



Noordewierweg 131

Amersfoort

Ladder duurzame verstedelijking

Noordewierweg 131

Amersfoort

Ladder duurzame verstedelijking

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Matrix Investments Projecten BV
G. van Uffelen
Postbus 2634
3800 GD AMERSFOORT



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K21123
Datum: 26 maart 2021
Titel: Amersfoort, Noordewierweg 131
Projectleider: P. Wallenburg
Auteur: R. Hoekstra



Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Demografische gegevens	4
1.3	Onderzoek	5
2	Beleidskader	6
2.1	Rijks- en provinciaal beleid	6
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	6
2.2	Gemeentelijk beleid	6
2.2.1	Structuurvisie – Amersfoort 2030	6
2.2.2	Deltaplan ‘Visie en Aanpak Woonopgave Amersfoort’	7
2.2.3	Het voornemen	8
3	Vraag naar functies	9
3.1	Vraag naar Emmaüskerk	9
3.2	Vraag naar kinderopvang	9
3.2.1	Behoeftte kinderopvang	9
3.2.2	Locatie kinderopvang	10
3.3	Vraag naar woningen	11
3.3.1	Behoeftte woningen	11
3.3.2	Locatie woningen	11
3.4	Conclusie	11
4	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.1	Toetsing	13
4.2	Conclusie	14

Bijlage 1: Lijst met kinderdagverblijven in het Soesterkwartier



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemers zijn voornemens om het pand aan de Noorderwierweg 131 te Amersfoort te transformeren en uit te breiden. Ten behoeve van deze verbouwing worden er in het pand een kerk, een kinderopvang en twintig appartementen gerealiseerd. Het huidige pand fungeert momenteel als kerk en als wijkcentrum. Deze functies blijven in het voorgenomen plan behouden, al krijgen zij een minder groot oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie.

De begane grond wordt ingericht voor het wijkcentrum, de kerk en een kinderopvanglocatie van Kindcentrum Bzzzonder. Naar verwachting krijgt de kinderopvang ongeveer 60 kindplaatsen. De te realiseren ruimte op eerste en tweede verdieping wordt ingericht door de twintig appartementen. Ten behoeve van het plan worden de huidige zijvleugels van de kerk gesloopt. Het oppervlak van het gebouw dat voor de kerk gebruikt wordt, neemt af. De kerk wordt minder groot, aangezien deze te maken heeft met een afnemende vraag. Er worden vervolgens nieuwe gebouwen aan beide kanten van de kerk opgebouwd. De nieuwbouw wordt gebruikt ten behoeve van een kinderopvang en 20 appartementen.

Met het voornemen zal aantal functies en het bebouwde oppervlak in het plangebied ten opzichte van de huidige situatie veranderen. Een kinderopvang en 20 appartementen worden toegevoegd. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat voor dergelijke nieuwe stedelijke ontwikkelingen middels de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) aangetoond moet worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. In deze rapportage wordt de ladder van duurzame ontwikkeling doorlopen.

1.2 Demografische gegevens

Om te bepalen of er behoefte is naar de twintig huurwoningen, is als eerste van belang om te kijken naar de demografische gegevens van de gemeente Amersfoort. Op basis van cijfers die verkregen zijn via 'Gemeente Amersfoort in cijfers' blijkt dat Amersfoort in 2020 in totaal 157.438 inwoners heeft. Het grootste deel van deze bewoners, ruim 22% valt onder de leeftijdscategorie 0 t/m 17 jarigen. Dit zijn ongeveer 34.794 jongeren. Daarnaast is er een relatief groot deel tussen de 25 en 54 jaar. Een volledig beeld van de bevolking van de gemeente Amersfoort in 2020 is hierover weergegeven.

Leeftijdscategorieën	Percentage bevolking	aandeel totale	Absolute aantal inwoners
Inwoners naar leeftijd - 0-17 jaar		22,1	34.794
Inwoners naar leeftijd - 18-24 jaar		8,1	12.752
Inwoners naar leeftijd - 25-39 jaar		20,1	31.645
Inwoners naar leeftijd - 40-54 jaar		21,9	34.479
Inwoners naar leeftijd - 55-64 jaar		12,8	20.152
Inwoners naar leeftijd - 65-74 jaar		8,8	13.855
Inwoners naar leeftijd - 75 jaar e.o.		6,2	9.761
Totaal		100%	157.438

Tabel 1: Bevolkingsopbouw gemeente Amersfoort (bron: amersfoortincijfers.nl)

Het overgrote deel van deze mensen, 37,5%, is een éénpersoonshuishouden. Daarnaast is 25,2% tweepersoonshuishouden zonder thuiswonende kinderen.



