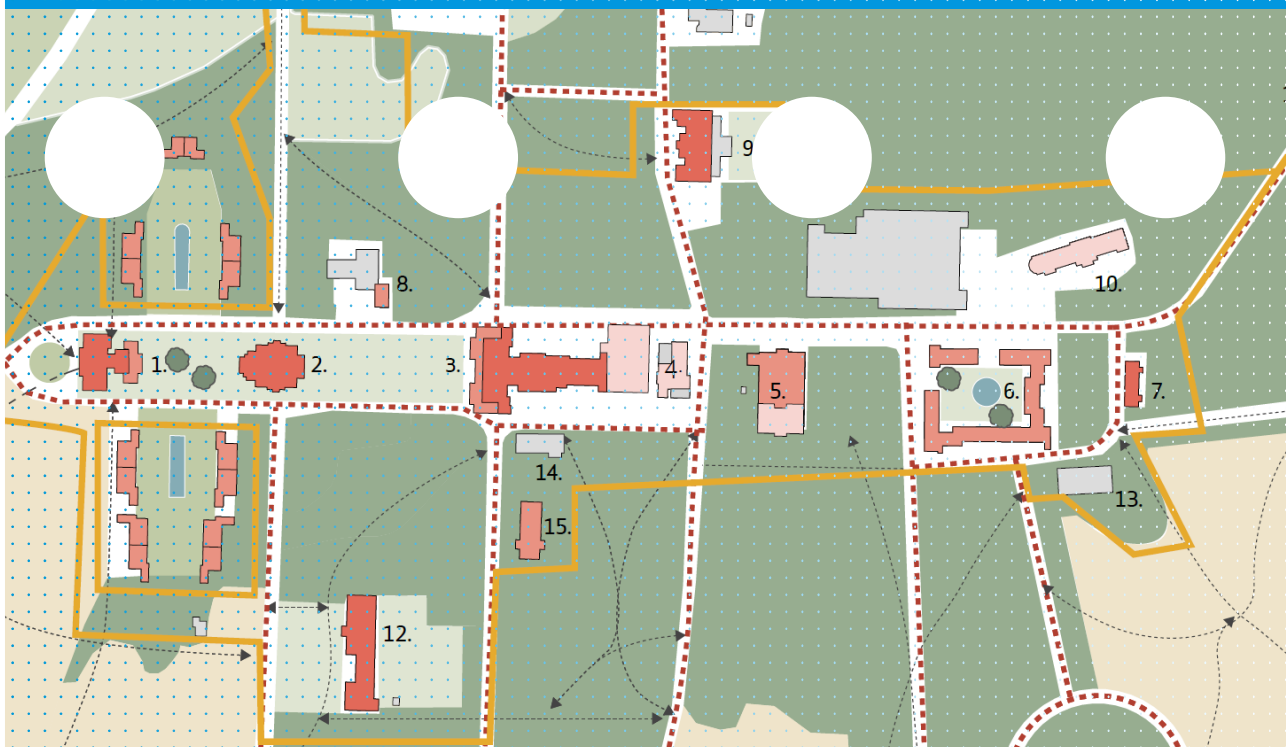




Laddertoets Willem Arntsz- hoeve Den Dolder

Stec Groep aan BPD Ontwikkeling BV en Gemeente Zeist

Lukas Meuleman en Arlinde Dul
27 oktober 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Profiel Willem Arntsz Hoeve	4
2.1	Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig.....	4
2.2	Deelgebieden liggen binnen BSG.....	5
2.3	Verzorgingsgebied is de gemeente Zeist.....	6
3	Behoefte	8
3.1	Vraag naar 1.050 woningen in periode 2022-2032 in verzorgingsgebied: gemeente Zeist	8
3.2	Inlopen woningtekort plussen vraag met tenminste 1.590 woningen, daarnaast nog extra vraag verwacht door fors hoger migratiesaldo.....	9
3.3	Harde plancapaciteit in gemeente Zeist biedt ruimte aan circa 495 woningen	10
3.4	Behoefte van circa 2.150 woningen; na realisatie van Willem Arntsz Hoeve resteert er nog een behoefte van circa 1.900 woningen	11
3.5	Maatschappelijke en commerciële functies ondersteunend aan woningbouw.....	11
3.6	Conclusie: de twee plannen voor WA-hoeve voorzien in een behoefte en leiden niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders.....	11

