



# Laddertoets Soesterberg Noord

Stec Groep aan gemeente Soest

**Laura Engelbertink, Jorn Matthijsse**  
**1 maart 2016**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Uw vragen .....	2
1.2	Onze aanpak .....	2
1.3	Leeswijzer .....	3
<b>2</b>	<b>Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>7</b>
3.1	Projectprofiel: Soesterberg Noord is aantrekkelijk voor woningbouw.....	7
3.2	Marktregio: primaire marktregio bestaat uit Soest, Zeist, Baarn en Amersfoort .....	11
<b>4</b>	<b>Marktanalyse</b>	<b>14</b>
4.1	Trede 1: er is zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende, actuele regionale behoefte aan uw plan.....	14
4.1.1	Kwantitatief: additionele woningbehoefte is groter dan hard planaanbod.....	14
4.1.2	Kwalitatief: ook nu is de additionele woningbehoefte groter dan hard planaanbod .....	15
4.2	Trede 2: alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied .....	20
4.3	Trede 3: passende ontsluiting .....	21
<b>5</b>	<b>Conclusies en bevindingen: Ladder-toets</b>	<b>22</b>
5.1	Trede 1: er bestaat actuele, regionale behoefte aan 5.375 woningen .....	22
5.2	Trede 2: uw projectlocatie ligt naar onze taxatie binnen bestaand stedelijk gebied .....	24
5.3	Trede 3: ontsluiting is passend.....	24

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw vragen

U wilt woningbouw mogelijk maken op Soesterberg-Noord. Het plangebied ligt tussen de voormalige vliegbasis en de N237. In het geldende bestemmingsplan Soesterberg Noord (vastgesteld in 1995) is alleen woningbouw mogelijk op de percelen met de bestemming 'woondoeleinden'. Dit wilt u nu aanpassen.

Hiertoe maakt u een nieuw bestemmingsplan. Daarvoor bent u Ladderplichtig.

### Uw plannen voor Soesterberg-Noord

Dit bedrijventerrein wilt u, door gebruik te maken van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet (Chw) u biedt, laten doorontwikkelen tot woongebied. Soesterberg Noord moet straks de verbindende schakel zijn tussen kern Soesterberg en het Park Vliegbasis Soesterberg.

U wilt het volgende woningbouwprogramma planologisch mogelijk maken:

- Noord: 180 woningen aan de noordzijde van het gebied, via een directe bouwtitel, verdeeld naar maximaal 120 gestapelde bouw en 60 grondgebonden woningen;
- Zuid: 130 woningen aan de zuidzijde van het gebied, via een wijzigingsbevoegdheid. Dit betreft zoals u nu denkt allemaal gestapelde bouw.

### Uw vraag

U wilt van ons een nadere toets op dit project vanuit de Ladder; sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

## 1.2 Onze aanpak

Om uw vraag te beantwoorden, zetten wij de volgende stappen:

Stap 1. Locatieprofiel en beoordeling kwaliteiten Soesterberg Noord;

Stap 2. Analyse en vaststellen marktregio, trekkracht en doelgroepen voor dit plan;

Stap 3. Analyse actuele, regionale woningbehoefte: kwantitatief & kwalitatief (trede 1);

Stap 4. Afweging bestaand stedelijk gebied (trede 2);

Stap 5. Conclusies en rapportage.

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt u een korte toelichting op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 een locatieprofiel. Ook stellen we de relevante marktregio vast. Aan de hand daarvan bepalen we in hoofdstuk 4 de actuele, regionale behoefte kwantitatief en kwalitatief aan de woningen op Soesterberg Noord. Ook maken we hier op hoofdlijn een afweging ten opzichte van bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 5 tenslotte leest u onze conclusies en advies: is het gewenste plan volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking te verantwoorden?

In de bijlagen vindt u achtergrondinformatie bij ons advies.

# 2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Bro.

Overheden moeten op grond van artikel 3.1.6 Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. Die is geënt op de oude 'SER-Ladder' uit 1999 die al langer gebruikt werd bij de afweging voor nieuwe bedrijventerreinen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 Bro. De tekst luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Relevante kernbegrippen bij de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn:

#### **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' (artikel 1.1.1 onder h).

#### **Nieuwe stedelijke ontwikkeling**

'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (artikel 1.1.1 onder punt i).

U maakt met bestemmingsplan 'Soesterberg Noord' de ontwikkeling van in totaal maximaal 310 woningen mogelijk, een deel direct en een deel met een wijzigingsbevoegdheid. Gezien de omvang taxeren we dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

## JURISPRUDENTIE: NIEUWE STEDELIJKE ONTWIKKELING?

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de ondergrens van wat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien laag ligt en casuïstisch wordt bepaald.

Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen bijvoorbeeld niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn te kwalificeren:

- drie burgerwoningen en een bedrijfswoning, drie woningen rechtstreeks en drie met een wijzigingsbevoegdheid, vier, zeven, acht, negen en tien woningen (tenzij samenhangend met een groter woningbouwproject: casus Berkel-Pijnacker), enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup> binnen een plandeel met de bestemming 'Bedrijf' met een oppervlakte van zo'n 2.360 m<sup>2</sup> en het oprichten van een melkrundveehouderij.

Wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn onder andere:

- een nieuwe supermarkt, twaalf, veertien en vijftien woningen, uitbreiding van een bedrijventerrein met 1,5 hectare, uitbreiding zuivelbedrijf met 8.500 m<sup>2</sup> (waarvan 4.700 m<sup>2</sup> bebouwing), hotel, zorginstelling met 16 zorgeenheden, multifunctionele ruimte, verkooppunt voor streekproducten, horeca en een bedrijfswoning op een landgoed, een multifunctionele accommodatie, kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, horeca, sport- en culturele voorzieningen.

### Regio

'De regio' is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het gaat hier naar onze mening – gebaseerd op de handreiking van het Rijk en tientallen Raad van State-uitspraken – om de marktregio, die bepaald wordt door de relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van de beoogde functie. Waar ligt kortom het zwaartepunt van de marktbehoefte c.q. waarvandaan trekt u kopers of huurders van een nieuwbouwwoning? Nadrukkelijk de marktregio dus. Voor woningen wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. Overigens, in veel gevallen komt de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de kern of stad waarin het is gelegen inclusief een straal van zo'n 5 tot 10 kilometer.

Ook uit CBS-onderzoek blijkt: het merendeel van de mensen verhuist binnen de eigen woonplaats; vooral uit demografische en woongerelateerde motieven. Slechts zo'n derde verhuist over de gemeentegrens heen; vooral uit werk- en studiemotieven. Zo'n één op de vier intergemeentelijke verhuizingen vindt plaats over een afstand tot 10 kilometer en de overige verhuizingen nemen in aantal geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt.

