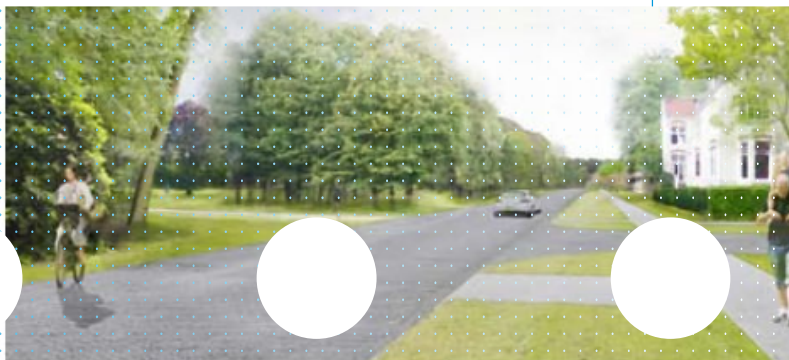


**stec
groep**



Update Laddertoets Oude Tempel

Stec Groep aan gemeente Soest

Martijn van den Bosch & Ivar Kramer
april 2020

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Uw situatie en vraag | 3 |
| 1.2 | Onze aanpak | 4 |
| 1.3 | Leeswijzer | 4 |
| 2 | Uitgangspunten | 5 |
| 2.1 | Ladder voor duurzame verstedelijking..... | 5 |
| 2.2 | Oude Tempel is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig..... | 5 |
| 2.3 | Marktregio gemeenten Soest, Amersfoort, Baarn en Zeist..... | 5 |
| 3 | Oude Tempel past binnen de Ladder | 8 |
| 3.1 | Oude tempel past kwantitatief en kwalitatief bij behoefte in de marktregio | 8 |
| 3.1.1 | Kwantitatieve behoefte: Oude Tempel voorziet in een kwantitatieve behoefte in de marktregio | 8 |
| 3.1.2 | Kwalitatieve behoefte: voldoende behoefte grondgebonden en centrum-dorps en landelijk wonen..... | 9 |
| 3.2 | Oude Tempel ligt buiten bestaand stedelijk gebied en er bestaan geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied | 12 |

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vraag

U wilt woningbouw mogelijk maken op landgoed Oude Tempel, een historisch landgoed grenzend aan de kern Soesterberg. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Banningstraat - Amersfoortsestraat (N237). Aan de west- en zuidzijde ligt de bestaande bebouwing van kern Soesterberg en verder zuidwaarts ligt de A28.

Het landgoed Oude Tempel ligt op de Utrechtse Heuvelrug, tegen de voormalige Vliegbasis Soesterberg. In het geldende bestemmingsplan Soesterberg (2013) is op dit moment geen woningbouw mogelijk. U wilt daarom een nieuw bestemmingsplan opstellen, waarin u 230 tot 300 woningen planologisch mogelijk maakt. Het type woning en de programmamix zijn nog flexibel. Het betreft wel voornamelijk grondgebonden woningen, in verschillende prijsklassen.

U bent zich bewust van de noodzaak om de plannen te checken en indien mogelijk te onderbouwen op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U heeft daarom in 2016 door ons, als onafhankelijke partij, een Laddertoets op de beoogde woningbouwontwikkeling in de gemeente Soest laten opstellen. De Ladder is per 1 juli 2017 gewijzigd en werd daarmee de nieuwe norm. Daarom is er in 2017 een update van de Laddertoets uitgevoerd, om op basis van de 'nieuwe' Ladder van duurzame verstedelijking. In december 2017 is het bestemmingsplan voor Oude Tempel vastgesteld, waartegen een aantal beroepen zijn ingesteld. In april 2019 heeft de Raad van State (ABRvS) uitspraak gedaan en is het bestemmingsplan voor Oude Tempel vernietigd.

U bent nu voornemens om opnieuw een bestemmingsplan voor het plan Oude Tempel vast te stellen. Omdat de meest recente Laddertoets van november 2017 is, vraagt deze om een update. Mede aan de hand van actuele inzichten in de huishoudensontwikkeling en plancapaciteit hebben wij deze Laddertoets een update gegeven. Het resultaat van deze update leest u in het voorliggende rapport.

