



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ladder voor duurzame verstedelijking

Banningstraat, Soesterberg

Gemeente Soest

Datum: 1 september 2021

Projectnummer: 200166

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	7
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

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het plangebied ongeveer 50 woningen te realiseren, in de vorm van 40 rijwoningen, waarvan 10 voor starters, 6 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen zijn gericht op de Banningstraat. Verder zijn de woningen gericht op een nieuw aan te leggen straat, welke als een lus door het plangebied loopt, en aan langzaamverkeerroutes. De langzaamverkeerroutes kennen hun aansluiting op de nieuw aan te leggen weg en op de Banningstraat. De woningen zijn, met uitzondering van de woningen aan de Banningstraat, gesitueerd rondom een centraal gesitueerde parkzone. Er zal voorzien moeten worden in 87 parkeerplaatsen. Er worden 74 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte en de overige op eigen terrein. Parkeren in het openbaar gebied gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht (groene hagen) en aan de randen van het plangebied.

De woningen zijn aan de randen van het plangebied gesitueerd, waarmee de wegenstructuur rondom wordt geaccentueerd. Tevens ontstaat zo de ruimte voor de centrale parkzone. Het woonprogramma bestaat uit verschillende woontypologieën, elk met hun eigen karakteristieken. Aan de noordzijde van het plangebied zijn 16 rijwoningen beoogd, bestaande uit één laag met kap. Direct ten westen en zuiden van de parkzone zijn in totaal 24 rijwoningen beoogd, bestaande uit twee lagen met kap. Aan de zuidzijde en oosthoek van het plangebied zijn de 9 riantere woningen beoogd, om de cultuurhistorische waarde van de Banningstraat te benadrukken. Navolgende afbeelding toont een impressie van het stedenbouwkundig plan, waarin het voorgaande wordt gevisualiseerd.



Stedenbouwkundige opzet plangebied (bron: Hans Been Architecten)

Gezien de variëteit aan woningtypologieën zal het plan ook verschillende doelgroepen aanspreken. Eens te meer aangezien er eveneens sprake is van verschillende segmenten: de appartementen zijn beoogd als sociale huurwoningen, daar de rest in het koopsegment zijn beoogd.

De ontwikkeling van woningbouw ter plaatse van het plangebied is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt 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 bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied be-

paald. 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 volgens 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 ongeveer 50 woningen binnen de bebouwde kom van Soesterberg. 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 een extra planologische ruimte. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie¹ dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet 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 ontwikkeling².

Het plangebied heeft de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Groen - Wijkgroen’, ‘Tuin’ en ‘Wonen’. De ontwikkeling als geheel is niet mogelijk binnen deze juridisch-planologische situatie. De beoogde ontwikkeling van ongeveer 50 woningen in het plangebied voorziet in een functiewijziging én in de ontwikkeling van meer dan 12 woningen. Daarom wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is 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 o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling worden onderbouwd. De behoefte moet 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 en de omvang daarvan.

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 Soest geldt dat het samen met de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, en Woudenberg de woningmarktregio Amersfoort vormt.

Verhuisbewegingen gemeente Soest

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 42% van alle gevestigde personen in de gemeente Soest uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Soest in 2018

Verhuisbewegingen Soest	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Soest	1.902	42,1%
Vanuit andere gemeenten	2.283	50,5%
Vanuit het buitenland	336	7,4%
Totaal aantal verhuizingen	4.521	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Soest naar herkomst in 2018

Gemeente	Aantal	Aandeel
Amersfoort	399	17,5%
Utrecht	312	13,7%
Amsterdam	172	7,5%
Zeist	165	7,2%
Baarn	103	4,5%
Hilversum	99	4,3%
De Bilt	96	4,2%
Leusden	30	1,3%
Utrechtse Heuvelrug	30	1,3%
Rotterdam	25	1,1%
Elders	852	37,3%
Totaal	2.283	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt dat de verhuisbewegingen richting Soest 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 Soest met een uitloop richting de buurgemeenten. Ook de gemeenten Amsterdam, Utrecht en Rotterdam 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 Soest van 20.270 in 2017 toeneemt naar 21.070 huishoudens in 2040. Ook voor de overige gemeenten in de regio geldt een positieve huishoudensontwikkeling in de periode 2017-2040. Dit betekent voor de regio Amersfoort in totaal dat er tot aan 2040 bijna 23.000 extra huishoudens woonachtig zullen zijn ten opzichte van het jaar 2017. De prognose voor de huishoudensontwikkeling in de regio Amersfoort is navolgend weergegeven.