**Figuur 1: ligging Soesterberg Noord**



Bron: Geoserver (2015); Gemeente Soest; Bewerking Stec Groep (2015).

# 3 Uitgangspunten

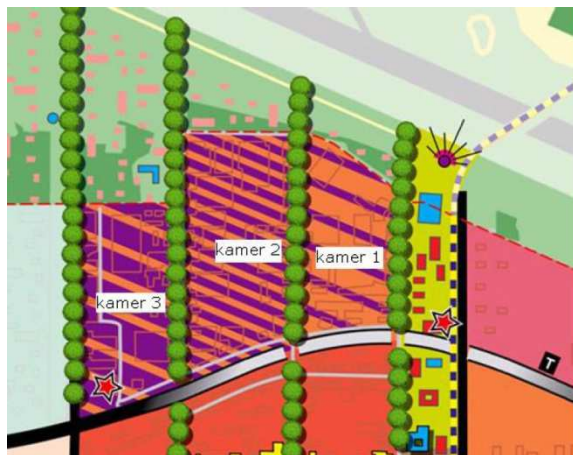
## 3.1 Projectprofiel: Soesterberg Noord is aantrekkelijk voor woningbouw

We maken een actueel profiel op voor uw project Soesterberg Noord, onder andere op basis van uw huidige planinformatie. We zetten actuele feiten op een rij, zoals ligging, bereikbaarheid, beoogde ruimtelijke en beeldkwaliteit.

**Programmamix: huur- en koopwoningen, gestapelde bouw en grondgebonden woningen**

Samenvattend merken wij op dat het hier om een woningbouwprogramma met voornamelijk betaalbare woningen in zowel het koop- als het huursegment gaat, alsmede de mogelijkheid van het combineren van woon- en werkfuncties voor zzp'ers.

**Figuur 2: verschillende kamers plangebied, eerst zal kamer 1 ontwikkeld worden, vervolgens kamers 2 en 3**



Bron: Gemeente Soest; Bewerking Stec 2015.

**Figuur 3: stedenbouwkundige visie kamer 1 Soesterberg Noord**



Bron: Gemeente Soest; Bewerking Stec, 2015.

### Ligging centraal in sterke woonwerkregio's Amersfoort-Utrecht

Gemeente Soest en kern Soesterberg maken deel uit van de Noordvleugel van de Randstad, met een hoge verstedelijkingdruk en sterk groeiperspectief. Dit, gerelateerd aan de plancapaciteit resulteert in Ladder-ruimte voor Soesterberg Noord, zoals u in hoofdstuk 4 en 5 zult zien. De regio's Utrecht en Amersfoort fungeren als schakelpunt tussen de Amsterdamse regio, Almere en overige Noordvleugel van de Randstad en Noord- en Oost-Nederland. De regio Amersfoort ligt centraal, is een knooppunt van wegen en OV en beschikt daarmee over goede bereikbaarheid.

### Basis plan Soesterberg Noord is goed

Het plan Soesterberg Noord ligt in het oosten van de kern Soesterberg, ten zuiden van de voormalige vliegbasis Soesterberg. De woningen liggen straks centraal tussen Utrecht en Amersfoort, op zo'n 5 autominuten van de autosnelweg A28. De omgeving is aantrekkelijk, met veel bos. De omgevingskwaliteit wordt bovendien verbeterd nu de nabijgelegen voormalige vliegbasis Soesterberg wordt ingericht als natuurgebied met Nationaal Militair Museum. Voor de Ladder-toets gaan we daarom uit van een marktregio die naast de gemeente Soest bestaat uit omliggende gemeenten Baarn, Zeist en Amersfoort. Zie verder paragraaf 3.2.

Enkele aandachtspunten zijn de enigszins afgesloten, solitaire ligging ten opzichte van de kern Soesterberg en het forse aandeel appartementen dat u beoogt.



De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt ook een goede afweging van uw woningen vanuit kwaliteit en toegevoegde waarde voor uw woningmarkt. Het is goed en begrijpelijk met woningbouw het gebied een kwaliteitsimpuls te geven, kern Soesterberg te versterken en af te ronden en tegemoet te komen aan de grote vraagdruk op de woningmarkt in regio Amersfoort en Utrecht.

Op de volgende pagina vindt u een kort projectprofiel.

**Tabel 1: projectprofiel Soesterberg Noord**

Aspect	Toelichting
Ligging en omgevingskwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ligging in het oosten van kern Soesterberg, ingeklemd tussen de Batenburgweg, Postweg, Sterrenbergweg, Stemerdingweg en de Amersfoorsteweg.</li> <li>De woningen liggen tegen de voormalige vliegbasis Soesterberg (noordkant) en bij de N237.</li> <li>Ten oosten is Soesterberg Noord begrensd door groen.</li> <li>Ten westen ligt een groen strookmet daarachter het woonwagengkamp "Beukenbergen".</li> <li>De omgeving is bosrijk.</li> <li>Verder ligt Soesterberg in regio Amersfoort en nabij Utrecht: hiermee liggen bedrijven en banen op korte afstand.</li> <li>Soesterberg ligt verder centraal in Nederland en in de noordvleugel van het Randstedelijk gebied.</li> <li>Ook allerlei hoogstedelijke voorzieningen liggen op korte reisafstand.</li> <li>Aandachtspunt is de scherpe begrenzing door de N237 ten opzichte van kern Soesterberg, met voorzieningen, levendigheid en winkels.</li> <li>Directe omgeving nu nog geen woongebied.</li> </ul>
Bereikbaarheid auto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Goed: de afslag A28 (afslag 4 Soesterberg) ligt op zo'n 2 km ca. 5 autominuten.</li> <li>Amersfoort ligt op 9 kilometer afstand en is binnen 15 minuten te bereiken. Utrecht ligt op 15 kilometer afstand en is binnen 20 minuten te bereiken.</li> <li>De autobereikbaarheid is dus goed, al is de A28 in beide richtingen wel congestiegevoelig, zeker in spitsuren voor forenzen.</li> <li>Het centrum van Soest en het centrum van Zeist liggen beide op zo'n 8 km afstand (15 minuten).</li> </ul>
Bereikbaarheid OV	<ul style="list-style-type: none"> <li>Redelijk: aan beide zijden van Soesterberg Noord liggen bushaltes in de richtingen van Utrecht, Amersfoort en Soest (lijn 52, 56, 73). Bussen rijden redelijk frequent (kwartier tot halfuur dienst).</li> <li>Er rijdt een directe bus via Driebergen-Zeist naar Wijk bij Duurstede (2x per uur per richting).</li> <li>Het dichtstbijzijnde intercitystation is Amersfoort op circa 8 kilometer afstand. Iets dichterbij liggen de stations Bilthoven en Den Dolder, namelijk op 6 km. Hier stoppen echter alleen sprinters.</li> </ul>
Bereikbaarheid fiets en te voet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naar de grotere kernen in de buurt bedraagt de fietsafstand 20 tot 30 minuten (Amersfoort, Soest en Zeist). Dit is een redelijk grote afstand.</li> <li>Onderwijs, dagelijkse boodschappen, welzijn en zorgvoorzieningen liggen voor de toekomstige bewoners van Soesterberg Noord niet op loopafstand.</li> </ul>
Beoogd programma en bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het plan voorziet in 310 woningen, 180 aan de noordzijde, waarvan 120 gestapeld en 60 grondgebonden. En 130 aan de zuidzijde van het gebied, allemaal gestapelde bouw.</li> <li>Op dit moment is de functie van het gebied met name bedrijvigheid. In de huidige plannen zal de nadruk in het huidige woon-werkgebied met name op de woonfunctie komen te liggen<sup>1</sup>.</li> <li>De bedrijvigheid in Soesterberg Noord richt zich met name op kleinere en grotere ambachtelijke productiebedrijven.</li> </ul>
Beoogde doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een gedifferentieerd aanbod met voornamelijk betaalbare woningen in het koop- en huursegment.</li> <li>Zzp'ers waar een werkruimte mogelijk is naast de woning<sup>2</sup>.</li> <li>Betaalbare kleinere woningen, gelet op de demografische ontwikkeling van eenpersoons huishoudens<sup>3</sup>.</li> </ul>
Beoogde ruimtelijke en beeldkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>De ruimte wordt ingevuld met traditionele woningbouw die aansluit bij bijvoorbeeld de verkaveling en de typologieën zoals aanwezig langs de Postweg.</li> <li>Onduidelijk is nog hoe het hoge aandeel gestapelde bouw uitpakt in een overwegend laagbouw omgeving.</li> </ul>