1 Inleiding

1.1 Inleiding

BPD Ontwikkeling BV is voornemens delen van de Willem Arntsz Hoeve in Den Dolder te herontwikkelen. Specifiek gaat het om een nieuwe invulling van de drie deelgebieden: Historische Middenas, Noordelijk ontwikkelveld en Zuidelijk ontwikkelveld. Voor de ontwikkeling zijn twee ontwerpbestemmingsplannen opgesteld. Het plan omvat voornamelijk woningbouw aangevuld met enige – veelal ondersteunende – maatschappelijke en commerciële functies.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. **Uitgangspunten:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. **Beschrijving van de behoefte:** voorziet de bouw van de woningen en aanvullende functies in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. **Afweging locatiekeuze:** ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, analyseren we relevante beleidskaders en checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, of sprake is van bestaand stedelijk gebied en wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 bepalen we de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de hoofdfunctie 'wonen' en wegen ruimtelijke effecten af. In hoofdstuk 4 bepalen we de behoefte aan de overige functies in het plan.

2 Uitgangspunten

2.1 Profiel Willem Arntsz Hoeve

We beschrijven de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven toetsen we vervolgens – conform de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt – aan de Ladder.

Tabel 1: Projectprofiel Willem Arntsz Hoeve

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	• Het plan ligt in de gemeente Zeist, ten noordoosten van de kern Den Dolder. • Het plan bevindt zich in de wijk 'Den Dolder en omgeving'. • Het plan is ontsloten via de Vijverhof en Dolderseweg. • Het gebied Willem Arntsz Hoeve huisvest een voormalige psychiatrische instelling. Het bestaat uit verschillende gebouwen en een buitengebied. Deze historische gebouwen, veelal met cultuurhistorische waarden, liggen vooral in het deelgebied Historische Middenas.
Huidige bestemming	• Het vigerend bestemmingsplan van het plangebied betreft deels de bestemming 'Gemengd', 'Maatschappelijk' en 'Natuur met Landschappelijke Waarden'.
Beoogde bestemming	• De ontwerpbestemmingsplannen 'Willem Arntsz Hoeve – Historische Middenas' (21-12-2022) en 'Willem Arntsz Hoeve – Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld' (21-12-2022) zijn opgesteld voor de ontwikkeling. • De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen en aanvullende ondersteunende functies. • Het plan Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld bevat 175 woningen, het plan Historische Middenas bevat in totaal 71 woningen. • Het gehele plan voorziet in de aanvullende functies: zorgfunctie/maatschappelijk (380 m² bvo), bedrijf/kantoor (600 m² bvo), bijeenkomstruimte (480 m² bvo) en horeca (720 m² bvo). Hierbij geldt dat de omvang van de functies in m² bvo maxima zijn.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	• Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, specifiek de deelgebieden Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld. Zie paragraaf 2.1.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	• Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Zie paragraaf 2.2.

Bron: Stec Groep, (2022).

2.1 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro 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.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen¹ in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde woningen (maximaal 175 en 71 woningen, op basis van beide ontwerp bestemmingsplannen) in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een **NSO** is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, en veelal ook bij functiewijzigingen. De gronden in het deelgebied Historische Middenas zijn deels maatschappelijk en gemengd bestemd. Onder de vigerende bestemming 'Gemengd' zijn de functies dienstverlening, kantoor, maatschappelijk, wonen, en/of het behoud en herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden toegestaan. Dit betekent onder andere dat er niet meer dan 155 woningen (waarvan ten minste 40 zorgwoningen) toegestaan zijn en niet meer dan 6.500 m² bvo dienstverlening en/of kantoor (bron: Bestemmingsplan Den Dolder Noord 2008, vastgesteld op 23 juni 2008). We taxeren daarom dat hier sprake is van een stedelijke functie.

