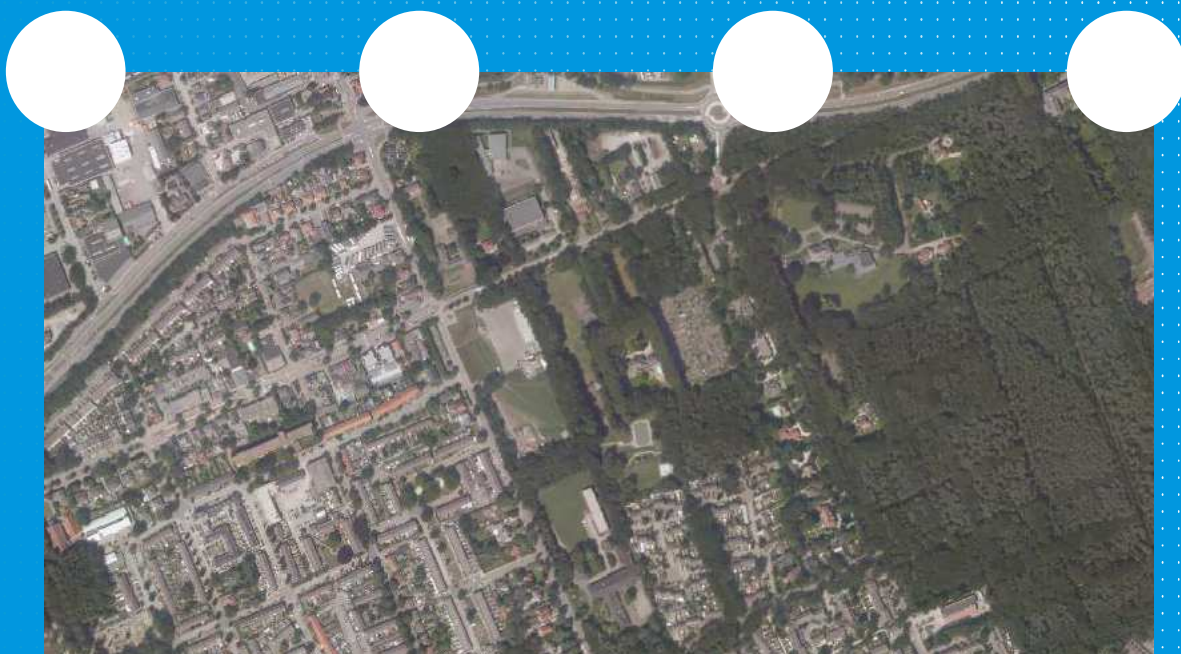


stec
groep



Laddertoets Dorpshart Soesterberg

Stec Groep aan gemeente Soest

Laura Engelbertink, Jorn Matthijsse
1 maart 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Uw vragen	2
1.2	Onze aanpak	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	3
3	Uitgangspunten	6
3.1	Projectprofiel: plan Dorpshart Soesterberg is aantrekkelijk voor woningbouw.....	6
3.2	Marktregio: primaire marktregio bestaat uit Soest, Zeist, Baarn en Amersfoort	10
4	Marktanalyse	12
4.1	Trede 1: er is zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende, actuele regionale behoefte aan uw plan.....	12
4.1.1	Kwantitatief: additionele woningbehoefte is groter dan hard planaanbod.....	12
4.1.2	Kwalitatief: ook nu is de additionele woningbehoefte groter dan hard planaanbod	13
4.2	Trede 2: alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied	16
4.3	Trede 3: passende ontsluiting	17
5	Conclusies en bevindingen: Ladder-toets	18
5.1	Trede 1: er bestaat actuele, regionale behoefte aan 5.375 woningen	18
5.2	Trede 2: Uw projectlocatie ligt naar onze taxatie binnen bestaand stedelijk gebied	20
5.3	Trede 3: Ontsluiting is passend	20
	Bijlage A Doelgroep profielen	21

1 Inleiding

1.1 Uw vragen

Op de hoek van Kampweg en Banningstraat te Soesterberg wilt u woningbouw mogelijk maken. Dit woningbouwplan bestaat uit twee projecten, die u achtereenvolgens in routing wilt brengen. Dit zijn respectievelijk het plan Kampweg en het plan Dorpshart. Beide bestemmingsplanprocedures lopen los van elkaar.