Bron: Stec Groep (2015).

<sup>1</sup> Voorontwerp bestemmingsplan Soesterberg Noord, gemeente Soest 2015.

<sup>2</sup> Idem.

**Figuur 4: ligging Soesterberg Noord**



Bron: Geoserver (2015); Bewerking Stec Groep (2015).

## 3.2 Marktregio: primaire marktregio bestaat uit Soest, Zeist, Baarn en Amersfoort

### Dynamiek bepaalt marktregio

Bij de bepaling van de actuele, regionale behoefte aan uw project is het allereerst noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de marktregio. Aan de hand van die relevante marktregio worden namelijk vervolgens eenduidig vraag en aanbod in beeld gebracht. Over de omvang van marktregio's in het kader van de Ladder bestaat geen eenduidige afbakening. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is de verhuisdynamiek binnen uw gemeente Soest en tussen Soest en andere gemeenten.

### Herkomst verhuisde personen voornamelijk uit de gemeente Soest zelf

Een analyse van de verhuisbewegingen over de jaren 2004 tot en met 2013 toont aan: 53% van de verhuisde personen kwam uit de gemeente Soest zelf. Daarnaast kwam 7% uit de gemeente Amersfoort, 5% uit de gemeente Zeist en 3% uit de gemeente Baarn. Overige verhuizingen kwamen vooral uit de gemeenten Utrecht, Amsterdam en Hilversum; de secundaire marktregio.

**Tabel 2: herkomst verhuisde personen gemeente Soest 2004 - 2013**

Herkomst gemeenten	Totaal aantal verhuizingen	Procentueel
Soest	19.748	53%
Amersfoort	2.677	7%
Utrecht	1.903	5%
Baarn	1.266	3%
Zeist	1.039	3%
Amsterdam	896	2%
Hilversum	786	2%
Overig	8.797	25%
<b>Totaal</b>	<b>37.112</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS Statline (2015). Cijfers meetjaar 2013.

### Herkomst verhuisde personen naar nieuwbouw voornamelijk uit de gemeente Soest zelf

Een analyse van de herkomst van kopers van een nieuwbouwkooptwoning bevestigt het beeld dat het merendeel uit Soest zelf komt. Over de jaren 2005 tot en met 2014 kwam ruim 60% van de kopers uit de gemeente Soest zelf, 6% kwam uit de gemeente Amersfoort, 5% uit de gemeente Zeist en nog eens 3% uit de gemeente Baarn. Anderen kwamen vooral uit de gemeenten Amsterdam, Hilversum en De Bilt. Opvallend is dat de relatie met de gemeente Utrecht op de nieuwbouwkooptmarkt relatief beperkt is<sup>3</sup>.

**Tabel 3: herkomst kopers nieuwbouwwoningen gemeente Soest 2005 - 2014**

Herkomst gemeenten	Kopers nieuwbouwwoning	Procentueel
Soest	241	62%
Amersfoort	22	6%
Zeist	21	5%
Baarn	11	3%
Amsterdam	8	2%
Hilversum	8	2%
De Bilt	7	2%
Overig	72	18%
<b>Totaal</b>	<b>390</b>	<b>100%</b>

Bron: NEPROM (2015), Monitor Nieuwe Woningen. Cijfers meetjaar 2014 .

<sup>3</sup> Slechts 4 verhuizingen vanuit Utrecht naar een nieuwbouwkooptwoning in 10 jaar tijd. Daarom staat Utrecht niet de tabel.

## MAKELAARS BEVESTIGEN DIT BEELD

Ook makelaars<sup>4</sup> zien dat een groot deel van de kopers van een woning uit Soest zelf komt. Daarnaast is opvallend dat, naast de kopers uit omliggende gemeenten, ook relatief veel potentiële kopers uit andere gebieden in Nederland in Soesterberg landen.

### Zelfs exclusieve projecten hebben vaak vooral lokale trekkracht

Weleens wordt verondersteld dat woningbouwprojecten met een exclusief programma altijd een grotere reikwijdte kennen dan woningbouwprojecten met een conventioneel programma. Eenduidig bewijs hiervoor ontbreekt echter. Uit de Brabantse Ruimte voor Ruimte-regeling bijvoorbeeld blijkt juist het tegendeel: de herkomst van kopers van kavels voor vrijstaande woningbouw wijkt niet significant af van een regulier woningbouwprogramma (zie tekstkader).