1.3 Onderzoek

Gelet op het oppervlakte van de appartementen en het segment waaronder de woningen vallen, zullen deze naar alle waarschijnlijkheid worden gebruikt door één- of tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. De leeftijdsgroepen zullen meer variëren. Gezien voorgaande is de doelgroep die mogelijk in de appartementen zal gaan wonen in voldoende mate aanwezig in Amersfoort. Er lijkt op basis van de statistische gegevens voldoende potentie voor nieuwe appartementen in Amersfoort. De daadwerkelijke behoefte wordt in dit document nader onderzocht.

Om de woningbehoefte in de gemeente Amersfoort te bepalen is gekeken naar het Deltaplan 'Visie en Aanpak Woonopgave Amersfoort'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad in april 2019. Daarbij is ook gekeken naar de locatie waar woonontwikkelingen zich mogen voordoen volgens de gemeente Amersfoort.

Het grote aandeel minderjarigen kan beteken dat er voldoende kinderen aanwezig zijn in de gemeente Amersfoort om naar een kinderopvang te kunnen. In dit onderzoek is daarom ook gekeken naar de behoefte van een nieuwe kinderopvang. Daarnaast is ook gekeken of er andere locaties in de buurt van de planlocatie zijn die een alternatief kunnen zijn voor het realiseren van een kinderopvang.



2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader behandeld waarbinnen de bouw van de nieuwe woonzorgvoorziening mogelijk gemaakt gaat worden. Allereerst wordt ingegaan op het rijks- en provinciaal beleid in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens wordt het relevante gemeentelijk beleid behandeld.

2.1 Rijks- en provinciaal beleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nationaal belang 1, zoals geformuleerd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 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. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Bro. Deze toetsing is een procesvereiste bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie – Amersfoort 2030

In de structuurvisie Amersfoort 2030 heeft de gemeente Amersfoort haar plannen voor de gemeente tot 2030 opgesteld. In de structuurvisie Amersfoort 2030 heeft de gemeente Amersfoort als doelstelling om Amersfoort een nog geliefdere plek te maken om te wonen, bezoeken en ondernemen. Intensivering van de woningbouw, het vergroten van functiemenging voor wonen en werken en het verbinden van wijken en gebieden zijn daarbij belangrijke speerpunten.

Naar verwachting zal de bevolking van Amersfoort tot 2031 groeien tot 162.000 inwoners. In 2011 waren dit er nog 146.000 en in 2020 ruim 157.000. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte welke ook zal toenemen. De verwachting is dat op basis van de woningvraag van de eigen bevolking, de woningvoorraad de komende jaren met gemiddeld 650 woningen per jaar moet groeien. Er moet echter meer gebouwd worden dan enkel de woningvraag van de lokale bevolking. Amersfoort is namelijk aan in trek bij een groot aantal huishoudens dat vanuit de Randstad op zoek gaat naar een woning in Amersfoort.



In Amersfoort hebben zich de laatste jaren veel nieuwe inwoners gevestigd van buiten de regio. Dit zijn voornamelijk gezinnen met kinderen uit Amsterdam en Utrecht. Daarnaast trekt Amersfoort jongeren tussen de leeftijd van 18 en 29 jaar aan, onder andere uit regiogemeenten. De precieze omvang van de woningbehoefte wordt in de structuurvisie niet gegeven, omdat er veel onzekerheden zijn. Geconcludeerd wordt echter dat er een groot aantal woningen nodig is. Vraag en aanbod zullen op elkaar moeten aansluiten. Ook maakt de gemeente Amersfoort afspraken met sociale woningbouw om te borgen dat er voor kwetsbare groepen voldoende betaalbare woningen zijn.