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling in de regio Amersfoort naar gemeenten 2017-2040

Aantal huishoudens	2017	2040	Ontwikkeling 2017-2040
Amersfoort	67.200	82.490	15.290
Baarn	11.080	11.620	540
Bunschoten	7.970	10.330	2.360
Eemnes	3.820	4.720	900
Leusden	12.780	14.060	1.280
Soest	20.270	21.070	800
Woudenberg	4.910	6.590	1.680
Totaal	128.030	150.880	22.850

Bron: Primos 2017, 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 woningbouwprogramma wordt jaarlijks gemonitord en om de vier jaar herijkt op basis van de 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)

Programmatisch is in 2016 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 Soest de komende jaren (tot en met 2028) 1.165 woningen kan realiseren in binnenstedelijk gebied.

Woningmarktmonitor

In de regionale woonagenda's maken de provincie en de gemeenten uit de regio kwantitatieve afspraken. Deze afspraken worden vervolgens opgenomen in de diverse gemeentelijke woningbouwprogramma's. De Utrechtse Woningmarktmonitor geeft per regio en gemeente een overzicht van de bruto en netto plancapaciteit. Navolgende afbeelding toont dit overzicht voor de gemeente Soest.

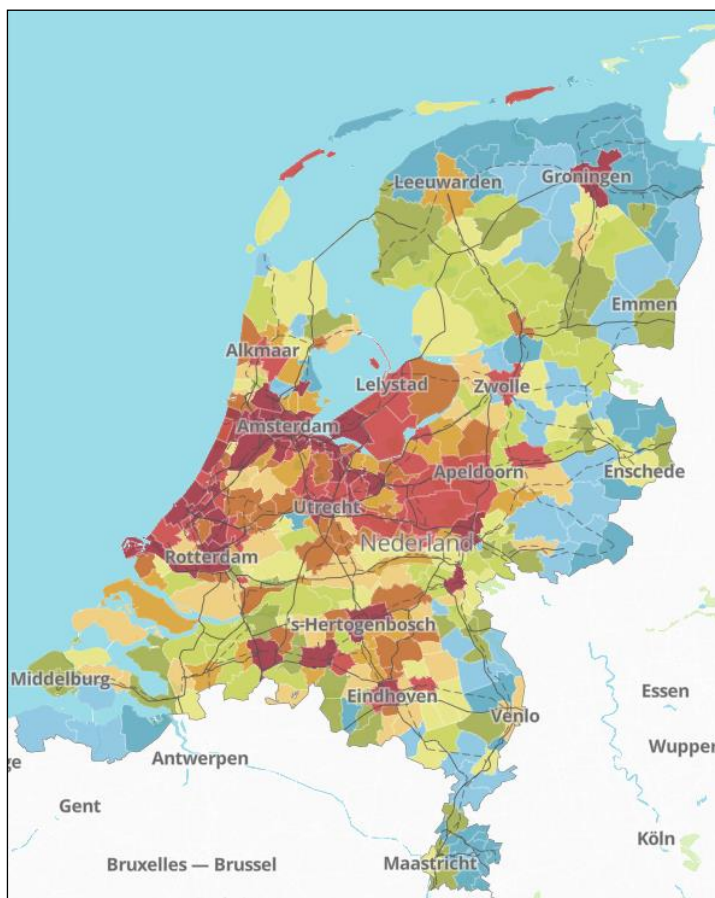
	Programma 2013 - 2028	Realisatie (a)	Onttrekkingen (b)	Restant programma t/m 2028 (a-b)	Harde plan­capaciteit t/m 2028	Zachte plan­capaciteit t/m 2028	Verwachte onttrekkingen t/m 2028	Vers­chil plan­capaciteit en restant programma
Totaal	1.165	153	72	1.012	233	385	-1	394