## HERKOMST KOPERS RUIME KAVELS VERGELIJKBAAR MET TOTALE NIEUWBOUW KOOPWONINGMARKT

De provincie Noord-Brabant kent de zogeheten Ruimte voor Ruimte-regeling. Geïnteresseerden kunnen aan de hand van deze regeling een ruime kavel kopen, bedoeld voor particulier opdrachtgeverschap. Uit onderzoek naar de herkomst van deze kopers<sup>5</sup> blijkt: circa 75% van de kopers van een Ruimte voor Ruimte-kavel in Noord-Brabant komt uit de gemeente waar de Ruimte voor Ruimte-kavel wordt aangeboden of is sociaaleconomisch gebonden aan deze gemeente. Daarnaast komt circa 15% uit de COROP-regio<sup>6</sup>. Maximaal 10% van de kopers komt niet uit dezelfde COROP-regio. Dit zijn bijvoorbeeld huishoudens die terugkeren naar de gemeente of regio waar zij zijn opgegroeid. Vrijwel alle kopers komen uit de provincie Noord-Brabant, een enkeling komt uit een aangrenzende provincie.

Hieruit bleek dat de herkomst van kopers van een ruime kavel voor particulier opdrachtgeverschap niet significant afwijkt van de algehele herkomst van kopers van een nieuwbouwkooptwoning.

Bron: Ruimte voor Ruimte-databestand (2013).

### Afbakening van de marktregio: zwaartepunt lokaal in een straal van 5 tot 10 km rondom Soesterberg Noord

Het zwaartepunt van de marktregio zoals wij die zien voor uw project Soesterberg Noord in Soesterberg ligt vooral in een straal van zo'n 5 tot 10 kilometer rondom de projectlocatie. Hierbinnen liggen de gemeente Soest, Baarn, Zeist en Amersfoort. Dit is de primaire marktregio en basis voor de Ladder-toets.

### Bestuurlijke afspraken gaan over regio Amersfoort en gemeente Soest (PRS 2013-2028)

De provincie Utrecht onderscheidt en stuurt in haar Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) op regio's. Uw project in Soesterberg valt in de bestuurlijke regio Amersfoort.

<sup>4</sup> Bron: telefonisch contact met makelaars, actief in de gemeente Soest: de heer Majoor van Majoor Makelaars en de heer Emmen van Deelen Makelaars.

<sup>5</sup> Circa 350 kopers in de jaren 2004 tot en met 2013. Bron: Ruimte voor Ruimte-databestand (2013).

<sup>6</sup> Een corop-regio is een regionale gebiedsindeling. Er zijn in Nederland 40 corop-regio's. De corop-indeling wordt door onderzoeksinstituten zoals het CBS gebruikt om statistische gegevens te presenteren.

De marktvraag echter houdt zich niet aan bestuurlijke grenzen, zoals hiervoor toegelicht. Dit betekent voor Soesterberg Noord en de Ladder-toets dat slechts een deel van de bestuurlijke regio ook daadwerkelijk behoort tot uw marktregio.

Voor de provincie Utrecht is de bestuurlijke regio Amersfoort inclusief bijbehorende woningbouwprogramma uit de PRS, rode contourenkaart en programma voor de gemeente Soest van belang. In hoofdstuk 5 bekijken we daarom ook of uw project binnen de kaders van dit Utrechts beleid past. Er is geen regionaal, concreet en actueel beleidskader. De PRS vraagt overigens wel om een nadere regionale afstemming.

De stedelijke programma's uit de PRS moeten worden gezien als een ambitie, niet als een harde opgave waarop de provincie Utrecht regio's of gemeenten wil 'afrekenen'.

# 4 Marktanalyse

## 4.1 Trede 1: er is zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende, actuele regionale behoefte aan uw plan

'Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte'.

De actuele regionale behoefte valt uiteen in een kwantitatief en een kwalitatief deel. Uw plan voorziet idealiter in beide. Hierna lichten we dit afzonderlijk toe.

### 4.1.1 Kwantitatief: additionele woningbehoefte is groter dan hard planaanbod

**Primaire marktregio: actuele behoefte ruim 5.000 woningen**

We bekijken de additionele woningbehoefte voor de komende 10 jaar (geldigheid bestemmingsplan) binnen de eerder afgebakende primaire marktregio. Om Ladder-ruimte te hebben voor Soesterberg Noord moet die additionele woningbehoefte groter zijn dan de netto harde plancapaciteit in diezelfde periode, plus - in dit geval - de woningbouwplannen die u zelf nog hard wilt maken voor u dit bestemmingsplan in procedure brengt.

We baseren ons op de Primos huishoudensprognose 2015. Uitgangspunt: ieder extra huishouden vertaalt zich 1-op-1 in een woningbehoefte. Op basis hiervan telt de primaire marktregio bestaande uit de gemeenten Soest, Baarn, Amersfoort en Zeist in de periode 2015 tot en met 2025 een additionele woningvraag van zo'n 11.330 woningen. Daarvan neemt Soest zelf een additionele vraag van 905 voor haar rekening.

Dit Primos-prognosemodel van ABF Research is een bekend en veelvuldig gebruikt model bij woningbehoefteonderzoek in Nederland door overheden.

**Tabel 4: additionele woningbehoefte in primaire marktregio Soesterberg Noord**

Gemeente	Huishoudens 2015	Verwachting huishoudens 2025	Additionele vraag 2015- 2025
Soest	20.075	20.980	905
Amersfoort	65.850	73.450	7.605
Baarn	11.015	11.780	765
Zeist	27.820	29.875	2.055
<b>Totaal</b>	<b>124.755</b>	<b>136.085</b>	<b>11.330</b>

Bron: Primos, 2015 ; Bewerking Stec Groep (2015).

De totale plancapaciteit in de primaire marktregio bestaat uit 11.035 woningen, zie de tabel hierna. Van de totale capaciteit is ruim de helft vastgelegd in harde plannen<sup>7</sup>, namelijk 5.956 woningen. De harde planvoorraad in de gemeente Soest telt bij de totstandkoming van deze Ladder-toets een kleine 400 woningen.

<sup>7</sup> Alleen planologisch harde woningbouwplannen concurreren in trede 1 met de woningbouw die u wilt ontwikkelen op Soesterberg Noord. Zachte plannen concurreren pas in trede 2, afhankelijk van de ligging, kwaliteit en omvang (zie verderop).

**Tabel 5: plancapaciteit woningen in primaire marktregio Soesterberg Noord**

Gemeente	Harde plancapaciteit <sup>8</sup>	Zachte plancapaciteit <sup>9</sup>	Totaal
Soest	385	937	1.322
Amersfoort	3.929	3.582 <sup>10</sup>	7.511
Baarn	19	154 <sup>11</sup>	173
Zeist	1.623 <sup>11</sup>	406 <sup>11</sup>	2.029
<b>Totaal</b>	<b>5.956</b>	<b>5.079</b>	<b>11.035</b>

Bron: Woningbouwprogramma Soest (oktober 2015); Woningbouwprogramma Amersfoort (oktober 2015); Woningbouwprogramma Baarn (oktober 2015); Voor de gemeenten Zeist en Amersfoort (uitsluitend voor zachte plancapaciteit): Provincie Utrecht; CBS 2015; Planmonitor 2015. Bewerking Stec Groep (2015).