Naast dat deze nieuwe inwoners een nieuwe woning moeten vinden, is het van belang dat de juiste voorzieningen voor deze groepen aanwezig zijn. Voor de leefbaarheid in de Amersfoortse wijken is het van belang dat er een samenhangend en toegankelijk aanbod van voorzieningen op wijkniveau aanwezig is. Goed onderwijs voor iedere wijk is een belangrijke voorwaarde. Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen in het onderwijs, wordt een clustering van onderwijs, kinderopvang en andere wijkvoorzieningen steeds meer belangrijk. Er ontstaat een groeiende behoefte aan multifunctionele clusters op logische, centraal gelegen, plekken in de wijk.

Tenslotte wordt kinderopvang de laatste jaren steeds meer gestimuleerd door de overheid. Het aandeel kinderen dat naar een kinderopvang gaat is gestegen. Naar verwachting zet deze ontwikkeling zich de komende jaren door waardoor de behoefte aan kinderopvangplekken verder zal stijgen.

2.2.2 Deltaplan 'Visie en Aanpak Woonopgave Amersfoort'

Het Woonbeleid van de gemeente Amersfoort had een looptijd tot 2020. Daarom is in 2019 het Deltaplan Aanpak Woonopgave Amersfoort opgesteld. In dit deltaplan worden de keuzes rondom het woonbeleid, de maatregelen, de woningbouwprojecten waaraan gewerkt wordt en de uitvoering daarvan toegelicht. Het doel van het deltaplan is om in 2030 een aantrekkelijke, inclusieve stad te ontwikkelen. Het streven van de gemeente is dat voor iedere bewoner van de diverse bevolking van Amersfoort een passende en betaalbare woning beschikbaar is.

Momenteel heeft Amersfoort te maken met een groot woningtekort, waardoor er voor grote delen van de bevolking geen passende woning beschikbaar is. Doorstroming is daarom cruciaal. De gemeente zet in om tot 2030 per jaar ongeveer 1.000 woningen te realiseren. Zelfs dan kan het zijn dat delen van de bevolking niet in hun woningbehoefte wordt voorzien.

In 2016 heeft de gemeente Amersfoort een aanpak van het tekort aan sociale huurwoningen in gang gezet. Door een groot tekort aan sociale huurwoningen, maar ook in de vrije sector, is er een dalend aantal woningen dat te koop of te huur staat. Dit is met name voor lage en middeninkomens problematisch. De wachttijd voor een sociale huurwoning is in 2018 opgelopen tot ruim 9,7 jaar. Middeninkomens kunnen in de vrije sector nauwelijks betaalbare woningen krijgen. De gemeente Amersfoort heeft de behoefte aan extra sociale huurwoningen als volgt bepaald:

Sociale huurwoningen	2018-2025	2025-2030
Totaal	2.500 – 2.700	1.500 – 1.700
Per jaar	350 – 400	300 – 350

Tabel 2: behoefte sociale huurwoningen (Bron: Gemeente Amersfoort)



Om dit te bereiken heeft de gemeente Amersfoort voor de korte en middellange termijn de volgende ambities opgesteld:

1. **Tot 2025** streven we naar **minimaal 350 extra sociale huurwoningen per jaar**. Daarna is de verwachting dat de jaarlijkse groeibehoeftte iets minder wordt.
2. **Tot 2030** streven we naar **minimaal 4.000 extra sociale huurwoningen** (35% van de totale opgave tot 2030).

Deze ambities zijn omgezet in een concrete aanpak om minimaal 35% van woningbouwprojecten, beschikbaar te maken ten behoeve van sociale huurwoningen. Het gaat hierbij niet enkel om een voldoende aantal woningen, maar ook om woningen die passen bij de leefsituatie en het inkomen van de doelgroep.

In het deltaplan staat beschreven dat met name één- of tweepersoonshuishoudens bij Woningnet ingeschreven staan met de laagste inkomens. 81% van de actief woningzoekenden heeft een inkomen waarmee zijn aangewezen zijn op sociale huurwoningen tot aftoppingsgrenzen. Om een goede prijs-kwaliteitverhouding te borgen, geldt de maatregel dat de sociale huurwoningen een oppervlakte hebben van minimaal 40 m².