In dit advies staat project Dorpshart centraal. Hiervoor hebt u al een voorontwerpbestemmingsplan. Met het bestemmingsplan Dorpshart wilt u maximaal 80 appartementen mogelijk maken via een directe bouwtitel. Hiervoor bent u Ladderplichtig.

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 van het project Dorpshart;
- 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, voorzien van een objectief oordeel over de aantrekkelijkheid van uw project vanuit marktoptiek. 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 in uw project. 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 markttechnisch en 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 Dorpshart de ontwikkeling van in totaal maximaal 80 gestapelde woningen. 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 m² binnen een plandeel met de bestemming 'Bedrijf' met een oppervlakte van zo'n 2.360 m² en het oprichten van een melkrundveehouderij.

Wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling onder andere:

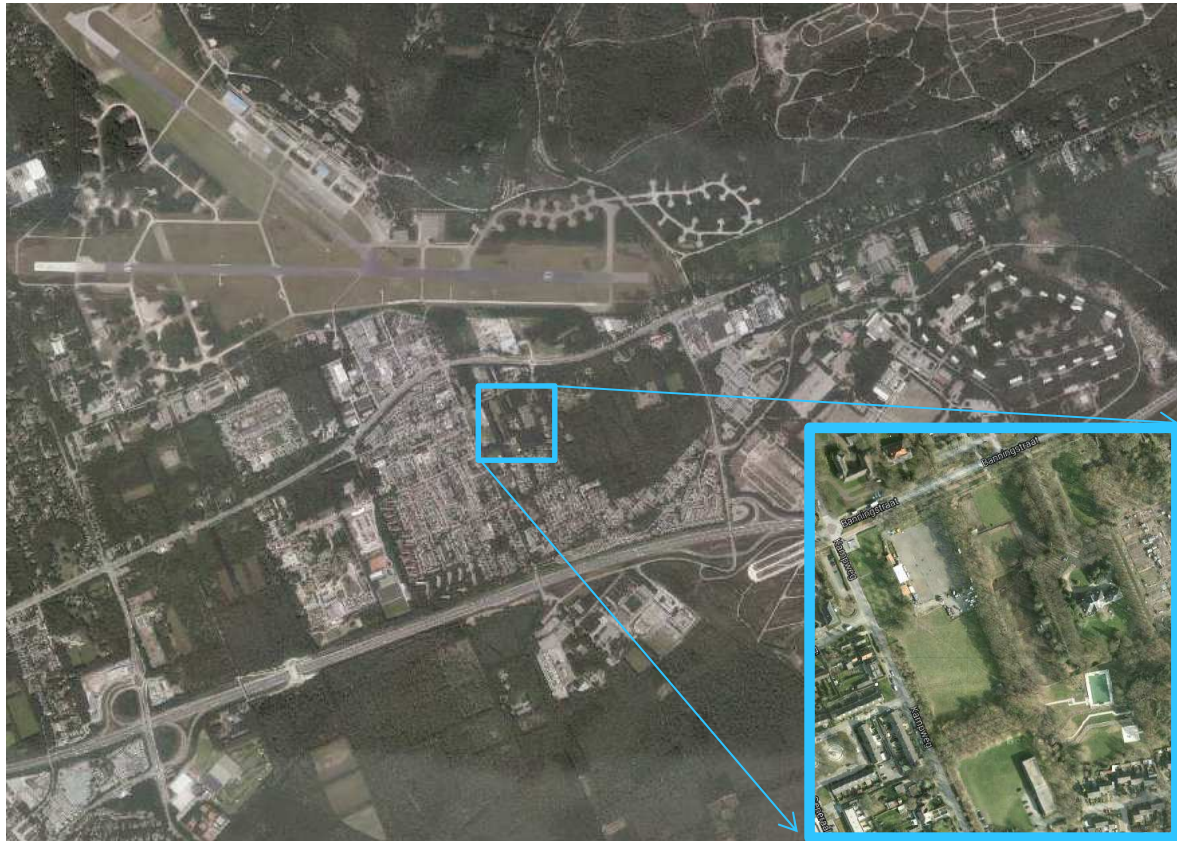
- Een nieuwe supermarkt, twaalf, veertien en vijftien woningen, uitbreiding van een bedrijventerrein met 1,5 hectare, uitbreiding zuivelbedrijf met 8.500 m² (waarvan 4.700 m² bebouwing), hotel, zorginstelling met 16 zorgeenheden, multifunctionele ruimte, verkooppunt voor streekproducten, horeca en een 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 plan Dorpshart (Noordzijde) in Soesterberg