**Tabel 6: actuele, regionale woningbehoefte in primaire marktregio Soesterberg Noord**

Gemeente	Additionele vraag 2015- 2025	Harde plancapaciteit	Actuele, regionale behoefte 2015-2025
Soest	905	385	520
Amersfoort	7.600	3.929	3.670
Baarn	765	19	745
Zeist	2.055	1.623 <sup>11</sup>	430
<b>Totaal</b>	<b>11.330</b>	<b>5.956</b>	<b>5.375</b>

Bron: ABF Research (2015), Primosprognose 2015; Woningbouwprogramma Soest; Woningbouwprogramma Amersfoort (oktober 2015); Woningbouwprogramma Baarn (oktober 2015); Voor de gemeenten Zeist en Amersfoort (uitsluitend voor zachte plancapaciteit): Provincie Utrecht; CBS 2015; Planmonitor 2015. Bewerking Stec Groep (2015).

We concluderen dat binnen de marktregio in de periode 2015 tot 2025 nog 11.330 woningen toe kunnen worden gevoegd aan de voorraad. Geconfronteerd met het harde planaanbod resteert dus nog een actuele, regionale behoefte van ruim 5.000 woningen. Hiermee lijkt op dit moment ruim voldoende behoefte aan uw beoogde plan met 60 grondgebonden woningen en 250 appartementen<sup>11</sup>.

#### 4.1.2 Kwalitatief: ook nu is de additionele woningbehoefte groter dan hard planaanbod

**Kwalitatieve behoefte: zowel behoefte aan grondgebonden woningen, als aan centrum-dorps woonmilieu**  
Kwantitatief lijkt er meer dan voldoende actuele, regionale behoefte voor uw plan te bestaan. Hierna brengen we ook de kwalitatieve behoefte in beeld.

Hiertoe confronteren we de additionele woningbehoefte op basis van Primos 2015 met woonvoorkeuren van huishoudens op basis van WoON2012: hét landelijke wooneisen en -wensenonderzoek. Het plan Soesterberg Noord biedt ruimte aan 60 grondgebonden woningen en 250 gestapelde woningen. Het plan voorziet in een centrum-dorps woonmilieu.

In het licht van de Ladder zijn markt- en ruimtelijke argumenten relevant. We beperken ons daarom tot de meest relevante factoren: de voorkeuren naar woonmilieu en woningtype.

Uit de analyse (zie onderstaande tabel) blijkt dat 26 - 31 % van de verhuiscapabele huishoudens in de gemeenten Soest, Baarn en Zeist de voorkeur geeft aan een centrum-dorps woonmilieu. In Amersfoort geeft 13 - 18% van de verhuiscapabele huishoudens de voorkeur aan een centrum-dorps woonmilieu. Als we dit vertalen naar de additionele behoefte aan centrum-dorps wonen, betekent dit in de periode 2015 tot 2025 een totale additionele vraag van 1.955 tot 2.520 woningen in een centrum-dorps woonmilieu op basis van Primos 2015.

<sup>8</sup> Alle onherroepelijke plannen, al dan niet met uitwerking.

<sup>9</sup> Alle plannen, behalve harde plannen.

<sup>10</sup> Gegevens afkomstig van Planmonitor provincie Utrecht (2015).

<sup>11</sup> Let wel, de planvoorraad van enkele gemeenten komt van de Woningmarktmonitor Utrecht. Bronnen zijn gedateerd op 2015, maar niet bekend is hoe accuraat en up-to-date gegevens precies zijn. Bovendien hangt er de komende jaren nog een flinke voorraad zachte plannen boven de markt: bij elkaar ruim 5.000 woningen. Deze plannen zijn (nog) niet hard. Wanneer dit wel gebeurt, beperkt dit de ontwikkelruimte voor uw project.



**Tabel 7: indicatieve additionele woningvraag naar centrum-dorps woonmilieu in primaire marktregio 2015-2025**

Gemeente	Totale additionele vraag	Waarvan voorkeur woonmilieu centrum-dorps	Additionele vraag woonmilieu centrum-dorps
Soest	905	26 - 31%	235 - 280
Amersfoort	7.600	13 - 18%	990 - 1.370
Baarn	765	26 - 31%	200 - 235
Zeist	2.055	26 - 31%	530 - 635
<b>Totaal</b>	<b>11.330</b>		<b>1.955 - 2.520</b>

Bron: Primos, 2015; WoON2012<sup>1213</sup>. Bewerking Stec Groep (2015).

Op dezelfde wijze brengen we in de tabellen hierna de additionele kwalitatieve vraag naar woningtype in beeld.

De voorkeur voor een grondgebonden woning ligt in de gemeenten Soest, Baarn en Zeist tussen de 63% en 68%. In Amersfoort ligt dit tussen de 61% en 66%. Dit leidt tot een additionele vraag naar 6.950 tot 7.515 grondgebonden woningen in de primaire marktregio.

**Tabel 8: indicatieve additionele woningvraag naar woningtype (grondgebonden) in primaire marktregio 2015-2025**

Gemeente	Totale additionele vraag	Waarvan voorkeur grondgebonden woning	Additionele vraag grondgebonden woning
Soest	905	63 - 68 %	565 - 610
Amersfoort	7.600	61 - 66 %	4.620 - 5.000
Baarn	765	63 - 68 %	480 - 515
Zeist	2.055	63 - 68 %	1.285 - 1.385
<b>Totaal</b>	<b>11.330</b>		<b>6.950 - 7.515</b>

Bron: Primos, 2015; WoON2012. Bewerking Stec Groep (2015).

In de tabel hierna brengen we de additionele kwalitatieve vraag naar het woningtype appartementen in beeld. De voorkeur voor een appartement ligt in de gemeenten Soest, Baarn en Zeist tussen de 32% en 38%. In Amersfoort ligt dit tussen de 35% en 40%. Dit leidt tot een additionele behoefte naar 3.835 en 4.400 appartementen.

**Tabel 9: indicatieve additionele woningvraag naar woningtype (appartementen) in primaire marktregio 2015-2025**

Gemeente	Totale additionele vraag	Waarvan voorkeur appartementen	Additionele vraag appartementen
Soest	905	32 - 38%	295 - 340
Amersfoort	7.600	35 - 40%	2.625 - 3.005
Baarn	765	32 - 38%	250 - 285
Zeist	2.055	32 - 38%	665 - 770
<b>Totaal</b>	<b>11.330</b>		<b>3.835 - 4.400</b>

Bron: Primos, 2015; WoON2012. Bewerking Stec Groep (2015).