De gronden van het Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld hebben deels de bestemming maatschappelijk, gemengd en natuur met landschappelijke waarden. Daarnaast maken de nieuwe bestemmingsplannen in onze ogen een zodanige functiewijziging noodzakelijk, dat ook om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.2 Deelgebieden liggen binnen BSG

Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

'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 hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG².

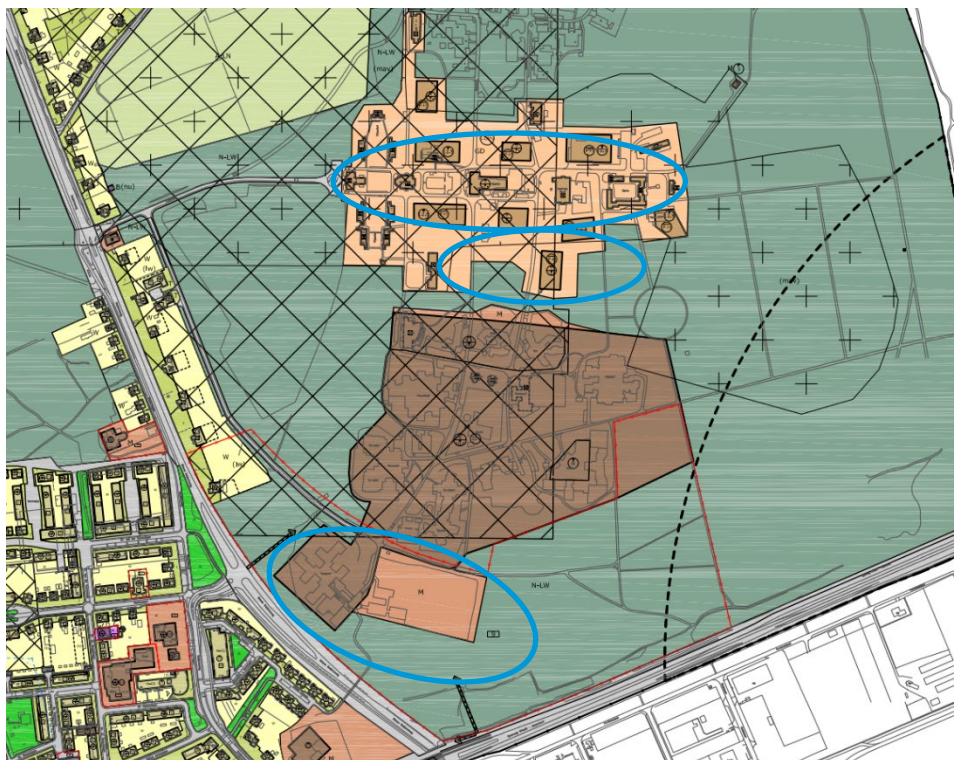
De figuur op de volgende pagina toont de deelgebieden op de projectlocatie (luchtfoto) blauw omlijnd. Te zien is dat de historische middenas volledig in een gebied ligt waar momenteel een stedelijke bestemming vigerend is ('Gemengd'). Ook op de locatie van het Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld vigeren naast de bestemming 'Natuur met landschappelijke waarden' stedelijke bestemmingen. Op het Noordelijk ontwikkelveld gaat het om de stedelijke bestemming 'Gemengd'. Op het Zuidelijk Ontwikkelveld gaat het om de stedelijke bestemming 'Maatschappelijk'. Aangezien de drie locaties worden ontwikkeld op een plek waar reeds (voor het overgrote deel) een stedelijke bestemming vigeert, concluderen we dat het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (uitspraken van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 [Veghel]) en van 20 mei 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:1581 [Papendrecht]). Dus is er sprake van een bestaand stedelijk gebied. Omdat de

¹ ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

plannen worden ontwikkeld binnen bestaand stedelijk gebied is geen extra afweging van alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied nodig.

