



Marktonderbouwing Larikslaan 3, Princenhof

Samen Thuis
Vastgoedontwikkeling

19 juni 2020

Definitief rapport



DATUM	19 juni 2020
TITEL	Marktonderbouwing Larikslaan 3, Princenhof
OPDRACHTGEVER	Samen Thuis Vastgoedontwikkeling
AUTEUR(S)	Davy van Beers Chantal Tiekstra
PROJECTNUMMER	7830.100
STATUS	Definitief rapport

Inhoud

Belangrijkste conclusies	4
1 Inleiding	6
2 Locatie en plan	8
3 Beleidskaders	9
4 Woningbehoefte	11
4.1 Bepalen woningmarktregio	11
4.2 Kwantitatieve behoefte	11
4.3 Kwalitatieve behoefte	12

Belangrijkste conclusies

Samenvatting plan

Samen Thuis Vastgoedontwikkeling is voornemens om circa 17 betaalbare woningen te realiseren op de locatie Princenhof in het noordwesten van Leusden. De smalle, maar complete woningen (95m² GO) zijn bedoeld voor vooral startende gezinnen.

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskaders

De ontwikkeling van de locatie Larikslaan 3 sluit aan bij de vigerende beleidskaders in Leusden. In de Woonagenda Leusden gaat de gemeente uit van het realiseren van 800 tot 1.200 woningen in de periode tot en met 2025. In de periode daarna ligt de bouwopgave op circa 50 woningen per jaar. De gemeente zet in op het bevorderen van doorstroming binnen de voorraad en het bouwen van woningen voor gezinnen. Het woningaanbod in de goedkope segmenten is nu te beperkt. Goedkope koopwoningen zijn een goede optie voor jonge gezinnen. Het huidige programma op de locatie Larikslaan 3 voorziet hierin. Vanuit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is een netto woningbouwopgave geformuleerd van 1.100 woningen in de gemeente Leusden. Dit is geen absolute grens, maar een ambitie voor de periode 2013 tot 2028. Het accent ligt op het ontwikkelen van woningbouw in binnenstedelijk gebied. In de 2018 heeft de provincie samen met haar partners een Actie Agenda opgesteld om de woningbouwproductie sterk te versnellen.

Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om het bedrijventerrein Princenhof op te knappen. Dit plan sluit aan op deze ambitie.

Plan Larikslaan 3 betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het plan Larikslaan 3 moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan Princenhof valt, volgens de begrenzing van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, binnen de rode contour en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied.

Ontwikkeling Larikslaan 3 past binnen kwantitatieve opgave

Om te bepalen of een project past binnen de *kwantitatieve* opgaven en de voorziene plancapaciteit kijken we 10 jaar vooruit tot 2030, evenredig met de periode van geldigheid van een bestemmingsplan. De kwantitatieve behoefte bedraagt in de periode 2020-2030 in de gemeente Leusden 1.080 woningen (Bron: Primos 2020). Op dit moment bestaat de plancapaciteit in Leusden uit 769 woningen voor de periode 2020-2026, waarvan rond 10% harde plannen zijn die reeds zijn vastgelegd in een bestemmingsplan. Een aantal andere plannen zijn in een gevorderd stadium (Bron: Gemeente Leusden). Als we rekening houden met de nu bekende planvorming (voor de periode tot 2026) dan speelt het te ontwikkelen project in op woningbehoefte voor de periode tot en met 2030.

Toets kwalitatieve behoefte

Op basis van het WoON2018 is de *kwalitatieve* behoefte voor Leusden in beeld gebracht. Hierbij is een vraagprofiel opgesteld van woningzoekenden die in de regio Amersfoort op zoek zijn naar een woning. Op basis van de ABF-indeling van woonmilieus valt de ontwikkeling Larikslaan 3 onder een groen-stedelijk woonmilieu, maar er zijn tevens raakvlakken met een centrum-dorps woonmilieu. In beiden typen woonmilieus richt de vraag zich onder andere op grondgebonden rijwoningen (in zowel huur als koop).

Het voorgestelde bouwprogramma speelt in op de ontwikkeling van de kwalitatieve marktvraag in Leusden.

Conclusie

De ontwikkeling van Larikslaan 3 (circa 17 woningen) voorziet in de kwalitatieve woningvraag en past binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling. Tevens zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls van het oude en gedateerde bedrijventerrein Princenhof.