<sup>12</sup> Voor de gemeenten Soest, Baarn en Zeist: op basis van doorsnedes voor Nederland, Landsdeel West, Provincie Utrecht, matig stedelijke gemeenten, gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners, matig stedelijke gemeenten in Landsdeel West, gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners in Landsdeel West.

<sup>13</sup> Voor de gemeente Amersfoort: op basis van doorsnedes voor Nederland, Landsdeel West, Provincie Utrecht, sterk stedelijke gemeenten, gemeenten met 100.000 tot 250.000 inwoners, sterk stedelijke gemeenten in Landsdeel West, gemeenten met 100.000 tot 250.000 inwoners in Landsdeel West.

Voldoende additionele behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen, en aan centrum-dorps woonmilieu  
In de tabellen hierna zijn respectievelijk de hiervoor getoonde additionele behoefte aan woningen naar woonmilieu (centrum-dorps) en woningtype (grondgebonden en appartementen) afgezet tegen het bijbehorende harde planaanbod in de marktregio. Een aandachtspunt is dat in de gemeente Zeist niet bekend is hoe het harde planaanbod kwalitatief is onderverdeeld in woonmilieu en woningtype.

**Tabel 10: kwalitatieve actuele, regionale behoefte naar woonmilieu (centrum-dorps) in primaire marktregio 2015-2025**

Gemeente	Totale additionele vraag		Actuele, regionale behoefte woonmilieu 2015-2025	
	centrum-dorps	Harde plancapaciteit centrum-dorps	centrum-dorps	centrum-dorps
Soest	235 - 280		0 <sup>15</sup>	235 - 280
Amersfoort	990 - 1.370		0	990 - 1.370
Baarn	200 - 235		19 <sup>16</sup>	180 - 260
Zeist	530 - 635		-	-
Totaal	1.955 - 2.520		-	-

Bron: ABF Research (2015), Primosprognose 2015; Woningbouwprogramma Soest; Woningbouwprogramma Amersfoort (oktober 2015); Woningbouwprogramma Baarn(oktober 2015); Voor de gemeenten Zeist en Amersfoort (uitsluitend voor zachte plancapaciteit): Provincie Utrecht; CBS 2015; Planmonitor 2015. Bewerking Stec Groep (2015).

Uit de vorige tabel blijkt dat de additionele vraag in de gemeenten Soest en Amersfoort groter is dan de harde plancapaciteit. Vooral vanuit Amersfoort bestaat veel behoefte, omdat hier niet in plannen met een centrum-dorps milieu voorzien wordt.

**Tabel 11: kwalitatieve actuele, regionale behoefte naar woningtype (grondgebonden) in primaire marktregio 2015-2025**

Gemeente	Additionele vraag		Actuele, regionale behoefte grondgebonden woningen	
	grondgebonden woningen	Grondgebonden woningen in harde plancapaciteit	grondgebonden woningen	grondgebonden woningen
Soest	565 - 610	251 <sup>17</sup>		310 - 360
Amersfoort	4.620 - 5.000	3.419		1.200 - 1.585
Baarn	480 - 515	14		465 - 500
Zeist	1.285 - 1.385	-		-
Totaal	6.950 - 7.515	-		-

Bron: ABF Research (2015), Primosprognose 2015; Woningbouwprogramma Soest; Woningbouwprogramma Amersfoort (oktober 2015); Woningbouwprogramma Baarn(oktober 2015); Voor de gemeenten Zeist en Amersfoort (uitsluitend voor zachte plancapaciteit): Provincie Utrecht; CBS 2015; Planmonitor 2015. Bewerking Stec Groep (2015).

<sup>15</sup> Exclusief woningbouwprojecten Dorpshart (80 appartementen) en Kampweg (52 grondgebonden woningen)

<sup>16</sup> Bij de plancapaciteit van de gemeente Baarn is er van uit gegaan dat de hele plancapaciteit een centrum-dorps woonmilieu heeft.

<sup>17</sup> Exclusief woningbouwproject Kampweg a 52 grondgebonden woningen.

Uit de vorige tabel blijkt: de additionele behoefte aan grondgebonden woningen is in Soest ruim 300 woningen groter is dan het harde planaanbod. Dat is dus meer dan de beoogde 60 grondgebonden woningen in Soesterberg Noord (let wel, het project Kampweg in Soesterberg á 52 grondgebonden woningen zijn hier niet in meegenomen). In de gemeente Amersfoort is een ruime behoefte aan grondgebonden woningen van 1.200 tot 1.585. Op basis van de huidige beschikbare gegevens blijkt dus dat er voldoende behoefte aan grondgebonden woningen in de primaire marktregio is.

**Tabel 12: kwalitatieve actuele, regionale behoefte naar woningtype (appartementen) in primaire marktregio 2015-2025**

Gemeente	Additionele vraag appartementen	Appartementen in harde plancapaciteit	Actuele, regionale behoefte appartementen
Soest	295 - 340	120 <sup>18</sup>	175 - 220
Amersfoort	2.625 - 3.005	510	2.115 - 2.495
Baarn	250 - 285	5 <sup>19</sup>	245 - 280
Zeist	665 - 770	-	-
<b>Totaal</b>	<b>3.835 - 4.400</b>	-	-

Bron: ABF Research (2015), Primosprognose 2015; Woningbouwprogramma Soest; Woningbouwprogramma Amersfoort (oktober 2015); Woningbouwprogramma Baarn (oktober 2015); Voor de gemeenten Zeist en Amersfoort (uitsluitend voor zachte plancapaciteit): Provincie Utrecht; CBS 2015; Planmonitor 2015. Bewerking Stec Groep (2015).

Als we kijken naar de behoefte aan appartementen dan blijkt de behoefte beperkter, namelijk 175 tot 220 appartementen in Soest. Dit is minder dan de beoogde 250 appartementen in Soesterberg Noord. Hiermee is het aanbod van appartementen in Soest dus groter dan de behoefte. Hierin is het plan Dorpshart Soesterberg, welke vlakbij de projectlocatie Soesterberg Noord ligt, á 80 gestapelde woningen niet meegenomen. Als dit plan gelijktijdig – of eerder – hardgemaakt wordt dan Soesterberg Noord, is er in Soest zelf dus een overcapaciteit. Echter, op het niveau van de marktregio – en dat is het relevante niveau waarop vraag en aanbod vergeleken worden – is er nog altijd sprake van een tekort, vanwege de grote behoefte uit Amersfoort. Vanuit de primaire marktregio bestaat er kortom voldoende behoefte naar appartementen.