Daarnaast is de verwachting dat er een grote extra behoefte aan sociale huurwoningen komt voor mensen die uitstromen uit een maatschappelijke opvang of zorginstelling. In het Programma Wonen en Zorg is berekend dat er jaarlijks ongeveer 200-250 zelfstandige woningen benodigd zijn voor kwetsbare doelgroepen met een zorgbehoefte. Deze kwetsbare doelgroepen zijn grotendeels ook aangewezen op sociale huurwoningen.

2.2.3 Het voornemen

Initiatiefnemer zet met het plan '*Hart van Soesterkwartier*', mede gezien de inhoud van het Deltaplan, bewust in op het realiseren van relatief kleine huurwoningen. De appartementen krijgen allen een oppervlakte van 50,0 m². Belangrijkste reden hiervoor is dat daarmee meer betaalbare huurwoningen worden gerealiseerd in het sociale segment en het middensegment, aangezien daar in Amersfoort zo'n grote behoefte aan bestaat. In totaal worden er 20 huurwoningen gerealiseerd, waarvan er minimaal 35% als sociale huurwoningen verhuurd zullen worden. Hierbij is dus ook conform het in het Deltaplan vermelde streven sprake van menging van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen om segregatie tegen te gaan. Met 10 appartementen woningen in het middensegment voldoet het plan ruim aan de in het Deltaplan voorgeschreven minimale percentage woningen in het middensegment (20%).

De ontwikkeling van de 20 nieuwe appartementen is in lijn met het deltaplan van de gemeente Amersfoort. Minimaal 35% van de appartementen wordt beschikbaar gesteld als sociale huurappartementen en de overige als middenhuur-appartementen. Daarnaast hebbende appartementen een oppervlakte dat groter is dan de minimale 40 m² en kan de prijs-kwaliteitsverhouding gewaarborgd worden. Daarmee zijn de appartementen geschikt voor één- en/of tweepersoonshuishoudens. Vanuit deze huishoudens komt op dit moment de grootste vraag naar woningen in Amersfoort.



3 Vraag naar functies

In de Structuurvisie Amersfoort 2030 en het deltaplan Visie en Aanpak Woonopgave Amersfoort wordt geconstateerd dat de vraag naar sociale huurwoningen voor lage en middeninkomens en één- en tweepersoonshuishoudens de komende jaren groter zal worden. Naast dat deze woningen een goede prijs-kwaliteitverhouding moeten krijgen, is van belang dat ook de leefkwaliteit van de leefomgeving wordt gewaarborgd. Dit wordt onder andere bepaald door de aanwezigheid van onderwijsvoorzieningen zoals een kinderopvang.

3.1 Vraag naar Emmaüskerk

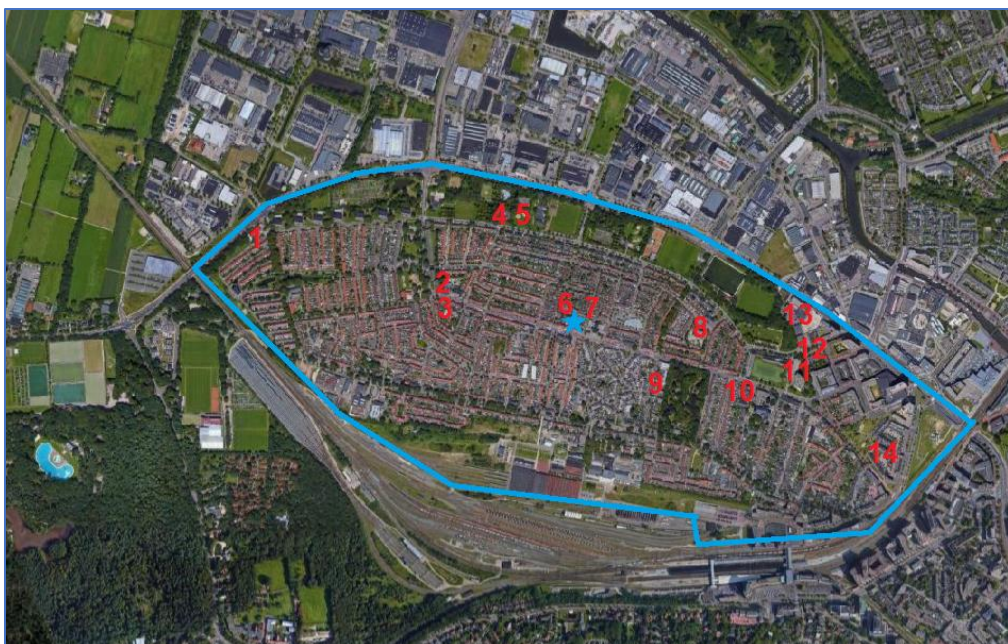
De Emmaüskerk is een protestante kerk in de gemeente Amersfoort. Veel van de leden wonen in het Soesterkwartier, waardoor de gemeenschap betrokken is bij de wijk. Met het verwijderen van de vleugels aan weerszijden van de kerk, behoudt de kerk een oppervlakte van ongeveer 266 m². Deze ruimte moet bieden voor 75 zitplaatsen. In de huidige situatie zijn dat er 250. Met het voorgenomen plan wordt voorzien in de afnemende behoefte die mensen hebben om de Emmaüskerk om religieuze redenen te bezoeken.