1 Inleiding

Lariksaan 3, Leusden

Samen Thuis Vastgoedontwikkeling is in Leusden op de locatie en voormalig bedrijventerrein Princenhof bezig met de ontwikkeling van een plot aan de Lariksaan 3. Hierop willen zij circa 17 betaalbare en duurzame gezinswoningen realiseren (met een koopsom tot de NHG grens). Het doel is om smalle maar complete grondgebonden gezinswoningen aan te bieden met vier slaapkamers. De woningen hebben een grondoppervlakte van circa 65 m². De intentie is om daarmee vooral startende gezinnen, die niet beschikken over overwaarde uit een vorige koopwoning en die niet in aanmerking komen voor sociale huur, een woning aan te bieden.

Figuur 1.1: Contour bedrijventerrein Princenhof (witte lijn) en betreffend plangebied (rode lijn)



Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, 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.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: 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.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van het plan Larikslaan 3 beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan Larikslaan 3 valt, volgens de begrenzing van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie, binnen de rode contour en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan Larikslaan 3 in Leusden. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna (hoofdstuk 3) analyseren we de relevante beleidskaders voor woningbouw in de gemeente Leusden. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en het analyseren van de woningbehoefte.

2 Locatie en plan

Locatie Princenhof

De locatie Princenhof is gelegen in het noordwesten van Leusden. De locatie bevindt zich aan de Kastanjelaan en heeft een goede en makkelijke verbinding met de A28. De locatie nu is een bedrijventerrein waar veel kantoren leeg staan. Dit tast de kwaliteit en de leefbaarheid van het gebied aan. Om de locatie een kwaliteitsinjectie te geven worden (leegstaande) kantoorgebouwen getransformeerd tot woningen. De nieuwe wijk wordt groen en duurzaam ingericht voor vooral middeninkomens. Het groen moet een buffer worden tussen wonen en werken. Op de onderstaande kaart is (in het rood) de ligging van Princenhof (het oude bedrijventerrein) weergegeven.

Figuur 2.1: Ligging locatie Princenhof



Bron: Google Maps

Nabijheid van voorzieningen

Op ruim 500 meter ten oosten van Princenhof (hemelsbreed) ligt het winkelcentrum De Biezenkamp. In of nabij dit winkelcentrum zitten onder andere een supermarkt, apotheek, tandartspraktijk en enkele horecagelegenheden. Ook bevinden zich in het winkelcentrum enkele basisscholen. Ongeveer een kilometer naar zuiden zijn diverse sportfaciliteiten makkelijk te bereiken, waaronder voetbalvelden en een zwembad. Het centrum van Leusden ligt hemelsbreeds op ruim een kilometer van Princenhof. In dit centrum zijn onder andere diverse supermarkten, kledingwinkels, horecagelegenheden en een bankkantoor gevestigd.

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk vatten we de huidige gemeentelijke en regionale beleidskaders samen die relevant zijn voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Larikslaan 3. Het gaat hierbij om:

Woonagenda Leusden ‘Wonen met karakter’ (6 april 2016)¹

De gemeente Leusden heeft in 2012 haar woonvisie 2012-2022 vastgesteld. Deze visie is in 2016 op onderdelen geactualiseerd omdat het “speelveld” rondom het wonen is veranderd (o.a. wijzigingen in de Huisvestingswet, de Woningwet, WLZ en WMO) en omdat de ontwikkelingen in de markt niet hebben stilgestaan. In de geactualiseerde woonagenda wordt rekening gehouden met een woningbehoefte van ongeveer 1.000 woningen tot 2035. De raad (h)erkent deze uitkomsten en geeft om lokaalpolitieke redenen ruimte deze woningen in 10 jaar in plaats van 20 jaar te realiseren. Hierbij wordt aangegeven dat het bestaande bouwprogramma en de invulling van herontwikkelingslocaties tot 2025 voorzien in de bouw van 800 tot circa 1.200 woningen in de gemeente. Dit vraagt (conform het besluit van de gemeenteraad over de Woonvisie) daarom wel nadrukkelijke planologische onderbouwing van de noodzaak hiertoe.