Figuur 1: planschets Oude Tempel Soesterberg



Bron: Hosper landschapsarchitectuur en stedenbouw, 2014.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de systematiek van de Ladder. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de huidige Ladder zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Voor deze Laddertoets volgen we de systematiek van de Ladder. Daarvoor doorlopen we onderstaande stappen en gaan in op daarbij genoemde vragen:

- 1. Uitgangspunten vaststellen:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is de marktregio?
- 2. Beschrijving van de behoefte:** voorziet de woningbouw in een kwantitatieve behoefte en in hoeverre spelen kwalitatieve aspecten een rol in de onderbouwing?
- 3. Afweging locatiekeuze:** ligt de locatie buiten bestaand stedelijk gebied? En welke argumenten zijn er voor een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende rapportage.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor plan Oude Tempel. Hier behandelen we de Ladder voor duurzame verstedelijking en checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Verder bepalen we de marktregio van uw beoogde plan.

De Ladder lopen we vervolgens systematisch af in hoofdstuk 3. Ten eerste bepalen we of het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Vervolgens gaan we in op de ligging van de projectlocatie, binnen of buiten bestaand stedelijk gebied, en hoe mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied zoal gezien moeten worden.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is de motiveringsvereiste voor onder meer bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Hierna checken we uw plan volgens de nieuwe Ladder. De Ladder is verankerd in het Bro in artikel 3.1.6. lid 2. De nieuwe Laddertekst luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

2.2 Oude Tempel is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling is van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmings-, of wijzigingsplan moet worden gemaakt, aangepast en/of geactualiseerd moet de Ladder doorlopen worden. Artikel 1.1.1. lid 1 sub i van het Bro geeft de volgende definitie voor een stedelijke ontwikkeling:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen’.

Relevant is dan of Oude Tempel is aan te merken als woningbouwlocatie als bedoeld in het Bro. Voor wonen ligt de ondergrens op 11 woningen (ABRvS 16 september 2012, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Dat wil zeggen dat een ontwikkeling vanaf 12 woningen sowieso een stedelijke ontwikkeling is. Het plan Oude Tempel maakt planologisch maximaal 300 woningen mogelijk en kwalificeert zich daarmee als Ladderplichtige woningbouwlocatie.

2.3 Marktregio gemeenten Soest, Amersfoort, Baarn en Zeist

Het gaat bij de Ladder onder andere om het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. Sinds 2009 wordt in de regio Amersfoort (gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg) samengewerkt op basis van het Bestuursconvenant Regio Amersfoort¹. De betrokken partijen erkennen hierin dat regionale samenwerking een middel is om te komen tot een optimale afstemming van vraag en aanbod aan woningen in de regio.

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in het plan, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied: de marktregio. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Wij taxeren, dat het ruimtelijk verzorgingsgebied (de marktregio) voor de woningbouw in het beoogde plan bestaat uit de gemeenten Soest, Amersfoort, Baarn en Zeist. Hierna lichten we dit toe.

Soest heeft een open woningmarkt, sterkste verhuisrelaties met Amersfoort, Utrecht, Baarn en Zeist

Migratiegegevens van alle verhuisde personen over de periode 2005 t/m 2014 toonden in de oorspronkelijke Laddertoets uit 2016, en gegevens over periode 2011 t/m 2016 in de update uit 2017 toonden aan dat Soest een ‘open’ woningmarkt heeft, waarbij ongeveer de helft van de inkomende

¹ Convenant woningbouwprogrammering regio Amersfoort 2014-2018, november 2014. Vanuit de marktregio is Zeist niet betrokken bij deze vorm van regionale afstemming. Afstemming met Zeist moet daarom op een andere manier plaatsvinden.