Figuur 1: Ligging deelgebieden Willem Arntsz Hoeve (boven) en globale bestemming (onder)



Bron: Plankaart Bestemmingsplan Den Dolder Noord 2008. Bewerking Stec Groep (2022).

2.3 Verzorgingsgebied is de gemeente Zeist

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw en aanvullende functies in het plan, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied: de marktregio. Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik waaronder het voorkomen

van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen, maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Voor de woningbouw en aanvullende functies op de Willem Arntsz Hoeve taxeren we de gemeente Zeist als ruimtelijk verzorgingsgebied (de marktregio), dit lichten we hieronder toe.

Ruim 40% van de inkomende verhuizingen afkomstig uit gemeente Zeist zelf

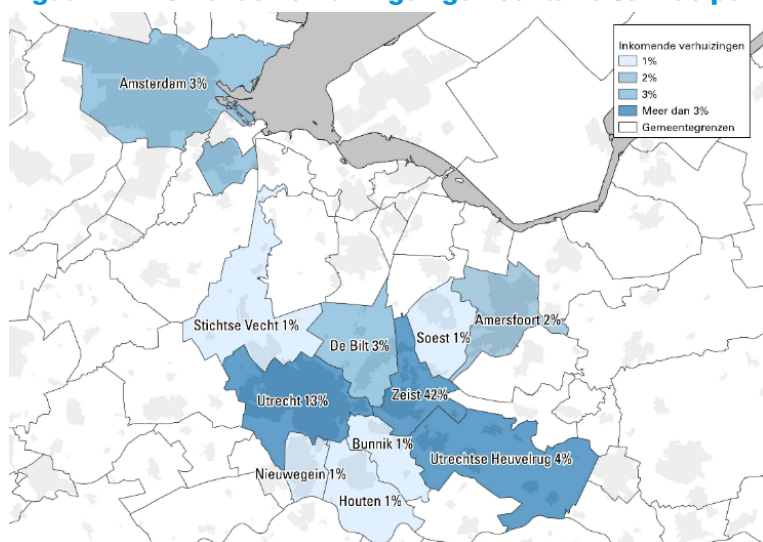
Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuisde personen bleek dat in de periode 2011 tot en met 2020³ 42% van alle vestigers in de gemeente Zeist, uit de gemeente Zeist zelf kwam. Daarnaast zijn er - al dan niet beperkt - verhuisrelaties met andere gemeenten. In totaal is circa 25% van de inkomende verhuizingen in de gemeente Zeist afkomstig uit gemeenten binnen de bestuurlijke woningmarktregio U16. De relatie met de gemeente Utrecht maakt daar het grootste deel van uit. De overige 33% van de inkomende verhuizingen is afkomstig uit gemeenten in heel Nederland. Hierbij kent de gemeente Zeist een relatief sterke verhuisrelatie met de G4, specifiek met de gemeente Amsterdam (3%), Rotterdam (1%) en Den Haag (1%).

Tabel 2: Inkomende verhuizingen gemeente Zeist in de periode 2011 - 2020

		Aantal verhuisde personen	Aandeel van de totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Zeist		29.285	42%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Zeist		40.737	58%
Woningmarktregio U16	Utrecht	9.442	13%
	Utrechtse Heuvelrug	3.056	4%
	De Bilt	2.241	3%
	Nieuwegein	897	1%
	Bunnik	860	1%
	Houten	651	1%
	Stichtse Vecht	554	1%
	Totaal U16	17.701	25%
Overige gemeenten in Nederland		23.036	33%
Totaal		70.022	100%

Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 2: Inkomende verhuizingen gemeente Zeist in de periode 2011 – 2020



Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

³ Dit betreffen de meest actuele beschikbaar data.

3 Behoefte

In dit hoofdstuk beschrijven we de kwantitatieve behoefte in het verzorgingsgebied aan het voorgenomen plan. We beschrijven de woningvraag in de komende tien jaar in het verzorgingsgebied. Daarna gaan we in op de (harde) plancapaciteit, om vervolgens vast te kunnen stellen of het plan voorziet in een behoefte.