3.2 Vraag naar kinderopvang

3.2.1 Behoeft kinderopvang

Het Soesterkwartier is in ontwikkeling en is al een langere periode geliefd bij jonge starters. Een deel van deze starters heeft inmiddels kinderen gekregen. Dit leidt tot een groeiende vraag naar kinderopvang. In de huidige situatie zijn er momenteel al meerdere kinderopvanglocaties in het Soesterkwartier gevestigd. Dit is weergegeven in onderstaand figuur. In de bijlage is een lijst met de kinderdagopvanglocaties toegevoegd. Per kinderopvanglocatie is een vergelijking gemaakt met kindcentrum Bzzzonder, de kinderopvang die zich nieuw in het pand zal vestigen. Uit de vergelijkingen blijkt onder andere dat het huidige aanbod aan kinderopvang beperkt is in het aantal kindplaatsen. Daarnaast gaan er van oudsher (te) veel kinderen naar een kinderopvang of volgen onderwijs buiten de wijk. De reden hiervoor is dat het onderwijs in andere wijken beter aangeschreven staat en omdat er in de wijk onvoldoende plekken beschikbaar zijn.





Figuur 2: Kinderdagverblijven in en nabij het Soesterkwartier met aanduiding planlocatie (bron: Google Maps).

Een deel van het nieuw te bouwen pand zal gebruikt worden als kinderopvang. Dit wordt geëxploiteerd door kindcentrum Bzzzonder, een centrum dat staat voor inclusieve kinderopvang voor kinderen tussen de 0 en 12 jaar. Bzzzonder onderscheidt zich ten opzichte van het huidige aanbod aan kinderdagverblijven in het Soesterkwartier. Het heeft inclusieve mogelijkheden en een christelijke identiteit. De groepen kan ook zorg geboden worden. Kinderen uit de directe omgeving hoeven daarom niet meer naar specialistische voorzieningen in andere wijken, maar kunnen dit ontvangen bij de opvang van Bzzzonder. Deze inclusieve zorg wordt niet door de al bestaande kinderopvanglocaties in wijk geboden. Deze zijn vaak wat kleinschaliger. Daarnaast bieden weinig kinderopvanglocaties in het Soesterkwartier momenteel al opvang voor een brede leeftijdscategorie zoals die van 0 tot 12 jaar. Om die reden is kindcentrum Bzzzonder een toevoeging voor het Soesterkwartier.

De toevoeging van een nieuwe kinderopvang van Bzzzonder is alle voorgaande punten een toevoeging voor de wijk. Bzzzonder heeft in Nederland momenteel al 20 locaties. Hiervan zijn er 5 in Amersfoort, waaronder in Vathorst en Nieuwland. Er is er nog geen in het Soesterkwartier. Met het voorgenomen plan wordt dit wel gerealiseerd. In de ruimte van ongeveer 195 m² zullen twee groepen ondergebracht kunnen worden.

3.2.2 Locatie kinderopvang

Het plangebied is centraal gelegen in de het Soesterkwartier en lijkt daarmee een logische plek voor het vestigen van een kinderopvanglocatie. Nabij het geplande kinderopvang, ligt tevens een basisschool. Op deze school is momenteel enkel aanbod voor buitenschoolse opvang. Er is een wens om ook kinderdagopvang in de directe omgeving aan te bieden. Op die manier wordt een totaal pakket van kinderdagopvang, buitenschoolse opvang en onderwijs gecreëerd. De verwachting is dat door het realiseren van dit aanbod, meer kinderen in de wijk zullen blijven.

