



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ladder voor duurzame verstedelijking

Achterveld, Mastenbroek 2

Gemeente Leusden

Datum: 15 oktober 2021

Projectnummer: 200198.01

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	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	16

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

Aan de noordzijde van de kern Achterveld, gemeente Leusden, bevindt zich een uitbreidingslocatie binnen de rode contour. Het voornemen bestaat om op de locatie, onder de noemer 'Mastenbroek 2', woningbouw te ontwikkelen in de vorm van maximaal 125 grondgebonden woningen in verschillende segmenten en categorieën. Voor deze ontwikkeling zijn gemeentelijke kaders en randvoorwaarden opgesteld waaraan het plan moet voldoen. Dit betreft de volgende kaders:

- 1 de eigendommen in het plangebied worden samengebracht en er wordt een integraal plan voor woningen en openbare ruimte gemaakt;
- 2 het gebied wordt ontwikkeld in tot een dorps woonmilieu met een dichtheid van maximaal 25 woningen per ha;
- 3 in het plangebied worden woningen ontwikkeld in de verhouding van 35% goedkoop, 35% middelduur en 30% duur;

- 4 de ontwikkeling geschiedt in principe in drie jaar;
- 5 de grondgebonden woningen worden gerealiseerd als zogenaamde Nul op de Meter (NOM) woningen of energieleverende woningen zonder gasaansluiting. Voor appartementen geldt in beginsel hetzelfde uitgangspunt;
- 6 de gemeente organiseert participatie over de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied.

Op basis van de randvoorwaarden is voorzien in een stedenbouwkundig plan. In de navolgende tabel is het beoogde programma weergegeven, waarna het stedenbouwkundig plan is weergegeven..

Woningcategorie	Aantal		Kavelopp. normkavel (m2)	Gem. kavelopp. gerealiseerd (m2)	Verschil tussen gerealiseerd en norm kavel (m2)
Categorie: goedkoop					
Rijwoningen 5,1m huur	15		120	104	-16
Rijwoningen 5,1m huur hoek	8		120	142	22
Levensloopbestendig 6,6m	0		120	n.v.t.	n.v.t.
Rug aan rug (koop)	10		100	105	5
Rug aan rug (huur)	8		60	0	-60
<i>totaal goedkoop</i>	41	(35%)			
Categorie: middelduur					
Rijwoningen 5,4m	21		140	139	-1
Rijwoningen 5,4m hoek	12		210	221	11
Rijwoningen 6,0m	4		140	144	4
Rijwoningen 6,0m hoek	4		210	223	13
<i>totaal middelduur</i>	41	(35%)			
Categorie: duur					
Twee onder één kap	24		310	315	5
Vrijstaand	4		440	451	11
Vrije kavels	6		550	508	-42
<i>totaal duur</i>	34	(29%)			
Totalen	116	100%			
Vrije kavels (buiten GREX)	5		440	439	-1
Totaal aantal woningen BP	121				
Oppervlakte exploitatiegebied	4,9 ha				
Woningdichtheid	24,6 won/ha				

Woningbouwprogramma (bron: IMOSS)



Stedenbouwkundig plan Mastenbroek 2 (bron: Imoss)

Voorliggend plan voorziet in een divers programma waarin ruimte is voor woningen uit alle prijssegmenten, zowel koop- als huurwoningen. Zodoende is er onder andere aanbod voor starters maar ook voor gezinnen. Achterveld is een oud dorp met veel sterke verbindingen met het landschap. Dit dorpse woonklimaat is een van de krachten van Achterveld. Gekeken naar de huidige bebouwing in de kern valt op hoe de architectuur en openbare ruimte bijdraagt aan de dorpse identiteit: grote dakvlakken, afwisseling in kleur en materialisatie en de afwezigheid van trottoirs zijn voorbeelden van elementen die de dorpse sfeer versterken. In voorliggend plan wordt deze dorpse sfeer vastgehouden en geïntegreerd in de maat en schaal van de woningbouwontwikkeling.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de beoogde woningbouw binnen het plangebied mogelijk te maken, aangezien grotendeels een agrarische bestemming geldt. 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 125 woningen binnen de rode contour van Achterveld. 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 maximaal 125 woningen 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 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, tenminste 50% te voorzien in het sociale en middensegment en afspraken te maken over de energietransitie en klimaatadaptatie. Voor de gemeente Leusden geldt dat het samen met de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Soest en Woudenberg de woningmarktregio Amersfoort vormt.

Verhuisbewegingen gemeente Leusden

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 40% van alle gevestigde personen in de gemeente Leusden uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Leusden in 2020

Verhuisbewegingen Leusden	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Leusden	1.108	40,6%
Vanuit andere gemeenten	1.519	55,6%
Vanuit het buitenland	105	3,8%
Totaal aantal verhuizingen	2.732	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Leusden naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel
Amersfoort	685	45,1%
Utrecht	96	6,3%
Amsterdam	60	3,9%
Soest	45	3,0%
Barneveld	39	2,6%
Nijkerk	34	2,2%
Zeist	34	2,2%
Hilversum	27	1,8%
Rotterdam	20	1,3%
Nieuwegein	19	1,3%
Elders	460	30,3%
Totaal	1.519	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt dat de verhuisbewegingen richting Leusden voor iets minder dan de helft afkomstig zijn uit Amersfoort. Verder 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 Leusden met een uitloop richting de buurgemeenten; met name Amersfoort.