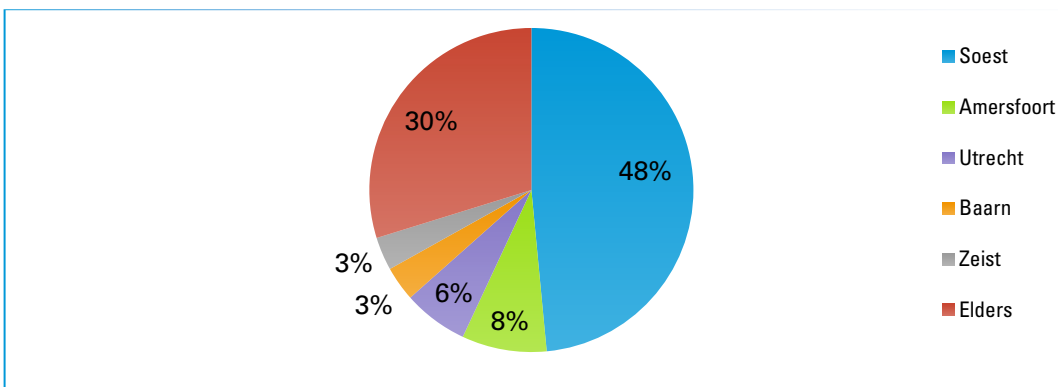
verhuisbewegingen binnengemeentelijk was. Daarnaast lieten de migratiegegevens over 2005-2014 zien dat er vooral verhuisrelaties bestonden met Amersfoort, Zeist, Baarn, Utrecht en Amsterdam.

De CBS migratiegegevens over de meest recente periode van 2011 t/m 2018 sluiten bij dit beeld aan, en laten zien dat de marktregio onveranderd is gebleven. 48% van alle gevestigde personen in de gemeente Soest komt uit de gemeente zelf. Dit is een zeer geringe verandering ten opzichte van de eerdere cijfers. Ook over de periode 2011 t/m 2018 is er een relatief grote groep die van 'elders' komt. Mogelijke redenen hiervoor zijn de gunstige ligging centraal in Nederland, gecombineerd met een aantrekkelijke, bosrijke woonomgeving. Verder zijn er vooral verhuisrelaties met de gemeenten Amersfoort (8%), Utrecht (6%), Baarn (3%) en Zeist (3%). De verhuisrelaties worden weergegeven in figuur 2. Al met al kan geconcludeerd worden dat de migratiegegevens over 2011 t/m 2018 eenzelfde beeld laten zien als de eerdere Laddertoetsen (2016, 2017) en dat Soest daarmee een 'open' woningmarkt heeft.

Op basis van onderlinge verhuisstromen zien we dat gemeenten Soest, Amersfoort, Baarn en Zeist dan ook een relatief sterke samenhang vertonen. Daarnaast zien we dat in al deze gemeenten ook een relatief groot aandeel van de verhuisbewegingen uit Utrecht en Amsterdam komt, echter is dat omgekeerd niet het geval: de inkomende verhuisbewegingen in Utrecht en Amsterdam vanuit Soest, Amersfoort, Baarn en Zeist zijn relatief gezien zeer beperkt. Er is dus slechts zeer beperkt sprake van onderlinge (wederkerige) samenhang met Utrecht en Amsterdam.

We verwachten bovendien niet dat de ontwikkeling van dit plan significante impact heeft op de woningvraag en -aanbod in de steden Utrecht of Amsterdam (Ook in de Amsterdamse regio is er immers sprake van een grote druk op de woningmarkt). Dat geldt des te meer omdat dit plan dorps (landelijk/dorps) wonen voorziet en dergelijke woonmilieus niet of nauwelijks in Utrecht of Amsterdam voorkomen.