Om te onderzoeken of een kinderopvang op voorliggende locatie een logische invulling biedt, is ook gekeken naar mogelijke alternatieve locaties voor een kindcentrum. Op basis van gegevens van Funda op 15 maart 2021 blijkt dat er in Amersfoort geen panden te koop of te huur zijn die direct geschikt zijn ten behoeve van een onderwijsinstelling zoals een kinderopvang. In het oosten van het Soesterkwartier is wel een kantorengebouw te huur. Dit is echter minder geschikt voor het nieuwe kinderopvang. Het ligt



minder centraal in de wijk en het is met een oppervlakte van 70 m² een stuk kleiner. Verder zijn er in het zuiden van het Soesterkwartier twee kantoorpanden te huur. Een van deze panden heeft een oppervlakte van 250 m². Het pand is echter opgedeeld in kleinere kantoren welke een oppervlakte hebben vanaf 6 m². Dit is te klein om een kinderopvang te realiseren. Het andere pand heeft een omvang van 3.580 m² en is daarmee te groot in omvang. Ook wat betreft de ligging zijn deze panden minder geschikt. Deze panden liggen minder centraal in de wijk. Daarnaast liggen de panden naast het centraal station van Amersfoort, waarmee de panden meer geschikt zijn als kantoorfunctie. De buitenruimten bij deze panden is ook beperkt. Ten slotte ligt er in het noordoosten van het Soesterkwartier, nabij het Eemplein een kantoorpand te huur. Dit ligt echter aan de rand van het Soesterkwartier en heeft geen buitenruimte. Daarom is ook dit pand ten opzichte van de huidige beoogde planlocatie minder geschikt. Uit deze korte verkenning blijkt dat er nauwelijks reële alternatieve locaties zijn in het Soesterkwartier voor het vestigen van een kindcentrum.

3.3 Vraag naar woningen

3.3.1 Behoeftte woningen

Vanuit de Structuurvisie Amersfoort 2030 en het deltaplan Visie en Aanpak Woonopgave Amersfoort wordt de komende jaren een grote toename in de woningbehoefte voorzien. Amersfoort krijgt de komende jaren te maken met een toenemende vraag naar huurwoningen. Voorliggend plan voorziet door het toevoegen van twintig nieuwe relatief kleine appartementen in die vraag. De appartementen krijgen ieder een oppervlakte van 50 m². Op die manier wordt het aanbod betaalbare huurwoningen in het sociale en middensegment verhoogt. Van de twintig appartementen wordt minimaal 35% als sociale huurwoning verhuurd.

3.3.2 Locatie woningen

De provincie Utrecht streeft er naar om dorpen en steden moeten vitaal te houden. Momenteel wordt minstens 65% van de te bouwen woningen binnenstedelijk gerealiseerd. In het provinciaal Uitvoeringsprogramma 2017 t/m 2021 wordt ingezet op een hoger percentage binnenstedelijke woningbouw. De provincie streeft ernaar 80% van het woningbouwprogramma tot 2028 binnenstedelijk te realiseren. Met het realiseren van woningen op de planlocatie, wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om meer binnenstedelijke woningbouw te realiseren. Gezien de krapte die er speelt op de Amersfoortse woningmarkt voorziet het voornemen in een behoefte en valt uit te sluiten dat het realiseren van de twintig appartementen leidt tot leegstand elders.

Gezien de hoge vraag naar woningen en de ambitie om deze zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren, is een onderzoek naar alternatieve locaties om deze woningen te realiseren minder zinvol. Ook alternatieve locaties zullen benut moeten worden om aan de grote vraag naar woningen te kunnen voldoen.

3.4 Conclusie

Uit de voorgaande informatie kan worden geconcludeerd dat de behoefte naar een kinderopvang, sociale huurappartementen en appartementen in het middensegment, wordt onderschreven. De behoefte naar de kerk neemt daarentegen af. Dit blijkt zowel uit het visiestuk dat geschreven is voor het voorgenomen plan. Bzzonder biedt onderwijs voor een bredere doelgroep dan momenteel wordt aangeboden in het Soesterkwartier. Op die manier is de kinderopvang een aanvulling op de wijk.