3 Uitgangspunten

3.1 Projectprofiel: plan Dorpshart Soesterberg is aantrekkelijk voor woningbouw

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

Programma: gestapelde woningen en nieuw dorpshart

Samenvattend merken wij op dat het hier een gestapeld programma betreft, dat de kern van Soesterberg moet aanvullen en versterken. Dit versterkt in onze optiek de markttechnische aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid van de woningen.

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 het plan Dorpshart, zoals u in hoofdstuk 4 en 5 zult lezen. 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.

Plan Dorpshart is vanuit marktoptiek goed

Plan Dorpshart heeft- ook al adviseren wij u niet specifiek over markttechnische aantrekkelijkheid, kansen en risico's - alles in zich om een aantrekkelijk project te worden en het hart van de kern Soesterberg te versterken. Onderwijs, dagelijkse boodschappen, welzijn en zorgvoorzieningen bijvoorbeeld liggen voor toekomstige bewoners op loopafstand. Dit appelleert zeker aan de toekomstige bewoners van de gestapelde bouw: vooral senioren, jonge en kleine huishoudens. De mix van appartementen, en voorzieningen en een nieuw dorpshart is verder goed voor de levendigheid op straatniveau en appelleert eveneens aan dit type doelgroepen, taxeren wij nu. Met het plan Dorpshart realiseert u kortom woningen die van toegevoegde waarde zijn voor u als gemeente Soest.

Tabel 1: Plan Dorpshart in Soesterberg speelt in op woningmarktrends

Leefstijl	Woonvoorkeur
<ul style="list-style-type: none"> • Flexibiliteit in werk, wonen en vrijetijd neemt toe; • Meer mobiliteit in werk en relaties; • Eenpersoonshuishouden is maatschappelijk geaccepteerd (niet alleen bij ouderen); • Kleinere huishoudens; • Individualisering; • Kritische consument (kwaliteit, gemak, verduurzaming); • Versterkte trek naar voorzieningen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vooral bij starters lijkt bezit minder belangrijk te worden; • Huren sluit aan op wens flexibiliteit; • Bij senioren is huren populair (beperkt onderhoud) en mogelijkheid om vermogen koopwoning te verzilveren; • Deel senioren vindt combinatie met zorg en welzijnsvoorzieningen aantrekkelijk; • Senioren lijken vooral in eigen buurt te willen blijven, maar staan wel open voor nieuwe woonvormen; • Verhuizingen naar zware zorg vooral incident gedreven (laatste 1, 2 of 3 levensjaren); • Mixmilieus en nieuwe concepten voor senioren; • Kleinere woningen. Anderzijds ook juist: grotere woningen of lagere bezetting.

Bron: Stec Groep (2015).

Plan divers: meerdere doelgroepen kansrijk

Het project Dorpshart omvat zowel sociale huur- als vrijesectorhuurappartementen. Hiermee trekt u verschillende typen doelgroepen, met name starters, alleenstaanden en stellen tot 35 en ouderen vanaf 55 jaar (zie voor profielen bijlage A). Voor de Ladder-toets gaan we daarom uit van alle huishoudentypen met voorkeur voor een appartement. Zie verder hoofdstuk 4.

Ontsluiting en omgeving geven prima afzetbasis

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.

Kortom, de uitgangssituatie en potentie voor woningbouw is goed. Op de volgende pagina vindt u een kort projectprofiel.