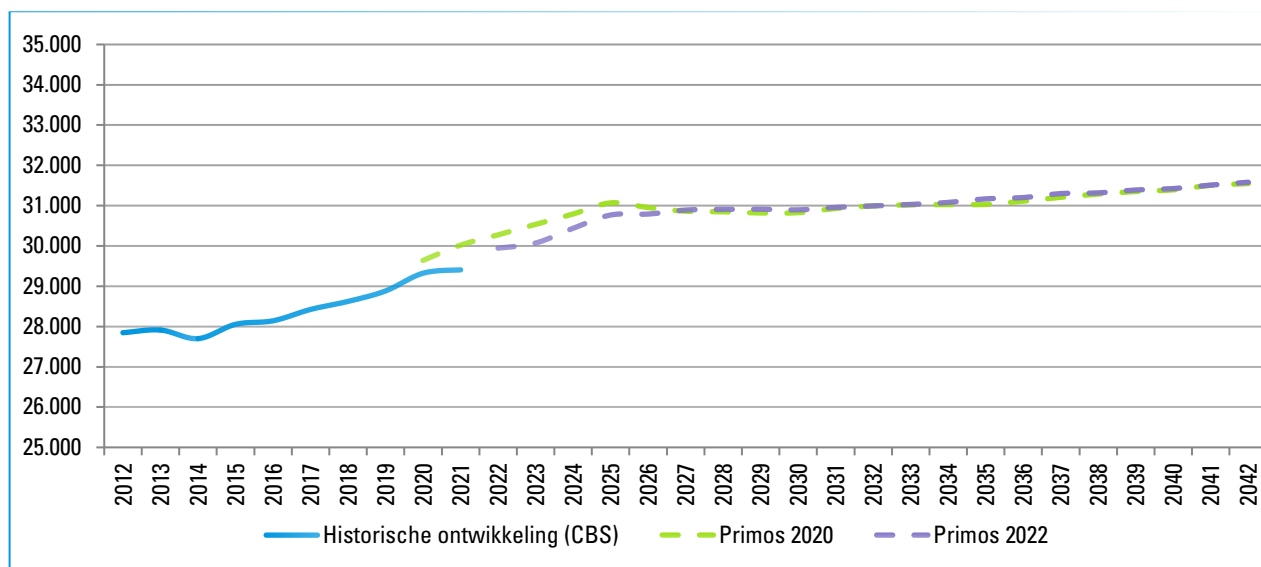
Op basis van een confrontatie tussen vraag en aanbod blijkt dat het plan binnen het daarvoor voorgestelde verzorgingsgebied, kan voorzien in een kwantitatieve behoefte aan maximaal 250 woningen de komende tien jaar. Dit lichten we in de volgende paragrafen toe.

3.1 Vraag naar 1.050 woningen in periode 2022-2032 in verzorgingsgebied: gemeente Zeist

We bekijken de additionele woningvraag voor de komende tien jaar binnen het eerder afgebakende verzorgingsgebied: de gemeente Zeist. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele huishoudensprognose. Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling (en woningvraag) in het verzorgingsgebied te krijgen, is er gekeken naar de Primos prognoses van 2020 en 2022. Reden is dat de regionale woonprogrammering van de U16 is gebaseerd is op de Primos prognose 2020 en recentelijk Primos 2022 is gepubliceerd wat inzicht geeft in de meest up-to-date huishoudensverwachting. Onderstaand figuur toont deze prognoses tegen elkaar afgezet. Te zien is dat de prognoses met elkaar in lijn liggen en eenzelfde trend volgen. Bovendien liggen de prognoses in lijn met de historische huishoudensontwikkeling (CBS, 2022) van de afgelopen tien jaar. Primos 2022 is de meest actuele prognose en verwacht een relatief iets hogere huishoudensgroei dan de prognoses uit 2020.