Er is gebleken dat er geen vergelijkbare panden in het Soesterkwartier te huur of te koop staan waar een kinderopvang zich eventueel kan vestigen. De locatie van het voorgenomen plan is immers logisch en sluit aan bij de behoefte die er voor de kinderopvang zijn.

De geplande appartementen sluiten goed aan op de woonbehoefte. Er is een wachttijd voor een sociale huurwoning van ruim 9 jaar. Daarnaast voorziet het in het streven van de gemeente Amersfoort om tot 2025 jaarlijks minimaal 350 sociale huurwoningen te bouwen. De locatie aan Noorderwierweg is een geschikte locatie, omdat het een binnenstedelijke transformatielocatie betreft.



4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om te toetsen of de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking dient het diagram, zoals weergegeven in paragraaf 2.1.1, te worden doorlopen.

4.1 Toetsing

Beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Kinderopvang

De kinderopvang beslaat minder dan 500 m². Een dergelijke stedelijke voorziening wordt pas als nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien bij een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m². Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² is er 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling. Daarmee is een ladderonderbouwing niet verplicht. Wel is in dit rapport de behoefte onderzocht en is gebleken dat er voldoende vraag is naar een nieuwe kinderopvang.

Kindcentrum Bzzzonder biedt ten opzichte van het huidige aanbod aan kinderopvang in het Soesterkwartier een meer specialistische zorg aan. Waar ouders momenteel nog voor deze mogelijkheden buiten de wijk moeten zoeken, hoeven zij dit na het realiseren van het plan niet meer te doen. Tevens biedt Bzzzonder kinderopvang aan voor kinderen van 0 tot 12 jaar. Andere kinderopvanglocaties in het Soesterkwartier bieden kinderopvang aan kleinere leeftijdscategorieën, bijvoorbeeld 2 tot 4 of 8 tot 12. Bzzzonder biedt daarmee zorg aan een bredere doelgroep en is daarin uniek in de wijk.

Tenslotte is de verwachting dat de vraag naar het aantal kinderopvangplekken de komende jaren zal stijgen. Met het realiseren van het kindcentrum Bzzzonder wordt ingespeeld op deze ontwikkeling.

Woningen

Het plan voorziet in het realiseren van de 20 appartementen. Voor de functie wonen geldt de lijn dat er vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ter motivering van het plan is de ladderonderbouwing dus verplicht.

De gemeente Amersfoort heeft te maken met een groot woningtekort. Daarom streeft de gemeente ernaar om tot 2030 per jaar ongeveer 1.000 woningen te realiseren. Ook de vraag naar huurwoningen neemt toe. Met name voor lage en middeninkomens zijn er te weinig woningen beschikbaar. 81% van de woningzoekenden is aangewezen op sociale huurwoningen. De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn opgelopen tot ruim 9 jaar. Om dit aan te pakken wil de gemeente tot 2025 per jaar 350 extra sociale huurwoningen te realiseren. Gezien de prijs-kwaliteitsverhouding dienen deze appartementen groter te zijn dan 40 m². Daarnaast streeft de gemeente ernaar om tot 2030 minimaal 4.000 extra huurwoningen te realiseren. Dit is 35% van de totale woonopgave tot 2030.

Daarmee valt te concluderen dat er tot 2025 er een vraag is naar minimaal 350 extra sociale huurwoningen per jaar en er tot 2030 minimaal 4.000 extra sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. De 20 woningen die met voorliggend initiatief worden gerealiseerd voorzien dus in een deel van deze vraag.



Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

In het Bro wordt het begrip 'bestaand stedelijk gebied' als volgt gedefinieerd:

"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"

Het plangebied betreft een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied en betreft zelfs een transformatie van een locatie waar nu minder vraag naar is. Leegstand van de huidige functies wordt dus voorkomen en er wordt een functie toegevoegd waar wel behoefte aan is.