- De gemeente zet in op het bevorderen van de doorstroming binnen de woningvoorraad om ook in de toekomst een vitale gezinsgemeente te blijven. Door zowel goedkope woningen, dure woningen (luxue woonconcepten) als appartementen (levensloopgeschikt wonen) aan de huidige voorraad toe te voegen.
- De gemeente Leusden heeft belang bij een bouwproductie die aansluit op de toekomstige behoefte en een bouwproductie die complementair is aan de huidige woningvoorraad. Dat is essentieel om Leusdense huishoudens nu en in de toekomst te kunnen blijven huisvesten in de gemeente. Consumenten en ontwikkelaars vragen om meer ‘ontwikkelvrijheid’, meer maatwerk en mogelijkheden om eigen ideeën te kunnen vormgeven. Daarom nodigt de gemeente Leusden bewoners en marktpartijen uit met initiatieven te komen. Deze nieuwe wooninitiatieven stimuleert de gemeente als daar vraag naar is en deze initiatieven (in kwantiteit en kwaliteit) passen bij het lange termijnperspectief.
- Het woningaanbod in de goedkope segmenten in Leusden is beperkt. De gemeente wil investeren in goedkope en sobere huur- en koopwoningen in de gemeente, om zo jonge (eenouder-)gezinnen en kleine huishoudens ruimte te bieden binnen de woningvoorraad.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 Provincie Utrecht (Herijking 19-1-2016)

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid in de periode tot 2028. Het ruimtelijk beleid resulteert in vier pijlers: duurzame leefomgeving, beschermen kwaliteiten, vitale dorpen en steden, dynamisch landelijk gebied. Dit is uitgewerkt in twee belangrijke beleidsopgaven:

- Het accent ligt op de binnenstedelijke opgave. De provincie wil tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren.
- Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Voor de PRS-periode (2013-2028) gaat de provincie uit van een woningbouwprogramma van 68.000 woningen. Het programma voor de Regio Amersfoort is 16.530 woningen. De gemeente Leusden heeft de ruimte om 1.100 woningen binnen de rode contouren te realiseren. Let wel: dit getal is geen absolute

¹<https://www.leusden.nl/bouwen-en-wonen/woonvisie-2016-2025.html>

woningbouwopgave, maar een politiek-bestuurlijke ambitie voor woningbouw in Leusden. In de gemeente Leusden liggen de kernen Leusden en Achterveld.

Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021

In de provincie Utrecht is de druk op de woningmarkt de afgelopen periode sterk opgelopen. Alle partijen op de provinciale woningmarkt voelen de urgentie om hier wat aan te doen. Dit heeft geresulteerd in een Actie Agenda waarbij is uitgesproken dat het streven is om 7.000 woningen per jaar te realiseren in de provincie. Het gaat hierbij om toevoeging in de juiste segmenten, vooral binnenstedelijk, duurzaam en van goede kwaliteit.

Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort (januari 2018)

In de Regionale Ruimtelijke Visie (RRV) is een visie vastgelegd waarin de negen betrokken gemeenten in regio Amersfoort gezamenlijk een koers uitzetten richting een duurzame toekomst. Het is een visie waarin de groei die op de regio afkomt wordt aangewend om de kwaliteiten van de regio te borgen en waar nodig te verbeteren. De visie kent twee hoofdprincipes, die helpen om de kwaliteiten te borgen, ook als de druk op de woningmarkt toeneemt.

- Het eerste principe is dat de groei zoveel mogelijk wordt opgevangen in bestaand bebouwd gebied.
- Het tweede principe is dat er ruimte wordt geboden voor beperkte groei om de dorpen vitaal te houden.

Monitoring moet uitwijzen of en wanneer het tekort aan locaties zich voordoet. Omdat planontwikkeling tijd kost, wordt 10 jaar voordat dit tekort zich voordoet aan de raden voorgesteld om te starten met een locatieverkenning. Analyses van verhuisstromen laten duidelijk zien dat de groei van regio Amersfoort vooral uit de stadsregio Utrecht komt en georiënteerd is op het centrale deel van de regio: Amersfoort, Soest, Nijkerk en Leusden. Men is op zoek naar een (groen)stedelijke omgeving, dichtbij voorzieningen en goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer.

Princenhof: uitwerking kansen-kaders-kwaliteiten (gemeente Leusden)²

Door de gemeente Leusden en de provincie Utrecht is er een uitwerking gemaakt van de kansen voor het gebied Princenhof. Het bedrijventerrein heeft nu veel last van leegstand en dat tast de kwaliteit en de leefbaarheid aan. Woningbouw biedt kansen om deze aspecten te verbeteren. Kantoorgebouwen kunnen getransformeerd worden naar grondgebonden, duurzame woningen voor middeninkomens.