Figuur 3: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2042 in de gemeente Zeist



Bron: CBS (2022), Primos 2020 & 2022, bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 3 (volgende pagina) toont de ontwikkeling van de woningvraag de komende tien jaar, volgens Primos 2020 en 2022. Te zien is dat op basis van Primos 2022 een huishoudenstoename, en dus woningvraag van ruim 1.000 woningen te verwachten is voor de periode 2022 tot 2032. Tussen 2032 en

2042 voorspelt Primos nog een toename van 590 huishoudens. Dit ligt ietwat hoger dan de verwachte groei van 555 huishoudens volgens de Primos prognose uit 2020.

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling (woningvraag) in de gemeente Zeist 2022 – 2042

Huishoudens- prognose	Stand huishoudens 2022	Stand huishoudens 2032	Stand huishoudens 2042	Ontwikkeling 2022-2032	Ontwikkeling 2032-2042
Primos 2020	30.275	30.995	31.550	720	555
Primos 2022	29.945	30.995	31.580	1.050	590

Bron: Primos 2020 & 2021, bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

3.2 Inlopen woningtekort plussen vraag met tenminste 1.590 woningen, daarnaast nog extra vraag verwacht door fors hoger migratiesaldo

Naast de woningen die nodig zijn om in de woningbehoefte te voorzien die ontstaat uit de huishoudensgroei is er ook sprake van een inhaalvraag in de regio Utrecht, en daarmee de gemeente Zeist. We brengen deze inhaalvraag in beeld. We duiden in deze paragraaf ook het verwachte effect van (een hoger saldo) migratie op (nieuw) prognoses.

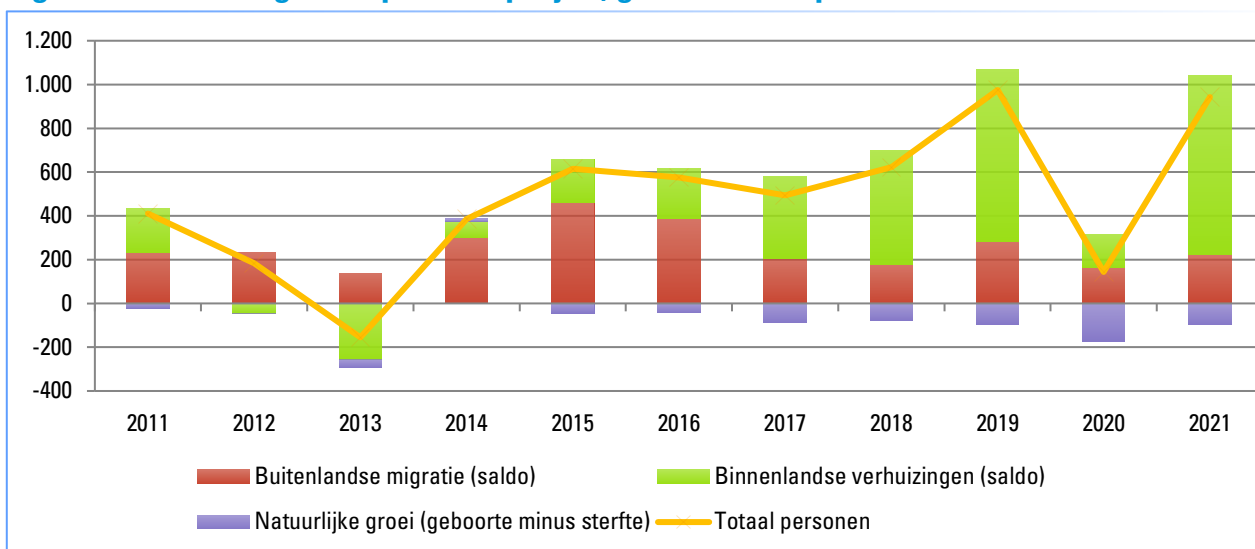
Aanvullende opgave woningbouw door inlopen woningtekort