Figuur 2: verhuisbewegingen naar Soest naar herkomst (2011-2018)



Bron: CBS migratiegegevens over de periode 2011-2018, bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 1: verhuisbewegingen naar Soest naar herkomst (2011 t/m 2018)

| Gemeente | Aantal* | Aandeel** |
|------------|---------|-----------|
| Soest | 15.075 | 48% |
| Amersfoort | 2.635 | 8% |
| Baarn | 1.075 | 3% |
| Zeist | 1.030 | 3% |
| Utrecht | 2.015 | 6% |
| Elders | 9.000 | 30% |

Bron: CBS migratiegegevens over periode 2011 t/m 2018, bewerking Stec Groep (2020). *Afgerond op 5-tallen ** percentages afgerond

Van de kopers van nieuwbouwkoopwoningen kwam circa 62% uit de gemeente Soest zelf. Verder zien we wederom relatief sterke relaties met de gemeenten Amersfoort, Zeist en Baarn, zoals blijkt uit onderstaande tabel. Het aantal kopers van een nieuwbouwwoning vanuit Utrecht was beperkt. Verder valt opnieuw op dat de groep 'elders' een relatief groot aandeel heeft in het totale aantal kopers van nieuwbouwwoningen.

Tabel 2: herkomst kopers nieuwbouwwoningen in Soest (2005 t/m 2015)

| Gemeente | Aantal | Aandeel (%) |
|------------|--------|-------------|
| Soest | 241 | 62% |
| Amersfoort | 22 | 6% |
| Zeist | 21 | 5% |
| Baarn | 11 | 3% |
| Utrecht | 4 | 1% |
| Elders | 91 | 23% |

Bron: Stec Groep (2017) op basis van Neprom monitor nieuwe woningen over de periode 2005 t/m 2015.

Op basis van het voorgaande schatten wij in dat de marktregio voor het project Oude Tempel bestaat uit de gemeente Soest zelf en de gemeenten Amersfoort, Zeist en Baarn.

3 Oude Tempel past binnen de Ladder

3.1 Oude tempel past kwantitatief en kwalitatief bij behoefte in de marktregio

In deze paragraaf kijken we naar de behoefte. Daarvoor zetten we huishoudensontwikkeling af tegen het harde planaanbod, volgens inventarisatie van gemeente Soest en de meest recente Primos 2019 prognose.

3.1.1 Kwantitatieve behoefte: Oude Tempel voorziet in een kwantitatieve behoefte in de marktregio

Wij gaan hierna, voor het bepalen van de woningvraag, uit van de huishoudensontwikkeling tussen 2020 en 2030 volgens de meest recente Primos 2019 prognose. Daarnaast houden we rekening met de vraagontwikkeling volgens de Primos 2019 prognose tussen 2019-2020, afgezet tegen de werkelijke voorraadontwikkeling in 2019 volgens CBS gegevens, om zo een stand van de voorraad per 1 januari 2020 te krijgen. In 2019 kende de marktregio een positieve voorraadontwikkeling: toevoeging van 1.525 en sloop van 355 woningen. Per saldo is dat een ontwikkeling van +1.170 woningen, tegenover een vraagontwikkeling van 1.040 in periode 2019-2020 o.b.v. Primos 2019². De stand van de woningvoorraad per 1 januari 2020 komt uit op 129.345 woningen, en de voorspelling van de woningvoorraad op 1 januari 2030 (door huishoudensgroei) komt op basis van Primos 2019 uit op 140.910 woningen. De totale woningvraag tussen 2020 en 2030 komt daarmee uit op circa 11.565 woningen (129.534 minus 140.910).