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 Leusden van 13.100 in 2020 toeneemt naar 15.170 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. Voor de gemeente Leusden wordt een toename van circa 2.000 huishoudens verwacht. 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 (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	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 Leusden is te beperkt om in het regionale woonprogramma te kunnen volstaan. Er blijkt dan nog ruimte om 419 extra woningen in woningbouwplannen op te nemen binnen de gemeente.

	Behoefte 2017-2030	Gerealiseerd 2017-2018	Plan­capaciteit 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 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.

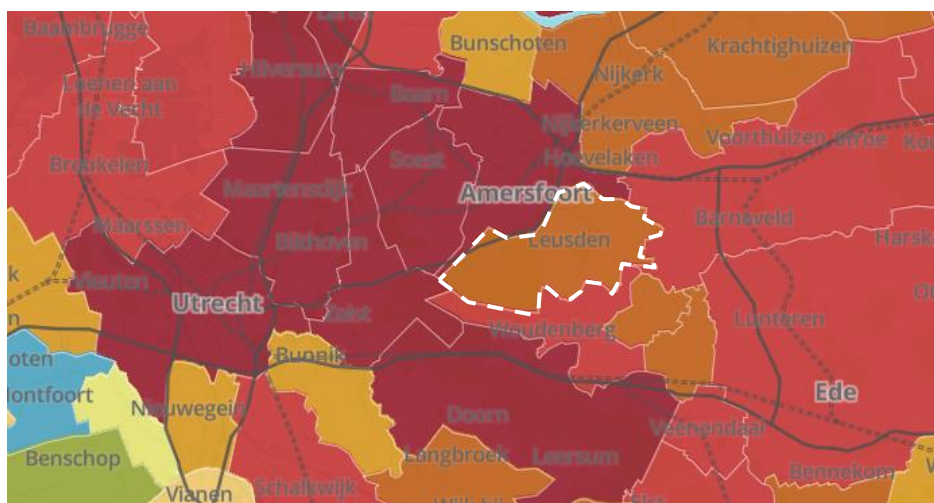
Woonvisie 2016-2025

In de gemeentelijke woonvisie wordt ingegaan op de kwantitatieve behoefte. De afgelopen jaren zijn de verwachtingen over de bevolkings- en huishoudensgroei op basis van landelijke data naar boven bijgesteld. Op basis van de meest recente prognose zal het aantal huishoudens in de gemeente Leusden toenemen van 13.100 (2020) naar 14.150 (2030); een toename van +1.050. Om in deze groei te kunnen voorzien, moeten er jaarlijks gemiddeld 105 woningen worden toegevoegd. Dit is een aanzienlijk hogere opgave dan de gemeente heeft vastgesteld in de Omgevingsvisie uit 2017 (gemiddeld 50 woningen per jaar, uitgaande van de lokale behoefte). Er wordt uitgegaan van de volgende kwantitatieve behoefte:

- De komende vijf jaar (2021 t/m 2026) houdt de gemeente rekening met een productie van ongeveer 625 woningen. Hiermee worden de lopende plannen waarover afspraken zijn gemaakt voortgezet;
- Voor de periode na 2026 wordt uitgegaan van een woningbouwopgave van 1.050 woningen tot en met 2035.

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 een 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 2021 met aanduiding gemeente Leusden(bron: BPD)

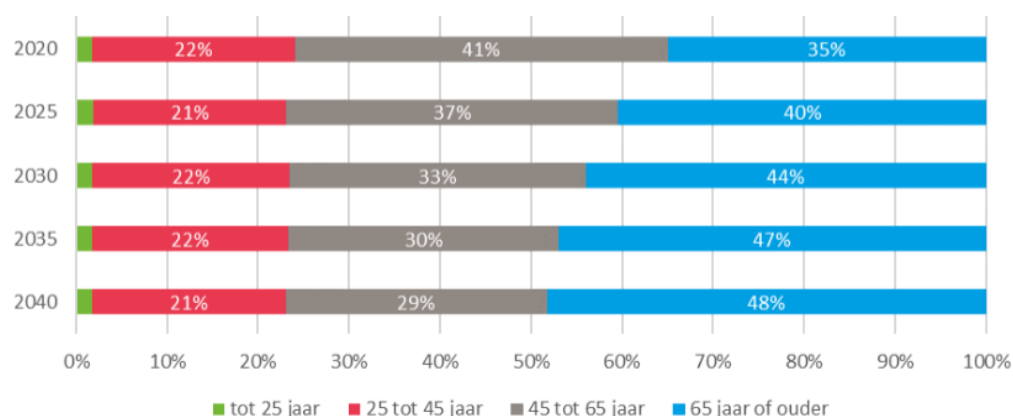
Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Leusden, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente die groter is dan eerder gedacht, 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.