■ Provincie Utrecht, CBS 2017, Planmonitor 2017

Uit de gegevens van de Utrechtse Woningbouwmonitor volgt dat de gemeente Soest een totaal programma heeft tot en met 2028 van 1.165 woningen. Hiervan zijn slechts 153 woningen gerealiseerd, 223 woningen zijn opgenomen als hard plan­capaciteit (hebben daarmee een directe juridisch-planologische bouw­titel) en 385 woningen be­horen tot de zachte plan­capaciteit (en zijn daarmee nog niet verankerd in een juri­disch-planologisch kader). Uiteindelijk is het verschil tussen de plan­capaciteit en het restant daarmee 394 woningen, waarmee voldoende ruimte bestaat in de periode tot en met 2028 om nieuwe woningbouwontwikkelingen toe te voegen aan de harde plan­capaciteit.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2020 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2019 (Bron: BPD)

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De regio Amersfoort is op de hittekaart ook een regio met een hoge score en kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt. De gemeente Soest staat op plek 39 van de 355 Nederlandse gemeentes en kent daarmee een hoge woningdruk.

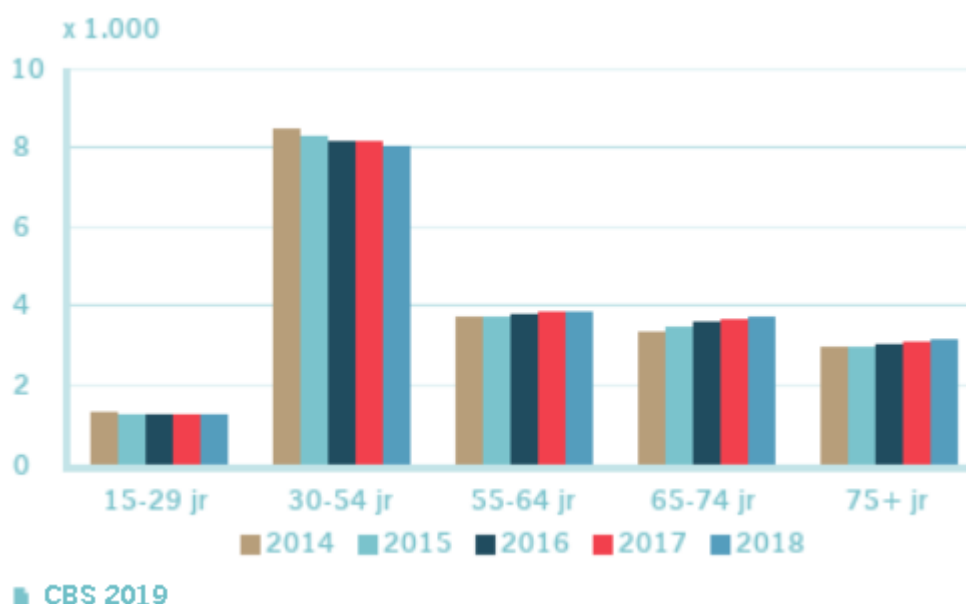
Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Soest, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, de geringe harde plancapaciteit in Soest 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 dergelijken. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de bevolkingsopbouw qua leeftijd. De ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling ziet er als volgt uit:



Ontwikkeling huishoudenssamenstelling in Soest naar leeftijd 2014-2018 (Bron: Provincie Utrecht, CBS 2019)

De toekomstige ontwikkeling van de bevolking in Soest is mede afhankelijk van woningbouw. Vanuit de provinciale prognose zou Soest in de periode 2017 tot 2040 naar inwonertal iets krimpen ondanks dat het aantal huishoudens groeit. Daarvoor zijn in die periode circa 800 extra woningen nodig: gemiddeld 35 woningen per jaar.