Tabel 2: projectprofiel plan Dorpshart

Aspect	Toelichting
Ligging en omgevings-kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> Ligging in het oosten van de kern Soesterberg, ingeklemd tussen de Kampweg, Banningstraat, de hakhoutwal (halverwege het totale plangebied) en het nu in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan Kampweg De woningen zijn ingebed in bestaand stedelijk weefsel: naast het Dorpshart liggen vooral grondgebonden woonwijken. Ten oosten wordt het project Dorpshart begrensd door groen. Ten noorden door de N237, direct daarachter ligt het natuurgebied van de voormalige vliegbasis Soesterberg. De omgeving is bosrijk. Verder ligt Soesterberg in regio Amersfoort en nabij Utrecht: hiermee liggen bedrijven en banen op korte afstand. Soesterberg ligt verder centraal in Nederland en in de noordvleugel van het Randstedelijk gebied. Ook allerlei hoogstedelijke voorzieningen liggen op korte reisafstand.
Bereikbaarheid auto	<ul style="list-style-type: none"> Goed: de afslag A28 (afslag 4 Soesterberg) ligt op zo'n 2 km ca. 5 autominuten. 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. De autobereikbaarheid is dus goed, al is de A28 in beide richtingen wel congestiegevoelig, zeker in spitsuren voor forenzen. Het centrum van Soest en het centrum van Zeist liggen beide op zo'n 8 km afstand (15 minuten).
Bereikbaarheid OV	<ul style="list-style-type: none"> Redelijk: aan beide zijden van het project Dorpshart liggen bushaltes in de richtingen van Utrecht, Amersfoort en Soest (lijn 52, 56, 73). Bussen rijden redelijk frequent (kwartier tot halfuur dienst). Er rijdt een directe bus via Driebergen-Zeist naar Wijk bij Duurstede (2x per uur per richting). 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.
Bereikbaarheid fiets en te voet	<ul style="list-style-type: none"> Naar de grotere kernen in de buurt bedraagt de fietsafstand 20 tot 30 minuten (Amersfoort, Soest en Zeist). Dit is een redelijk grote afstand.
Beoogd programma en bestemming	<ul style="list-style-type: none"> Het plangebied is ruim 1 hectare groot en voorziet in 80 gestapelde woningen. Het plan bevat verder maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, horeca (tot max 200m²) en een dorpsplein van circa 1.900m² dat geschikt is voor evenementen (m.u.v. evenementen op Koningsnacht en Oud & Nieuw). De groenvoorzieningen sluiten aan bij de groene uitstraling van de omgeving. De toegangswegen worden herbestemd tot erftoegangswegen en zullen op termijn 30 km zones worden.
Beoogde doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> Een gedifferentieerd aanbod voor starters en senioren (gecombineerd met zorgvoorzieningen).
Beoogde ruimtelijke en beeldkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> 80 gestapelde woningen . Er komen tenminste tweeappartementen complexen op de locatie Op de kruising van de Kampweg, Banningstraat, Veldmaarschalk Montgomeryweg en de Rademakersstraat zal het knooppunt zijn waar mensen elkaar ontmoeten en waar toeristen en bewoners samen komen.³

Bron: Stec Groep (2015).

Figuur 1: ligging Dorpshart Soesterberg



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 en tussen uw gemeente 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 3: 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%
Totaal	37.112	100%

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 nieuwbouwkopwoning 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 nieuwbouwkopmarkt relatief beperkt is².

Tabel 4: 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%
Totaal	390	100%

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

² Slechts 4 verhuizingen vanuit Utrecht naar een nieuwbouwkopwoning in 10 jaar tijd. Daarom staat Utrecht niet de tabel.

MAKELAARS BEVESTIGEN DIT BEELD

Ook makelaars³ 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.

Afbakening van de marktregio: zwaartepunt lokaal in een straal van 5 tot 10 km rondom het project Dorpshart
Het zwaartepunt van de marktregio zoals wij die zien voor uw project 'Dorpshart' 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.

De marktpraak echter houdt zich niet aan bestuurlijke grenzen, zoals hiervoor toegelicht. Dit betekent voor het Dorpsharten 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'.

³ Bron: telefonisch contact met makelaars, actief in de gemeente Soest: de heer Majoor van Majoor Makelaars en de heer Emmen van Deelen Makelaars.