2.2.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Voor de gemeente Leusden ziet de bevolkingssamenstellingsprognose naar leeftijd er als volgt uit:



Bron: Companen

Uit deze gegevens valt op dat met name de groep 65 jaar en ouder flink toeneemt. Dit gaat met name ten koste van het aandeel in de categorie 45 tot 65. De overige leeftijdsgroepen blijven ongeveer gelijk.

Provinciale woningmarktmonitor

De woningmarktmonitor van de provincie Utrecht 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', 'klein-stedelijk', 'groen-kleinstedelijk' en 'centrum-dorps'.

	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).

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er de komende jaren in de regio Amersfoort een toenemende behoefte bestaat aan de toevoeging van groen-kleinstedelijke woonmilieus, zoals de voorgenomen ontwikkeling zich het best laat karakteriseren. Deze informatie is niet beschikbaar op gemeentelijk niveau. Groen-kleinstedelijke woonmilieus worden gekarakteriseerd door relatief ruim opgezette wijken met veel groen.

Woonvisie 2016-2025

De afgelopen jaren zijn de verwachting met betrekking tot bevolkings- en huishoudensgroei naar boven bijgesteld. De belangrijkste factoren daarin zijn de binnenlandse migratie (meer vestigers vanuit andere gemeenten) en de buitenlandse migratie (met name statushouders en arbeidsmigranten). Voor de woningbehoefte is vooral de huishoudensgroei van belang. De gezinsverdunding speelt daarin een belangrijke rol. Als gevolg van de vergrijzing en individualisering (meer alleenstaande starters, meer scheidingen) neemt het aandeel 1+2 persoonshuishoudens toe ten opzichte van het aandeel gezinnen met kinderen. Op basis van de ontwikkelingen en trends in de bevolkings- en huishoudenssamenstelling in Leusden zijn de volgende kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd:

- 1 Leusden is van een vooral gezinsgemeente steeds meer een volledige woongemeente geworden, waarin ook andere doelgroepen, zoals de senioren Leusdenaar, de jonge starter et cetera, een plek op de woningmarkt zoeken. Daarom wordt niet alleen ingezet op de behoefte van gezinnen (koop eengezinswoningen), maar ook in de behoefte van starters (betaalbare koop), senioren (levensloopgeschikt) en huishoudens met een lager- en middeninkomen (sociale huur, middeldure huur en sociale koop);
- 2 Er wordt gestreefd naar gevarieerde en vitale wijken. Daarom wordt ingezet op nieuwbouw in verschillende segmenten (huur en koop, verschillende woningtypen en prijsklassen). Daar waar zich kansen voordoen om met nieuwbouw een bijdrage te leveren aan een meer gevarieerd woningaanbod voor meerdere doelgroepen op wijkniveau, zullen die worden aangegrepen;
- 3 Bij grotere nieuwbouwlocaties wordt tot en met 2025 minimaal 30% van het programma als sociale huur gerealiseerd;
- 4 Na 2025 passen wordt minimaal 30% als sociale huur, sociale koop of middeldure huur gerealiseerd;

- 5 Daarnaast bestaat het voornemen om per bouwlocatie aanvullend woningen te realiseren voor de doelgroepen senioren, starters en (startende) gezinnen. Het betreft middeldure huurwoningen en koopwoningen tot de NHG-grens;
- 6 De gemeente zet actief in op ontwikkeling van middeldure huur (€752-€1.000) op door de gemeente uit te geven gronden.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt nadrukkelijk beantwoord aan de kwalitatieve uitgangspunten die de gemeente heeft geformuleerd. Er is sprake van een gevarieerd woningbouwprogramma, waarin aandacht is voor zowel goedkope koop/huur, middeldure koop/huur en dure koop. De verschillende categorieën zijn verdeeld in een respectievelijke 35%-35%-30% verdeling. Zo is er aandacht voor verschillende doelgroepen en woonwensen. In de geactualiseerde versie van de Woonvisie wordt Mastenbroek 2 specifiek genoemd als voorbeeldplan waarmee wordt tegemoetgekomen aan de opgave voor wat betreft sociale huurwoningen. Daarmee sluit de dorpse woningbouwontwikkeling van Mastenbroek 2 aan op de gemeentelijke kwalitatieve woonambities.

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 grondgebonden woningen, passend in het beoogde woonmilieu kan gesteld worden dat de ontwikkeling past binnen de demografische ontwikkelingen in de regio Amersfoort, en meer specifiek in Leusden. 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 Achterveld. De gronden van het plangebied kennen echter grotendeels een agrarische bestemming, maar vallen binnen de rode contour. Gelet op de agrarische bestemming moet het plangebied worden gezien als een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het groene en dorpse opgezette karakter van Mastenbroek II met een dergelijke omvang en grote diversiteit aan woningen maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn. De ontwikkeling van het plangebied tot Mastenbroek II ligt al jaren in het gemeentelijk beleid vast en is ook al jaren in de regionale woningbouwprogramma afgestemd. De keuze om het plangebied tot ontwikkeling te brengen als buitenstedelijke woningbouwontwikkeling is dan ook in lijn met het ruimtelijk beleid van de afgelopen jaren.

2.3.3 Conclusie

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

3 Conclusie

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