Op basis van het meest recente onderzoek van ABF-Research blijkt in de regio Utrecht een woningtekort. ABF-Research houdt hiervoor het woningtekort bij via een dashboard, ingedeeld naar ABF-regio. Deze gegevens worden terugkerend gepubliceerd in de onderzoeken 'Inventarisatie Plancapaciteit'. De laatste publicatie is van juni 2022. Om de inhaalopgave te bepalen hanteren we deze meest recente cijfers. Hieruit blijkt voor de ABF-regio Utrecht een woningtekort van 22.760. Het tekort in de regio van 5,5% is groter dan het landelijke tekort van circa 3,9%. Om het woningtekort in te lopen, ligt er in de ABF-regio Utrecht - bovenop de verwachte reguliere huishoudensgroei - een opgave om in extra woningbouw te voorzien. Het woningtekort van 22.760 woningen verdelen we evenredig over de gemeenten in de regio. In de gemeente Zeist woont circa 7% van huishoudens in de regio Utrecht. Op basis van een aandeel van 7% van de inhaalopgave betekent dit een inhaalvraag van circa 1.590 woningen voor de gemeente Zeist.

Actueel migratiesaldo gemeente Zeist is fors hoger dan eerdere jaren

Migratie is een belangrijk onderdeel van de (verwachte) huishoudensontwikkeling. De gehanteerde prognose van Primos is van het jaar 2020 (die ten basis ligt aan huishoudensontwikkeling voor de periode 2022-2032, zie tabel 3) en houdt daarin nog geen rekening met het migratiesaldo uit 2021. Dit terwijl het migratiecijfers van 2021 fors hoger ligt ten opzichte van eerdere jaren (met uitzondering van het jaar 2019). Zo was in 2014 het migratiesaldo circa 435 personen en in 2021 bestond dit saldo uit circa 1.040 personen. Ook voor het jaar 2021 zien we dat het migratiesaldo hoog is. Het is daarom hoogstwaarschijnlijk dat de woningbehoefte – bij het opstellen van nieuwe prognoses - hoger uitvalt voor de periode 2022-2032. Hoeveel hoger de prognose uit zal vallen is momenteel niet precies te zeggen. Wel is duidelijk dat deze hoger uit zal vallen omdat het migratiesaldo in 2021 fors hoger ligt en de verwachting is dat deze voor het gehele jaar 2022 eveneens fors hoger zal liggen. Het is aan te bevelen om - wanneer mogelijk nieuwe woningbouwplannen zich aandienen – dit migratiesaldo goed te monitoren en mee te nemen in toekomstige vraagramingen.

Figuur 4: Ontwikkeling aantal personen per jaar, gemeente Zeist periode 2011-2021



Bron: Stec Groep (2022), op basis van CBS Statline (2021).

Totale woningvraag telt op tot tenminste 2.650 woningen

Op basis van huishoudensprognoses en het inlopen van het woningtekort komen we tot een woningvraag van tenminste 2.650 woningen tot 2032. Door toegenomen (en verder toenemende) migratie kan de woningvraag nog verder oplopen.

Tabel 4: Woningvraag in de gemeente Zeist 2022 – 2032

Huishoudensprognose	Ontwikkeling 2022-2032
Primos 2022	1.050
Inlopen woningtekort	1.600
Totaal	2.650

Bron: Primos 2020 & 2021, bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

3.3 Harde plancapaciteit in gemeente Zeist biedt ruimte aan circa 495 woningen

Om de resterende behoefte te bepalen confronteren we de vraag met de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen resteert. De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Zeist bestaat uit 495 woningen⁴, zo blijkt uit een inventarisatie van de harde plancapaciteit van de gemeente (planlijst augustus 2022). Daarnaast zijn er in de gemeente nog zachte plannen voor circa 1.750 woningen, deze zachte plannen variëren van eerste verkenningen tot planvorming. De beoogde plannen voor de Willem Arntsz Hoeve zijn onderdeel van deze zachte plancapaciteit. Op het moment dat dit plan 'hard' wordt, neemt het aantal woningen in zachte plannen logischerwijs af met hetzelfde aantal.