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 Dorpshart Soesterberg 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 5: additionele woningbehoefte in primaire marktregio Dorpshart Soesterberg

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
Totaal	124.755	136.085	11.330

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 plannen⁴, namelijk 5.956 woningen. De harde planvoorraad in de gemeente Soest telt bij de totstandkoming van deze Ladder-toets een kleine 400 woningen.

⁴ Alleen planologisch harde woningbouwplannen concurreren in trede 1 met de woningbouw die u wilt ontwikkelen in het project Dorpshart n. Zachte plannen concurreren pas in trede 2, afhankelijk van de ligging, kwaliteit en omvang (zie verderop).

Tabel 6: plancapaciteit woningen in primaire marktregio Dorpshart Soesterberg

Gemeente	Harde plancapaciteit ⁵	Zachte plancapaciteit ⁶	Totaal
Soest	385	937	1.322
Amersfoort	3.929	3.582 ⁷	7.511
Baarn	19	154 ¹¹	173
Zeist	1.623 ¹¹	406 ¹¹	2.029
Totaal	5.956	5.079	11.035

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 7: actuele, regionale woningbehoefte in primaire marktregio Dorpshart Soesterberg

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 ¹¹	430
Totaal	11.330	5.956	5.375

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. Afgaande op de cijfers is er op dit moment ruim voldoende behoefte aan uw beoogde plan met 80 appartementen⁸.

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

Kwalitatieve behoefte: zowel behoefte aan appartementen, 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 Dorpshart Soesterberg biedt ruimte aan 80 appartementen. 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 tabellen) blijkt dat 26 - 31% van de verhuiscapaciteit huishoudens in de gemeenten Soest, Baarn en Zeist de voorkeur geeft aan een centrum-dorps woonmilieu. In Amersfoort geeft 13 - 18% van de verhuiscapaciteit 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.

⁵ Alle onherroepelijke plannen, al dan niet met uitwerking.

⁶ Alle plannen, behalve harde plannen.

⁷ Gegevens afkomstig van Planmonitor provincie Utrecht (2015).

⁸ 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 8: indicatieve additionele woningvraag naar centrum-dorps woonmilieu in primaire marktregio 2015-2025

Gemeente	Totale additionele vraag	Waarvan voorkeur centrum-dorps woonmilieu	Additionele vraag centrum-dorps woonmilieu
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
Totaal	11.330		1.955 - 2.520

Bron: Primos, 2015; WoON2012⁹¹⁰. Bewerking Stec Groep (2015).

Op dezelfde wijze brengen we in de tabel hierna de additionele kwalitatieve vraag naar woningtype in beeld. De voorkeur voor een appartementen 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 vraag naar 3.835 tot 4.400 appartementen in de primaire marktregio.

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
Totaal	11.330		3.835-4.400

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

Voldoende additionele behoefte aan woonmilieu centrum-dorps en aan appartementen

In tabellen hierna zijn respectievelijk de hiervoor getoonde additionele behoefte aan woningen naar woonmilieu (centrum-dorps) en woningtype (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.

⁹ 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.

¹⁰ 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.

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

Gemeente	Additionele vraag centrum-dorps woonmilieu	Centrum-dorps wonen in harde plancapaciteit	Actuele, regionale behoefte centrum-dorps woonmilieu 2015-2025
Soest	235 - 280	0	235 -280
Amersfoort	990 - 1.370	0	990 -1370
Baarn	200 - 235	19 ¹²	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. Op dit moment zijn er geen harde plannen voor woningbouw in een centrum-dorps woonmilieu. Op basis van de huidige beschikbare gegevens betekent dit dat de vraag het planaanbod ruim overstijgt.

In de het harde planaanbod is het woningbouwproject Soesterberg-Noord niet meegenomen. Dit gaat om 310 woningen welke eveneens in een centrum-dorps woonmilieu liggen. Ondanks deze plannen zal er toch voldoende vraag zijn vanuit de overige gemeenten in de primaire marktregio zo verwachten wij op basis van de huidige beschikbare gegevens.