²https://www.leusden.nl/fileadmin/user_upload/Bestanden/Documenten/Princenhof_UitwerkingKansenKadersKwaliteiten_12-12-2017.pdf

4 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen uit het verleden. Daarna gaan we in op de kwantitatieve behoefte en tot slot op de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeente(n). Hieruit blijkt dat de gemeente Leusden een vrij open markt is; 43% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren vond *binnen* de gemeentegrenzen plaats. Daarnaast is er een sterk verhuisrelatie tussen Leusden en de gemeente Amersfoort. Op basis hiervan concluderen we dat de gemeente Leusden de primaire marktregio is en de gemeente Amersfoort tot de secundaire marktregio behoort.

Tabel 4.1: Verhuide personen van en naar gemeente Leusden 2012-2018

	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen gemeente Leusden	6.808	43%
Totaal verhuide personen van buiten gemeente Leusden	8.879	57%
<i>Afkomstig uit Amersfoort</i>	3.529	22%
<i>Afkomstig uit Utrecht</i>	611	4%
<i>Afkomstig uit Amsterdam</i>	268	2%
<i>Afkomstig uit Soest</i>	267	2%
<i>Afkomstig uit Barneveld</i>	252	2%
<i>Afkomstig uit Nijkerk</i>	213	1%
<i>Afkomstig uit Woudenberg</i>	191	1%
<i>Afkomstig uit andere gemeente Nederland</i>	3.548	23%
Totaal aantal verhuizingen	15.687	100%

Bron: CBS (2020)

4.2 Kwantitatieve behoefte

Voor de toekomstige *kwantitatieve* woningbehoefte baseren we ons op de meeste recente woningbehoefteprognose van Primos (2020). Op basis van de Primos-prognose concluderen we dat de woningbehoefte van Leusden in de komende jaren gestaag groeit. Op basis van informatie van CBS Statline is bekend dat de woningvoorraad van de gemeente Leusden op 1 januari 2020 circa 13.040 woningen telt. In de periode 2020-2030 is een groei voorzien van circa 1.080 woningen in de gemeente Leusden op basis van de woningbehoefteprognose.

Tabel 4.2: Ontwikkeling woningbehoefte 2020-2030

	2020	2025	2030	2020-2025	2018-2030
Woningbehoefte Leusden	13.040	13.450	14.120	+410	+1.080

Bron: Primos 2020

Huidige plancapaciteit

De totale plancapaciteit in de gemeente Leusden bedraagt op dit moment 769 woningen voor de periode 2020 tot en met 2026. Voor ongeveer 10% van de plancapaciteit (72 woningen) is er sprake van harde plannen die zijn vastgelegd in een bestemmingsplan en een aantal plannen zijn in een gevorderd stadium voor de periode tot 2026.

Tabel 4.3: Plancapaciteit gemeente Leusden 2020-2026

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2020-2026
Totale plancapaciteit	144	122	166	162	103	36	36	769

Bron: gemeente Leusden 2020

Additionele behoefte in de komende jaren

De totale behoefte is in de gemeente Leusden in de periode 2020-2030 geraamd op 1.080 woningen. Er is een plancapaciteit (hard en zacht) van 769 woningen voor de periode 2020 tot 2026. Als al deze plannen gerealiseerd worden (inclusief locatie Larikslaan 3), valt de realisatie ruim binnen de woningbehoefte tot 2030. Het grootste gedeelte van de plancapaciteit is echter zacht (nog niet vastgelegd in een bestemmingsplan), en zal waarschijnlijk niet allemaal gerealiseerd worden.

Tabel 4.4: Behoeftte 2018-2030 afgezet tegen de gehele plancapaciteit

	Behoeftte 2020-2030	Plan capaciteit 2020-2030	Restant opgave 2020-2030
Gemeente Leusden	1.080	769	311