Tabel 3: Ontwikkeling woningvraag 2020-2030 in de marktregio

| | Gemeente | Aantal | Totaal |
|---|------------|--------|--------------------------------|
| Stand woningvoorraad 1-jan-2019 (CBS 2020) | Soest | 20.565 | 128.175 |
| | Amersfoort | 67.180 | |
| | Baarn | 11.650 | |
| | Zeist | 28.780 | |
| Ontwikkeling woningvraag in marktregio 2019-2020 o.b.v. Primos 2019 | Soest | 90 | 1.040 |
| | Amersfoort | 1.000 | |
| | Baarn | 20 | |
| | Zeist | -70 | |
| Saldo (toevoegingen minus ontrekkingen) 2019 (CBS 2020) | Soest | 130 | (1.525 minus 355) 1.170 |
| | Amersfoort | 540 | |
| | Baarn | 30 | |
| | Zeist | 470 | |
| Stand woningvoorraad 1-jan-2020 (CBS 2020) | Soest | 20.700 | (128.175 plus 1.170) 129.345 |
| | Amersfoort | 67.720 | |
| | Baarn | 11.680 | |
| | Zeist | 29.245 | |
| Voorspelling stand woningvoorraad 1-jan-2030 o.b.v. primos 2019 | Soest | 21.595 | 140.910 |
| | Amersfoort | 76.430 | |
| | Baarn | 12.085 | |
| | Zeist | 30.800 | |
| Additionele woningvraag 2020-2030 | Soest | 895 | (129.534 minus 140.910) 11.565 |
| | Amersfoort | 8.710 | |
| | Baarn | 405 | |
| | Zeist | 1.555 | |

Bron: ABF Research, Primos prognose 2019; CBS, 2020; Bewerking Stec Groep (2020). Afgerond op vijfthallen.

Volgens de meest recente Primos prognose uit 2019 is er in de marktregio (tabel 3) in de periode 2020-2030 een additionele woningvraag van ruim 11.500 woningen. Uit de eerdere Laddertoetsen voor Oude Tempel

² De woningvoorraad heeft zich tussen 2019 en 2020 dus wat sneller ontwikkeld dan de vraag o.b.v. Primos 2019: ook wanneer met dit verschil van 130 (1.170 minus 1.040) rekening wordt gehouden komt de woningvraag in de marktregio op bijna 11.500 woningen.

bleek dat op basis van de Primos prognose uit 2016 over de periode 2017-2027, de additionele woningvraag circa 11.420 woningen bedroeg³. Daarmee is de additionele woningvraag ten opzichte van de eerdere Laddertoetsen voor Oude Tempel licht toegenomen. Voor alle gemeenten in de marktregio wordt een groei van de woningvraag verwacht komende tien jaar.

Geconfronteerd met de harde plancapaciteit (6.300 woningen) in de gemeenten in de marktregio kan de additionele behoefte worden berekend. De gemeente Soest heeft hiervoor een inventarisatie van woningbouwprogramma's in de marktregio gedaan. De harde plancapaciteit van de gemeente Soest is afkomstig uit het woningbouwprogramma Soest (2020). De harde plancapaciteit van de gemeente Baarn is afkomstig uit het woningbouwprogramma van de gemeente Baarn uit maart 2020, en van de gemeente Zeist uit het woningbouwprogramma uit januari 2020. De harde plancapaciteit van Amersfoort is afkomstig uit de woningmarktmonitor Utrecht⁴ en de voortgangsrapportage woningbouw uit februari 2020. Uit deze confrontatie (tabel 4) blijkt dat er in de marktregio sprake is van een additionele behoefte.

In totaal is er in de marktregio een additionele behoefte van ruim 5.265 woningen. Het project Oude Tempel maakt maximaal 300 woningen planologisch mogelijk en voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte in de marktregio tot 2030.

Tabel 4: additionele behoefte in de marktregio (2020-2030)

| Gemeente | Additionele vraag 2020-2030 | Harde plancapaciteit | Additionele behoefte 2020-2030 |
|--------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Soest | 895 | 840 | 55 |
| Amersfoort | 8.710 | 4.020 | 4.690 |
| Baarn | 405 | 125 | 280 |
| Zeist | 1.555 | 1.315 | 240 |
| Totaal marktregio | 11.565 | 6.300 | 5.265 |

Bron: ABF Research, Primos prognose 2019; Woningbouwprogramma gemeente Soest, 2020; Woningmarktmonitor provincie Utrecht, 2020; Woningbouwprogramma Baarn, 2020; Woningbouwprogramma Zeist, 2020; Bewerking Stec Groep (2020).

