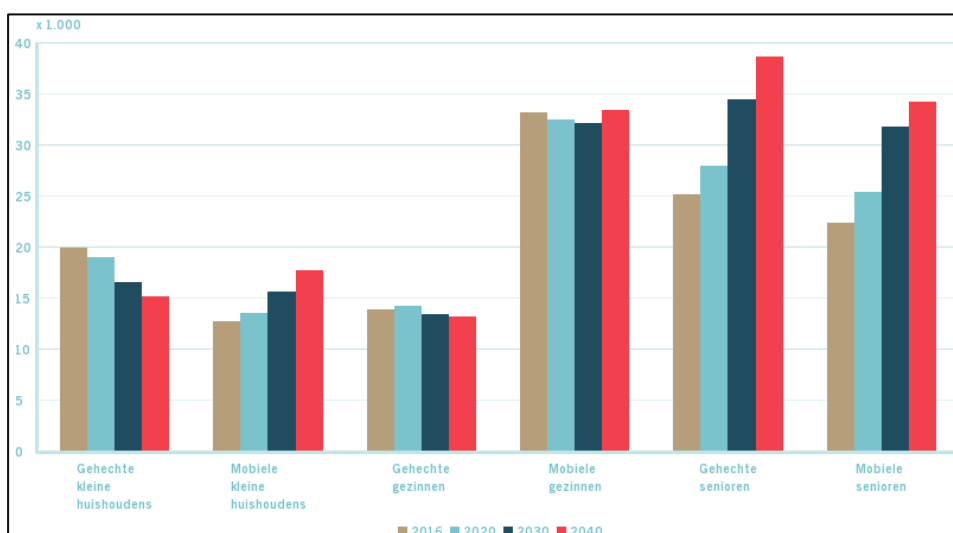
⁴ Het verschil tussen beide prognoses ontstaat door verschillende uitgangspunten. De provinciale prognose gaat uit van historische trends. De prognose van EIB is gestoeld op een verwachte (positieve) economische ontwikkeling van de regio, waardoor de woningbehoefte in de toekomst sneller groeit dan in het verleden.

Baarn is al relatief een vergrijsde gemeente. 22% van de bevolking is 65 jaar of ouder. 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, terwijl het aantal schoolgaande kinderen van 5 tot 15 jaar, jongeren van 15 tot 30 jaar en 30 tot 50-jarigen gelijkblijven of wat afnemen (bron: provinciale prognose 2013).

– Tot 5 jaar:	1.140 inwoners in 2015, 1.220 in 2030	→ +80
– 5 tot 15 jaar:	2.780 inwoners in 2015, 2.490 in 2030	→ -290
– 15 tot 30 jaar:	3.620 inwoners in 2015, 3.600 in 2030	→ -20
– 30 tot 50 jaar:	5.865 inwoners in 2015, 5.180 in 2030	→ -685
– 50 tot 65 jaar:	5.410 inwoners in 2015, 4.880 in 2030	→ -530
– 65-plus:	5.371 inwoners in 2015, 7.210 in 2030	→ +1.840

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 2010-2025.



Ontwikkeling leefstijlen 2016-2040 regio Amersfoort (Bron: ABF 2016, WoON2016, bewerking Companen, uit: woningmarktmonitor provincie Utrecht).

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 de ouderengroepen een positieve ontwikkeling door zullen maken. Voor de gehechte kleine gezinnen en de gehechte gezinnen geldt de verwachting dat zij zich negatief zullen ontwikkelen.