Tabel 5: Totale plancapaciteit in de gemeente Zeist

Plancapaciteit	
Hard	495
Zacht	1.750
Totaal	2.245

Bron: Woningbouwplanning Gemeente Zeist (augustus 2022). Afgerond op vijftallen.

⁴ Een aantal woningen maken onderdeel uit van een groter project en zijn al gereed. Dit project is als geheel nog niet afgerond. Om hoeveel woningen het gaat die al opgeleverd zijn is onbekend. Deze zijn dus nog 'ten onrechte' aangemerkt als harde plancapaciteit. Dit betekent dat de huidige plancapaciteit – volgens definities van de Ladder voor duurzame verstedelijking - mogelijk iets lager ligt dan uit de planlijsten van de gemeente blijkt.

3.4 Behoefte van circa 2.150 woningen; na realisatie van Willem Arntsz Hoeve resteert er nog een behoefte van circa 1.900 woningen

Op basis van het Ladder-principe 'vraag minus aanbod is behoefte', resteert er t/m het jaar 2032 nog een behoefte van circa 2.150 woningen. De woningvraag voor de komende 10 jaar (bestemmingsplanperiode) bestaat uit circa 2.650 woningen. De huidige harde plancapaciteit bestaat uit circa 500 woningen. Daarmee resteert er een totale behoefte van circa 2.150 woningen.

De bestemmingsplannen WA-Hoeve Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld en WA-Hoeve Historische Middenas bieden ruimte aan in totaal 246 woningen. Het plan voorziet daarmee in een behoefte.

Ook wanneer het beoogde plan wordt gerealiseerd resteert er nog voldoende behoefte (1.900 woningen) om de huidige resterende zachte plancapaciteit te ontwikkelen.

3.5 Maatschappelijke en commerciële functies ondersteunend aan woningbouw

Naast de beoogde woningbouwontwikkelingen maken de plannen ook de functies zorgfunctie/maatschappelijk (380 m² bvo), bedrijf/kantoor (600 m² bvo), bijeenkomstruimte (480 m² bvo) en horeca (720 m² bvo) mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan maakt de functies dienstverlening, kantoor en maatschappelijk wonen al mogelijk.

Deze beoogde functies zijn in omvang beperkt. De beoogde ondersteunende functies omvatten een beperkt programma en passen goed bij de aard en schaal van de totale ontwikkeling van de WA-hoeve en het beoogde woonprogramma. Door de ondersteunende vorm zullen de functies voornamelijk wijkverzorgend zijn. Dit type functies in deze omvang en passend bij het woonprogramma concurreert ruimtelijk gezien nauwelijks met andere locaties. Mogelijke ruimtelijke effecten (zoals onaanvaardbare leegstand elders) zullen naar verwachting dan ook beperkt zijn. Door de kleinschaligheid en ondersteunende vorm zijn de niet-wonen functies ondergeschikt aan totaalontwikkeling.

3.6 Conclusie: de twee plannen voor WA-hoeve voorzien in een behoefte en leiden niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders

Op basis van vraag en (plan)aanbod binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied is er behoefte aan ten minste 2.150 woningen in de komende 10 jaar. De beoogde ontwikkeling van 246 woningen voorziet in een deel van deze behoefte. De overige niet-wonen functies die de plannen mogelijk maken zijn ondersteunend aan deze woonontwikkeling. De ontwikkeling van de plannen voorziet in een behoefte en leidt daarmee niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten elders. Sterker: het plan draagt bij aan het oplossen van woningtekorten en zorgt voor een versterking van de vitaliteit en leefbaarheid binnen de gemeente. Ook na ontwikkeling van het beoogde plan resteert er nog voldoende vraag om de overige harde plannen te ontwikkelen. Daarna resteert er nog voldoende behoefte om alle huidige zachte plannen te ontwikkelen (zowel binnen als buiten BSG).