Tabel 11: 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 ¹³	175 - 220
Amersfoort	2.625 - 3.005	510	2.115 - 2.495
Baarn	250 - 285	5 ¹⁴	245 - 280
Zeist	665 - 770	-	-
Totaal	3.835-4.400	-	-

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).

Het plan Dorpshart gaat uit van de bouw van 80 appartementen. Er is voldoende behoefte aan appartementen in de primaire marktregio. Wel moet er rekening gehouden worden met het woningbouwprogramma in Soesterberg-Noord¹⁵. Dit gaat om maar liefst 250 appartementen. Als deze gelijktijdig – of eerder – hardgemaakt worden dan het bestemmingsplan voor het Dorpshart, ontstaat er in Soest zelf dus een overaanbod van harde plancapaciteit. 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, door de grote behoefte vanuit Amersfoort.

¹² Bij de plancapaciteit van de gemeente Baarn is er van uit gegaan dat de hele plancapaciteit een centrum-dorps woonmilieu heeft.

¹³ Exclusief woningbouwproject Soesterberg Noord 250 gestapelde woningen.

¹⁴ Exclusief 34 zorgwoningen.

¹⁵ Het plan Soesterberg Noord wordt eind maart 2016 ter inzage gelegd als ontwerp bestemmingsplan. Dit plan voorziet in totaal in 310 woningen, waarvan 250 appartementen. Als dit plan met 250 appartementen eerder of gelijktijdig hard gemaakt wordt als plan Dorpshart ontstaat er een overaanbod als uitsluitend naar Soest gekeken wordt. Echter, in de totale marktregio is nog altijd sprake van een behoefte, vooral veroorzaakt door de omvangrijke behoefte uit Amersfoort.

Zelfs al wordt de hele plancapaciteit in Zeist van 1.632 woningen benut in een centrum-dorps woonmilieu of aan appartementen, dan nog blijft er voldoende marktbehoefte over. Dit betekent dat er kwalitatief ruim voldoende marktbehoefte is.

We concluderen dat het programma voor Dorpshart Soesterberg voorziet in een kwalitatieve actuele, regionale behoefte aan appartementen. Ook aan het centrum-dorpse woonmilieu is voldoende behoefte.

CONCLUSIE STEC GROEP TREDE 1:

Kwantitatief is er ruim voldoende actuele, regionale behoefte voor de ontwikkeling van uw woningbouwplan Dorpshart Soesterberg. Ook kwalitatief is er in onze visie voldoende behoefte aan het beoogde woningtype (appartementen) en woonmilieu (centrum-dorps). Zelfs als de gehele harde plancapaciteit van de gemeente Zeist wordt meegenomen in de behoefte-raming als een centrum-dorps woonmilieu of appartementen, dan nog blijft er voldoende marktbehoefte over.

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’.

Het project Dorpshart valt binnen bestaand stedelijk gebied

Wij taxeren dat u hier te maken hebt met bestaand stedelijk gebied, zoals het Bro bedoelt. Hiervoor hebben wij de volgende argumenten:

- De huidige bestemming is wijkgroen. Ook stedelijk groen wordt volgens het Bro tot bestaand stedelijk gebied gerekend.
- Het project Dorpshart grenst bovendien aan de zuid- en westzijde aan bestaand stedelijk gebied.
- Aan de oost- en noordzijde grenst het aan een bosrijke omgeving;
-

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

CONCLUSIE STEC GROEP TREDE 2:

Dorpshart Soesterberg ligt in onze visie binnen bestaand stedelijk gebied. 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.

Het Dorpshart is gezien de beoogde woningen, bijpassende doelgroepen en beoogd profiel en positionering van het project als totaal goed ontsloten, 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. Voor doelgroepen die gestapelde bouw trekt - vooral senioren, jongeren, alleenstaanden – liggen voorzieningen, winkels en welzijn- en zorgvoorzieningen op loopafstand.

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.
- 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.

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 'Dorpshart Soesterberg' zal voorzien is lokaal. De primaire marktregio bestaat uit de gemeenten 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 80 appartementen voorzien in een actuele regionale behoefte aan zowel het centrum-dorpse woonmilieu als in de regionale behoefte aan appartementen.