4.2 Conclusie

Concluderend is gebleken dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er bestaat een behoefte aan een de maatschappelijke functies, waaronder voor de kerk en de kinderopvang, en de 20 appartementen. De ontwikkeling leidt voorts niet tot onaanvaardbare leegstand elders. In het bestaand stedelijk gebied is geen reëel alternatief beschikbaar om deze behoefte te kunnen accommoderen. Er staan geen panden te huur of te koop die meer geschikt zijn om de kinderopvang in te huisvesten. De provincie Utrecht en gemeente Amersfoort streven naar binnenstedelijke woningbouw, waar voorliggend plan in past. De realisatie van de kinderopvang en de twintig appartementen op de gewenste locatie aan de Noorderwierweg 131 voldoet dan ook aan de uitgangspunten van een duurzaam ruimtegebruik.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de beleidsmatige uitgangspunten, zoals aangegeven in de Structuurvisie Amersfoort 2030 en het deltaplan Visie en Aanpak Woonopgave Amersfoort.



Bijlage 1 – Lijst met kinderdagverblijven in het Soesterkwartier

Nummer	Locatie	Functie	Wel / niet vergelijkbaar kindcentrum Bzzzonder
1	Larixstraat 50, Amersfoort	Kinderopvang	Te weinig informatie beschikbaar voor een beoordeling.
2	Noordewierweg 235, Amersfoort	Buitenschoolse opvang	<i>Niet.</i> Vangt kinderen op van bepaalde scholen. Heeft een leeftijdscategorie van 8 tot 12 jaar. Het nieuwe kindcentrum van Bzzzonder vangt kinderen tussen de 0 en 12 jaar op.
3	Noordewierweg 160, Amersfoort	Gastouderopvang	<i>Niet.</i> Is alleen voor peuteropvang. Het nieuwe kindcentrum van Bzzzonder vangt kinderen tussen de 0 en 12 jaar op. Gastouderopvang is zeer kleinschalig tot maximaal 6 kinderen.
4	Dollardstraat 123, Amersfoort	Kinderopvang	<i>Niet.</i> Vangt kinderen op in de leeftijdscategorie van 2 tot 4 jaar. Het nieuwe kindcentrum van Bzzzonder vangt kinderen tussen de 0 en 12 jaar op.
5	Dollardstraat 121, Amersfoort	Sport buitenschoolse opvang	<i>Niet.</i> Gerelateerd aan sporten. Biedt opvang aan kinderen van basisscholen en is daarmee niet zo inclusief als Bzzzonder. Kindcentrum Bzzzonder vangt ook kinderen op die nog niet naar de basisschool gaan.
6	Grebbestraat 16, Amersfoort	Gastouderopvang	<i>Niet,</i> gastouderopvang is zeer kleinschalig tot maximaal 6 kinderen.
7	Maasstraat 2, Amersfoort	Kinderopvang	<i>Niet,</i> biedt niet de inclusieve zorg en specialistische voorzieningen zoals kindcentrum Bzzzonder dat doet.
8	Spaarnestraat 2, Amersfoort	Kinderopvang	<i>Niet.</i> Vangt kinderen op in de leeftijdscategorie van 2 tot 4 jaar. Het nieuwe kindcentrum van Bzzzonder vangt kinderen tussen de 0 en 12 jaar op.
9	Tulpstraat 49, Amersfoort	Gastouderopvang	<i>Niet,</i> gastouderopvang is zeer kleinschalig tot maximaal 6 kinderen.
10	Paulus Borstraat 30, Amersfoort	Kinderopvang	<i>Niet.</i> Vangt kinderen op in de leeftijdscategorie van 0 tot 4 jaar. Het nieuwe kindcentrum van Bzzzonder vangt kinderen tussen de 0 en 12 jaar op.
11 + 12	Puntenburgerlaan 100, Amersfoort	Kinderdagverblijf	<i>Niet.</i> Vangt kinderen op in de leeftijdscategorie van 0 tot 4 jaar. Het nieuwe kindcentrum van Bzzzonder vangt kinderen tussen de 0 en 12 jaar op.
13	Puntenburgerlaan 93, Amersfoort	Kinderdagverblijf / kleuterschool	Bestaat niet meer
14	Puntenburgerlaan 31, Amersfoort	Gastouderopvang	<i>Niet,</i> gastouderopvang is zeer kleinschalig tot maximaal 6 kinderen.