Er bestaat voldoende regionale behoefte naar grondgebonden woningen, zelfs al wordt de hele plancapaciteit van 1.632 woningen in Zeist meegenomen als grondgebonden woningen of als centrum-dorps wonen in de behoefte-raming. Voor appartementen geldt hetzelfde. Met name de vraag van huishoudens uit Amersfoort zorgt voor de behoefte aan appartementen.

We concluderen dat het programma Soesterberg Noord in eerste aanleg voorziet in een kwalitatieve actuele, regionale behoefte naar grondgebonden woningen, appartementen en naar woonmilieu (centrum-dorps).

<sup>18</sup> Exclusief woningbouwproject Dorpshart Soesterberg á 80 gestapelde woningen

<sup>19</sup> Exclusief 34 zorgwoningen

### CONCLUSIE STEC GROEP TREDE 1:

Kwantitatief lijkt er op dit moment ruim voldoende actuele, regionale behoefte voor de ontwikkeling van uw woningbouwplan Soesterberg Noord. Kwalitatief lijkt dat ook het geval. Er lijkt voldoende behoefte aan woningen in het beoogde woonmilieu (centrum-dorps). Zelfs als de gehele harde plancapaciteit van de gemeente Zeist wordt meegenomen in de behoefte-raming naar woningtype naar grondgebonden woningen, dan nog lijkt er voldoende marktbehoefte over. Er bestaat dus voldoende kwantitatieve vraag naar woningen in de marktregio. Kwalitatief bestaat er voldoende vraag naar grondgebonden woningen en naar appartementen.

### MAKELAARS BEVESTIGEN VRAAG NAAR BETAALBARE GRONDGEBONDEN WONINGEN.

Makelaars<sup>20</sup> bevestigen dit beeld. Zij constateren dat er vraag is naar grondgebonden woningen die scherp in de markt gezet worden, in de prijsklasse tot €200.000 en tussen de €200.000 en €350.000. De markt voor appartementen is minder goed in Soesterberg, hier is alleen vraag naar mits het hoogwaardige appartementen zijn die zich onderscheiden. Ook levensloopbestendige woningen zijn een groei markt volgens makelaars in de regio. De belangrijkste concurrentie komt van nieuwbouwprojecten in Amersfoort (Vathorts) en Zeist (Zeister Warande). Soesterberg onderscheidt zichzelf hierbij door de groene omgevingskwaliteit.

---

<sup>20</sup> Bron: telefonisch contact met makelaars, actief in de gemeente Soest: de heer Majoor van Majoor Makelaars en de heer Emmen van Deelen Makelaars.

## 4.2 Trede 2: alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

‘Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins’.

### **Soesterberg Noord is bestaand stedelijk gebied**

Wij taxeren dat u hier te maken hebt met bestaand stedelijk gebied, zoals het Bro bedoelt.

U hoeft dan niet te motiveren dat er geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden zijn. Daarin voorziet u immers al.

### **CONCLUSIE STEC GROEP TREDE 2:**

Soesterberg Noord ligt binnen bestaand stedelijk gebied, taxeren wij, ook gebaseerd op jurisprudentie die wij zien. U hoeft daarom geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied af te wegen.

### 4.3 Trede 3: passende ontsluiting

'Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld'.

Ook al is een toets op trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig, toch bekijken we vanuit een goede ruimtelijke ordening ook de ontsluiting.

Soesterberg Noord is gezien de beoogde woningen, bijpassende doelgroepen en beoogd profiel en positionering van het project als totaal goed ontsloten voor wat betreft grondgebonden woningen, in onze optiek. Enig gemis is een IC-station, echter station Driebergen-Zeist en de Sprinterstations Bilthoven en Den Dolder zijn een prima alternatief, schatten wij in.

Immers:

- De autobereikbaarheid is met de ligging op zo'n 5 minuten van afslag 4 op de A28 uitstekend. Zo liggen hoogstedelijke voorzieningen en steden als Amersfoort, Utrecht en Amsterdam maar ook luchthaven Schiphol op prima reisafstand.
- Met de centrale ligging in Nederland en ligging in de Noordvleugel van de Randstad zijn bedrijven en veel banen binnen handbereik.
- Vooral gezinnen zijn autogericht. Ook voorzieningen in het centrum van Soest zijn in een kwartier te bereiken.
- De OV-bereikbaarheid is redelijk. Soest heeft geen treinstation. Wel is er een intercitystation in Amersfoort en stopt de Sprinter op stations in Bilthoven en Den Dolder, op fietsafstand.
- Er rijdt wel een directe bus via Driebergen-Zeist naar Wijk bij Duurstede.
- Amersfoort, Soest en Zeist liggen op 20 tot 30 minuten fietsafstand. Voor schoolgaande kinderen in het voortgezet onderwijs een acceptabele afstand.

Voor doelgroepen die gestapelde bouw trekt - vooral senioren, jongeren, alleenstaanden - is de ontsluiting minder goed. Voorzieningen, winkels en welzijn- en zorgvoorzieningen liggen niet op loopafstand. Dit is aandachtspunt bij de invulling van het gebied.

#### CONCLUSIE STEC GROEP TREDE 3:

Trede 3 hoeft niet onderbouwd te worden, omdat u al in bestaand stedelijk gebied ontwikkelt. Toch is de locatie voldoende passend ontsloten.

# 5 Conclusies en bevindingen: Laddertoets

In dit hoofdstuk maken we een expliciete Laddertoets op uw project. We volgen letterlijk de drie treden van de Ladder, zoals het Bro artikel 3.1.6 die beoogt.

## 5.1 Trede 1: er bestaat actuele, regionale behoefte aan 5.375 woningen

### Markregio bestaat uit Soest, Baarn, Zeist en Amersfoort

Het zwaartepunt van de marktregio van de behoefte aan nieuwbouwwoningen waarin het plan 'Soesterberg Noord' zal voorzien is lokaal. De primaire marktregio bestaat uit de gemeente Soest, Baarn, Zeist en Amersfoort.

### Het plan voorziet in kwantitatief tekort

In de periode 2015 - 2025 is er, afhankelijk van de gehanteerde raming, binnen de primaire marktregio sprake van een additionele woningvraag van zo'n 11.330. De huidige harde plancapaciteit binnen de primaire marktregio bestaat uit 5.956 woningen. Na confrontatie met de additionele woonbehoefte betekent dit dat er, afhankelijk van de gehanteerde raming, nog ruimte is voor zo'n 5.375 woningen in harde plannen.