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 Amersfoort¹⁶.

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. Het Dorpshart 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:

¹⁶ 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”.

Het project Dorpshart betreft herontwikkeling binnen de kern Soesterberg 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 ook de tabel hierna;
- Voor de totale gemeente Soest wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1.165 woningen binnen de rode contouren, die op diverse locaties in Soesterberg worden gerealiseerd.

Kaart 1: PRS 2013-2028



Bron: provincie Utrecht (2013), PRS, via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tabel 12: 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 ook binnen woonbeleid gemeente Soest

Uw gemeentelijke woonvisie ‘Wonen in Soest’ dateert van 2012. Daarin is met de ontwikkeling van plan Dorpshart reeds rekening gehouden. De woningbouwplannen Dorpshart en Kampweg zijn hierin genoemd als zogeheten ‘harde’ woningbouwlocatie. De ontwikkeling van het Dorpshart van Soesterberg moet volgens de woonvisie bijdragen aan de revitalisering van Soesterberg en aan een levendig dorpshart. 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 Dorpshart voorziet zowel in een kwantitatieve als een kwalitatieve actuele regionale behoefte;
- De ontwikkeling van uw woningen passen 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 valt het Dorpshart in onze visie binnen bestaand stedelijk gebied.

De projectlocatie wordt aan twee zijden begrensd door bebouwing en daarnaast door een bosrijke omgeving. Op het terrein van de projectlocatie is momenteel al bebouwing aanwezig: de projectlocatie bestaat uit woningen, gemengde functies en stedelijk groen.

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:

- Het project Dorpshart Soesterberg is gelegen aan de rand van, maar grotendeels omringd door, bestaand stedelijk gebied en is al gedeeltelijk bebouwd.
- 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

Het project Dorpshart is passend ontsloten, de A28 ligt op een steenworp afstand. Daarnaast zijn er directe busverbindingen naar Utrecht, Amersfoort, Soest en Wijk bij Duurstede. Verder komen in het plan straks ook een nieuw dorpsplein met sociaal-culturele voorzieningen en een medisch centrum, aantrekkelijk voor senioren en op loopafstand.

Conclusie:

- Het project Dorpshart 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.

Verder zullen de toegangswegen worden herbestemd tot erftoegangswegen en op termijn 30 km zones worden. Aantrekkelijk vooral voor gezinnen met kinderen en senioren.

Bijlage A Doelgroep profielen

Tabel A1: Paren <35 jaar

Kenmerk	Omgeving	Woning	Past bij het project Dorpshart ?
<p>Doorstarters Veel tweeverdieners Ruimer budget dan starters Kritisch op woonomgeving Gunstige prijs-kwaliteitverhouding Wens levendig, dynamisch gebied</p>	<p>Nabij voorzieningen, horeca, cultuur, vermaak Nabij winkels voor dagelijkse en niet dagelijkse boodschap Goede bereikbaarheid (auto en OV: IC station) Minimaal 1 parkeerplek</p>	<p>Appartement (30%) en grondgebonden woning (65%) Huur (40%) en koop (60%) Vrijesectorhuur zeer gewenst Zo'n 85% wil >75 m² gbo, maar ook tevreden met kleiner woonoppervlak mits daar aantrekkelijke plek of kwaliteit tegenover staat Minimaal ruim balkon of dakterras Zo'n 3 tot 4 kamers (75%)</p>	<p>+ Zowel grondgebonden als gestapelde bouw Zowel koop als (vrijesector)huur</p>

Tabel A2: Alleenstaanden en paren <25 jaar, starters

Kenmerk	Omgeving	Woning	Past bij het project Dorpshart ?
<p>Nieuw op de woningmarkt, beperkt budget Gunstige prijs-kwaliteitverhouding Wens levendig, dynamisch gebied</p>	<p>Op en bij voorzieningen, horeca, cultuur, vermaak, Op en bij winkels voor dagelijkse en niet dagelijkse boodschap Goede bereikbaarheid (vooral OV: IC station) Extra aantrekkelijk: OV-knopen, (historische) binnensteden, high traffic plekken en gebieden met sterke economische trekkracht</p>	<p>Vooral appartement (85%), ook vanwege betaalbaarheid en sterke focus op (centrum)stedelijke milieus Sterke voorkeur voor huur Tevreden met kleiner woonoppervlak Grote groep wil vrijesectorhuur 1 tot 3 kamers (ook: lofts en studio's en (deels) onzelfstandige units)</p>	<p>++ Vooral gestapelde bouw Vooral (vrijesector)huur</p>