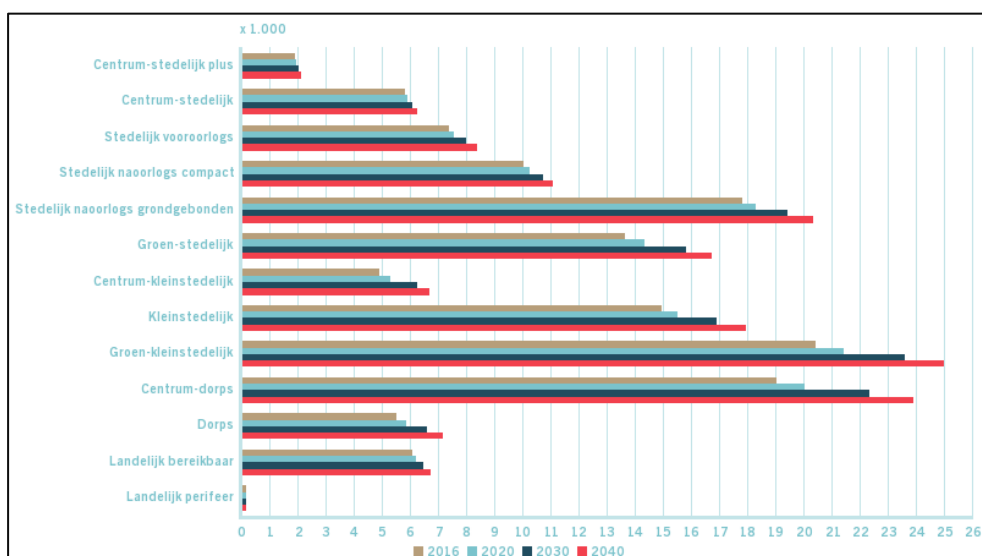
Type woningen

Binnen de gemeente bestaat een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen. Tussen 2015 en 2020 is er een behoefte aan een toename van 160 sociale huurwoningen. Het grootste deel bestaat vooral uit het goedkopere huursegment met een aftoppingsgrens van €600,-.

Onder jongeren is er een grote aanvullende behoefte (vraag veel groter dan het aanbod) voor appartementen onder €711,-.⁵

Woningmarktmonitor provincie Utrecht

De woningmarktmonitor bevat ook gegevens ten aanzien van de ontwikkeling van de behoefte aan de diverse typen woonmilieus in de regio Amersfoort voor de periode 2016-2040. Uit dit overzicht blijkt dat voor alle woonmilieus de komende periode een toenemende behoefte wordt voorzien. De toename in de behoefte is het grootst voor de woonmilieus 'stedelijk naoorlogs grondgebonden', 'kleinstedelijk', 'groen-kleinstedelijk' en 'centrum-dorps'. Opgemerkt wordt dat de totale behoefte niet volledig kan worden gehonoreerd in het woningbouwprogramma dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2040.



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

	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).

⁵ Bron: Visie Wonen 2016 Gemeente Baarn

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er de komende jaren in de regio Amersfoort een toenemende behoefte bestaat aan de toevoeging van groen-kleinstedelijke woonmilieus.

Conclusie

Gelet op de prognoses voor leeftijdsspecifieke huishoudensontwikkeling en de ontwikkeling van levensstijlen en het feit dat de ontwikkeling voorziet in de realisatie van appartementen in een groen-kleinstedelijk woonmilieu kan gesteld worden dat de ontwikkeling past binnen de demografische ontwikkelingen in de regio Amersfoort.

Bovendien blijkt uit de provinciale woningmarktmonitor dat er zowel op de korte als op de lange termijn een groeiende behoefte is aan de toevoeging van groen-kleinstedelijke woonmilieus in de regio Amersfoort en de gemeente Baarn. Voorliggend project voorziet in deze behoefte.

Verder voorziet het project in de behoefte van het realiseren van appartementen in de categorie sociale huur. Daarnaast voorzien de appartementen in de vraag van jongeren naar huurappartementen in het goedkopere segment.

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 regionale behoefte.

2.3 Bestaand stedelijk gebied

2.3.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de toetsing van het bestaand stedelijk gebied. 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.⁶

2.3.2 Toetsing

Het besluitgebied heeft momenteel de bestemming “Maatschappelijk”. Momenteel bevindt zich in het besluitgebied een gymzaal. De feitelijke inrichting van de omgeving van het gebied heeft een sterk bebouwd en stedelijk karakter. Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing van Baarn, wordt geconcludeerd dat het besluitgebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

2.3.3 Conclusie

De projectontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied.

⁶ Uitspraak Raad van State nummer 201408996/1/R6, 29 april 2015

3 Conclusie

De nieuwbouw van de woningen in het besluitgebied voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien past de herontwikkelingslocatie De Loef binnen de filosofie om verouderde niet meer functionerende gebouwen te transformeren naar functies waar wel behoefte aan is.

Daarnaast pas deze transformatie in het kader van het efficiënt en doelmatig omgaan met schaars ruimtegebruik.