### Het plan voorziet in kwalitatief tekort

Bij het bepalen van de kwalitatieve regionale behoefte is er ook Ladder-ruimte. De beoogde 60 grondgebondenwoningen en 250 appartementen voorzien in een actuele regionale behoefte. Er bestaat met name een grote behoefte aan grondgebonden woningen. Ook voor appartementen bestaat voldoende additionele behoefte. Tenslotte lijkt behoefte aan centrum-dorps wonen voldoende groot voor uw plan.

### Uw plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028

Bestuurlijke afspraken gaan over de gemeente Soest zelf, maar ook over de regio Amersfoort. Gemeente Soest ligt namelijk in de bestuurlijke regio Amersfoort<sup>21</sup>.

Voor de provincie Utrecht is de bestuurlijke regio Amersfoort inclusief bijbehorende woningbouwprogramma uit de PRS, rode contourenkaart en programma voor de gemeente Soest van belang. Uw project past voor zover wij kunnen taxeren binnen de kaders van dit Utrechts beleid, want:

- De provincie Utrecht stuurt op realisatie van 80% van het woningbouwprogramma in de PRS 2013-2028 binnen de rode contouren. Soesterberg Noord valt, voor zover wij kunnen taxeren, binnen die rode contour (zie ook kaart);
- De PRS hanteert een 'Algemene beleidslijn verstedelijking': de provincie Utrecht wil in haar verstedelijkingsbeleid zich primair richten op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wil men de verstedelijking zoveel mogelijk koppelen aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. De PRS zegt hierover:

---

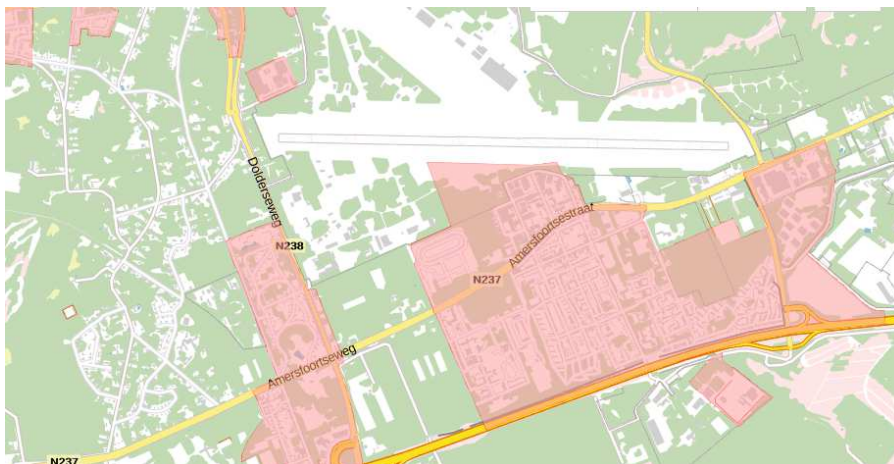
<sup>21</sup> De Regio Amersfoort omvat de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg.

“Concreet hanteren wij de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding”.

Soesterberg Noord betreft herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein en past zo gezien in dit streven;

- De provincie Utrecht gaat in de PRS 2013-2028 uit van een woningbouwprogramma voor diezelfde periode van 16.480 woningen voor regio Amersfoort. Zie tabel 13;
- Voor de totale gemeente soest wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1.165 woningen binnen de rode contouren, die op diverse locaties in Soesterberg kunnen worden gerealiseerd;
- Verder biedt de provincie Utrecht expliciet ‘ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen die bijdragen aan het programma Hart van de Heuvelrug’ (uit: PRS 2013-2028).

### Kaart 1: PRS 2013-2028



Bron: provincie Utrecht (2013), PRS, via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### Tabel 13: woningbouwprogramma PRS 2013-2028

Regio	Binnenstedelijk	Uitbreiding c.q. uitleg	Totale woningbouwprogramma
Totaal provincie Utrecht	(81 %) 55.250	(19 %) 12.925	68.175
Regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480
Gemeente Soest	1.165	0	1.165

#### Uw plan past binnen woonbeleid gemeente Soest

Uw gemeentelijke woonvisie ‘Wonen in Soest’ dateert van 2012. Daarin is met de ontwikkeling van plan Soesterberg Noord reeds rekening gehouden. Het woningbouwplan ‘Masterplan’ – hier maakt het plan Soesterberg Noord deel van uit – is hierin genoemd als zogeheten ‘harde’ woningbouwlocatie. Verder vermeldt de woonvisie dat, ondanks dat verschillende woningbouwprojecten in Soesterberg gelijktijdig gefaseerd zijn, de onderlinge concurrentie beperkt is. Vanwege de verschillende beoogde woonmilieutyperingen, prijssegmenten en doelgroepen vissen zijn niet uit dezelfde vijver. Kortom, uw plan past binnen de gemeentelijke woonvisie ‘Wonen in Soest’.

#### Conclusie:

- Uw project Soesterberg Noord voorziet zowel in een kwantitatieve als een kwalitatieve actuele regionale behoefte;



- De ontwikkeling van uw woningen passen voor zover wij nu kunnen taxeren binnen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking relevante beleidskaders.

## 5.2 Trede 2: uw projectlocatie ligt naar onze taxatie binnen bestaand stedelijk gebied

Op basis van ons expertoordeel en bij ons bekende jurisprudentie verwachten wij dat Soesterberg Noord binnen bestaand stedelijk gebied valt. Momenteel is het plangebied een gemengd gebied, met zowel een werk- als een woonfunctie. Het plangebied is bovendien reeds bebouwd. Hierdoor heeft u voor zover wij kunnen taxeren te maken met bestaand stedelijk gebied, zoals in artikel 1.1.1 onder h in het Bro bedoeld.

### Conclusie:

- Soesterberg Noord is gelegen binnen bestaand gebied. Het plangebied is reeds bebouwd en heeft een gemengde woon- en werkfunctie;
- Hiermee sluit het beoogde plan goed aan bij de gedachte van de Ladder voor duurzame verstedelijking: zorgvuldig gebruik van bestaande ruimte en hergebruik van bestaande gebieden en vastgoed;
- Ook past dit bij de doelen gesteld in de PRS 2013-2028: focus op woningbouw binnen rode contouren.

## 5.3 Trede 3: ontsluiting is passend

Soesterberg Noord is passend ontsloten, de A28 ligt op een steenworp afstand van de locatie. Daarnaast zijn er directe busverbindingen naar Utrecht, Amersfoort, Soest en Wijk bij Duurstede.

### Conclusie:

- Soesterberg Noord is voldoende, passend ontsloten voor woningbouw;
- Enig gemis is een IC-station, echter station Driebergen-Zeist en de Sprinterstations Bilthoven en Den Dolder zijn een prima alternatief, schatten wij in.