Tabel A3: (1-ouder)gezinnen

Kenmerk	Omgeving	Woning	Past bij het project Dorpshart?
<p>Veel tweeverdieners Relatief ruim budget en kritisch op woonomgeving Kindvriendelijke omgeving: sociaal veilig, geen drukke doorgaande wegen Wens: speelgelegenheden, veel groen en nette openbare ruimte</p>	<p>Nabij winkels en voorzieningen, vooral onderwijs, kinderopvang en winkels voor dagelijkse boodschap die makkelijk per fiets en auto te bereiken zijn Omgeving bij voorkeur autoluw Uitstekende autobereikbaarheid IC-station pré Minimaal een parkeerplek, bij voorkeur privé of op eigen terrein</p>	<p>Grote voorkeur grondgebonden woning (65%) Ruime kavel met afgesloten tuin Grote voorkeur koop (65%) Voorkeur ruime woning, denk aan woonoppervlak >120 m² gbo (65%)</p>	<p>- Vooral grondgebonden woningen Vooral koop</p>

Tabel A4: Senioren alleen en paren 60-75 jaar

Kenmerk	Omgeving	Woning	Past bij het project Dorpshart ?
<p>Nog vitaal en levenslustig Relatief ruim budget Tijd en geld om nieuwe hobby's te ondernemen Beperkt zorgbehoefte Geen zorgstempel (stigma) maar aanspreken op gemak en levensstijl Voorkeur voor project, gebied met karakter of smoel: historie en stedelijk of juist ruim, groen</p>	<p>Centrale ligging, goed bereikbaar auto, fiets, voet en OV (Buiten)centrum of centrumdorps Op of bij voorzieningen, horeca, cultuur, vermaak, winkels voor dagelijkse en niet dagelijkse boodschap, Gemakkelijk per fiets of te voet bereikbaar (alvast voorsorteren op later) Sociaal veilig Hoge omgevingskwaliteit, zeer kritisch op kwaliteit Eigen parkeerplek, liefst afgesloten (privé)</p>	<p>Appartement met lift (60%) en grondgebonden woning (30%) Voorkeur >90 m² gbo (70%), 3 of meer kamers (90%) nultreden (45%) Hoog afwerkingsniveau in de woning, van keuken en sanitair Relatief sterke voorkeur voor (vrijesector)huur (65%) Natte cel en slaapvertrek (te maken) op begane grond Hobby-/logeerkamer Ruime buitenruimte: afgesloten tuin, dakterras of 'leef' balkon Domotica Mogelijkheid gebruik te maken van gemaksdiensten, zorg- en welzijnsvoorzieningen op afroep</p>	<p>++ Zowel grondgebonden (nultreden) als gestapelde bouw Vooral (vrijesector)huur</p>

Tabel A5: Senioren alleen en paren 75-plus

Kenmerk	Omgeving	Woning	Past bij het project Dorpshart ?
Sterk aan huis gebonden Veelal zorgbehoefte, ook huishoudelijke hulp en diensten	Op of bij winkels voor dagelijkse boodschap, op loopafstand Sociaal veilig Goed O, op korte loopafstand (Buiten)centrum of centrumdorps Nabij zorg(inkoop) en persoonlijke diensten	Appartement met lift (55%) Nultreden grondgebonden en appartement Onzelfstandig (40%) Huur (goedkoop, middelduur en duur) Hoog afwerkingsniveau in de woning en directe omgeving Bepaalde buitenruimte Woonkamer, keuken, badkamer en minstens slaapkamer op dezelfde verdieping) Nultreden en lift Mogelijkheid inschakelen gemakdiensten, zorg- en welzijns-voorzieningen op afroep	+ Gestapelde bouw Vooral huur