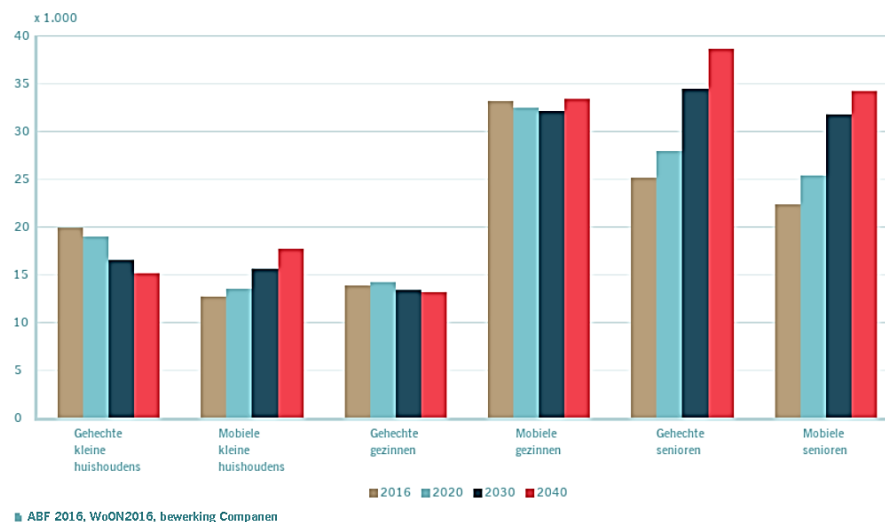
Soest is al relatief een vergrijsde gemeente. 22,5% van de bevolking is 65 jaar of ouder in 2019. In de provincie Utrecht is dit 16%, landelijk 18%. Volgens alle prognoses vergrijsd de bevolking (verder) en ontgroent enigszins: het aantal ouderen (65+) neemt fors toe richting 2040, terwijl het aantal jongeren van 0 tot 20 jaar en het aantal volwassenen van 20 tot 65 afnemen. In de navolgende tabel is deze prognose weergegeven.

Bevolkingsprognose Soest (2012-2040) naar leeftijd (bron: RIVM)

Leeftijd	2012	2020	2030	2040
Absoluut (afrondding op 100)				
Totaal	45.600	45.700	45.600	46.000
0-20 jaar	10.900	9.800	9.300	9.800
20-65 jaar	25.900	25.100	23.500	22.000
65 plus	8.800	10.800	12.900	14.200
Percentage				
0-20 jaar	23,9	21,5	20,4	21,3
20-65 jaar	56,9	54,9	51,4	47,9
65 plus	19,3	23,6	28,2	30,8

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 negatief zullen ontwikkelen.

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'.

	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, vaak aan de rand van middelgrote kernen.

Wonen in Soest: Woningmarkt in perspectief

In de woonvisie van de gemeente Soest wordt nadrukkelijk gekeken naar de situatie in Soesterberg. De huidige voorraad van de kern Soesterberg kan getypeerd worden in termen als eenzijdig, relatief goedkoop en relatief oud. De voorraad bestaat in de koopsector vooral uit rij- en hoekwoningen (maar liefst 56%). Binnen deze categorie is weinig differentiatie naar prijscategorie. In de woonvisie worden verschillende ontwikkelingen genoemd die van invloed zijn op de vraag naar bepaalde woningtypes. Zo is er door vergrijzing en ontgroening behoefte aan gestapelde of gelijkvloerse woningen die aantrekkelijk zijn voor ouderen. Verder geldt dat er een groei wordt verwacht in het aantal gezinnen, waarmee vraag zal blijven bestaan naar woningen in het midden-segment. Ten slotte geldt een groeiende vraag naar specifieke woonmilieus, waaronder het groen-kleinstedelijke woonmilieu.

Met voorliggende ontwikkeling wordt beantwoord aan de woningbehoefte zoals gepresenteerd in de gemeentelijke woonvisie. Voorliggend initiatief kent een gemengd woonprogramma. Daarmee worden onder andere woningen in het middensegment en het duurdere segment. Daarbij worden de woningen opgericht in een groen-kleinstedelijk woonmilieu, waaraan vraag bestaat in de gemeente Soest.

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 een groen-kleinstedelijk woonmilieu kan gesteld worden dat de ontwikkeling past binnen de demografische ontwikkelingen in de regio Amersfoort, en meer specifiek in Soest. 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 Soesterberg. De gronden van het plangebied kennen grotendeels een bedrijfsbestemming en zijn in het verleden in gebruik geweest als vestiging van het een hoveniersbedrijf. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, bedrijvigheid en (maatschappelijke) voorzieningen. 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 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.