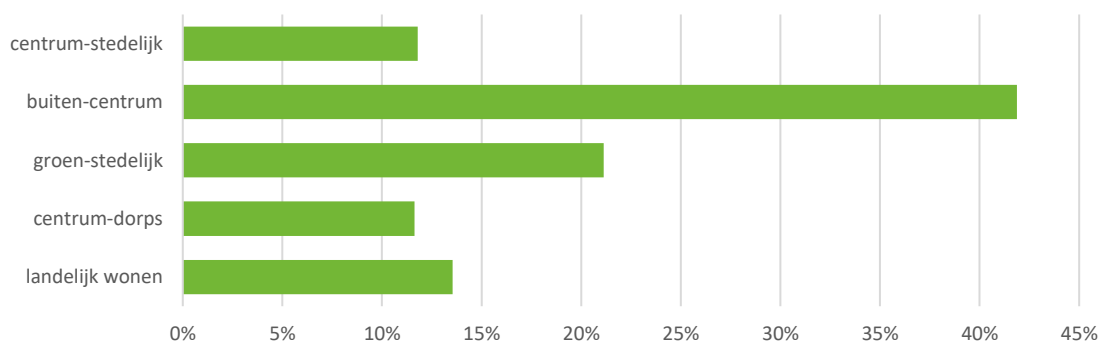
Bron: Primos 2020, CBS, gemeente Leusden 2020

4.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van het WoON2018 is de *kwalitatieve* behoefte voor Leusden in beeld gebracht. Hierbij is een vraagprofiel opgesteld van woningzoekenden die in de regio Amersfoort³ op zoek gaan naar een woning.

Figuur 4.1: Gewenste woonmilieu huishoudens op zoek naar een woning in de regio Amersfoort



Bron: WoON2018

Op basis van de ABF-indeling van woonmilieus valt de ontwikkeling Larikslaan 3 onder het groen-stedelijk woonmilieu waaronder de gemeente Leusden is geschaard. Er zijn in het woonmilieu dat de gemeente Leusden biedt echter ook raakvlakken in relatie tot de doelgroepen die zich aangetrokken voelen tot een centrum-dorps woonmilieu. Deze twee typen woonmilieus hebben overeenkomsten. Beide profielen

³ Het WoON2018 biedt niet de mogelijkheid om selecties te maken van afzonderlijke gemeenten. Daarom is een profiel samengesteld van woningzoekenden in de regio Amersfoort, waaronder de gemeente Leusden valt. Dit inzicht biedt het WoON2018 wel.

hebben de focus op 'ruimer en groen wonen' aan de rand van steden en dorpen. Beiden zijn relevant in relatie tot de wensen van huishoudens die op zoek zijn naar een woning in de regio Amersfoort, waar de gemeente Leusden onder valt. We kijken daarom voor het bepalen van de *kwalitatieve* woonwensen naar deze beide profielen, die in elkaars verlengde liggen.

In de onderstaande tabel is de kwalitatieve vraag uitgewerkt van woningzoekenden die op zoek zijn naar een woning in een groen-stedelijk woonmilieu. Hieruit maken we op dat van huishoudens, gericht op een woning in een groen-stedelijk woonmilieu, ongeveer 45% van de vraag uitgaat naar een huurwoning en ongeveer 55% naar een koopwoning. In de koopsector concentreert de vraag zich op rijwoningen (17%), vrijstaand (16%) en appartementen (15%).

Tabel 4.5: Woonvoorkeur huishoudens op zoek naar een woning in een groen-stedelijk woonmilieu

	Kwalitatieve vraag totaal
Huur eengezinswoning	10%
Huur appartement	36%
Koop rijwoning	17%
Koop 2-1 kap	6%
Koop vrijstaand	16%
Koop appartement	15%
Totaal	100%

Bron: WoON2018

In de onderstaande tabel is de kwalitatieve vraag uitgewerkt van woningzoekenden die op zoek zijn naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu. Hieruit maken we op dat van huishoudens, gericht op een woning in een centrum-dorps woonmilieu, ongeveer 40% van de vraag uitgaat naar een huurwoning en ongeveer 60% naar een koopwoning. In de koopsector concentreert de vraag zich op rijwoningen (15%), twee-onder-een-kapwoningen (11%) en vrijstaand (18%).

Tabel 4.6: Woonvoorkeur huishoudens op zoek naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu

	Kwalitatieve vraag totaal
Huur eengezinswoning	12%
Huur appartement	27%
Koop rijwoning	15%
Koop 2-1 kap	11%
Koop vrijstaand	18%
Koop appartement	16%
Totaal	100%

Bron: WoON2018

Duidelijk is dat een grote groep huishoudens op zoek is naar een grondgebonden koopwoning (circa 40%-44%). In totaal is circa 15%-17% op zoek naar een rijwoning in het type woonmilieu dat de gemeente Leusden biedt. Het beoogde woningbouwprogramma van Larikslaan 3 speelt in op deze vraag.