3.1.2 Kwalitatieve behoefte: voldoende behoefte grondgebonden en centrum-dorps en landelijk wonen

Omdat uw plan al in een duidelijke kwantitatieve behoefte blijkt te voorzien, kijken we hierna ook naar de kwalitatieve behoefte. Hiertoe confronteren we de geactualiseerde additionele woningvraag volgens Primos 2019 met woonvoorkeuren van huishoudens volgens WoON2018; hét landelijke wooneisen en -wensenonderzoek. In het licht van de Ladder zijn vooral ruimtelijke argumenten relevant. We beperken ons daarom tot de meest relevante factoren: de voorkeuren naar woonmilieus en woningtype.

Groen woonmilieu met flexibiliteit en variatie

Volgens het stedenbouwkundig kader voor landgoed Oude Tempel biedt de fraaie historische en landschappelijke setting van het landgoed een uitgelezen mogelijkheid om een hoogwaardig woonmilieu in het groen te realiseren. Streven is om de identiteit van het landgoed te behouden. Verder is volgens het stedenbouwkundig kader een flexibel en gevarieerd plan wenselijk, om verschillende woonvormen en kwaliteiten mogelijk te kunnen maken en te kunnen inspelen op veranderingen in de vraag naar woningen. Deze flexibiliteit blijkt ook uit het beoogde programma voor Oude Tempel.

De planlocatie Oude Tempel ligt in een gebied dat volgens de ABF-indeling⁵ wordt bestempeld als landelijk woonmilieu. Het hangt echter af van de wijze waarop het plan uiteindelijk ontwikkeld wordt of dit gebied ook na ontwikkeling nog als zodanig beschouwd kan worden. Gezien de beoogde omvang van het woningbouwprogramma, woningdichtheid, afstand tot voorzieningen en behoud van landschappelijke waarden verwachten wij dat het plan straks overwegend in een centrum-dorps⁶ woonmilieu voorziet. Daarom brengen we zowel de behoefte aan landelijk wonen als centrum-dorps wonen in beeld. In tabel 5 geven we per gemeente aan welk aandeel van de verhuiscandidateen de voorkeur heeft voor een centrum-

³ Uitgangspunt: ieder extra huishouden vertaalt zich 1-op-1 in een woningbehoefte.

⁴ Woningmarktmonitor Utrecht (peildatum 10-04-2020).

⁵ ABF Research – indeling woonmilieutypologie. (5-deling).

⁶ Onder deze indeling vallen zowel centrum-dorpse als dorpse woonmilieus.

dorps of landelijk woonmilieu. Uit de analyse blijkt dat 40% tot 45% van de verhuiscapabele huishoudens in de gemeenten Soest en Baarn de voorkeur geeft aan een centrum-dorps woonmilieu. In de gemeente Amersfoort geeft 15% tot 20% van de verhuiscapabele huishoudens de voorkeur aan een centrum-dorps woonmilieu en in de gemeente Zeist 20% tot 25%.

Als we dit vertalen naar de vraag naar centrum-dorps wonen, bekend dit in de periode 2020-2030 een totale (indicatieve) additionele vraag van circa 2.140 tot 2.715 woningen in een centrum-dorps woonmilieu.

Tabel 5: indicatieve vraag naar centrum-dorpse en landelijke woonmilieus in de marktregio

| Gemeente | % voorkeur voor centrum-dorps woonmilieu | % voorkeur voor landelijk woonmilieu | Additionele woningvraag 2020-2030 | Additionele vraag centrum-dorps woonmilieu tot 2030 | Additionele vraag landelijk woonmilieu tot 2030 |
|---------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| Soest | 40%-45% | 10%-15% | 895 | 360 - 405 | 90 - 135 |
| Amersfoort | 15%-20% | 5%-10% | 8.710 | 1.305 - 1.740 | 435 - 870 |
| Baarn | 40%-45% | 10%-15% | 405 | 160 - 180 | 40 - 60 |
| Zeist | 20%-25% | 15%-20% | 1.555 | 310 - 390 | 235 - 310 |
| Totaal | | | 11.565 | 2.140 - 2.715 | 800 - 1.375 |

Bron: ABF Research (2019), Primos prognose 2019; WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2020).

Circa 10% tot 15% van de verhuiscapabele huishoudens in de gemeenten Soest en Baarn hebben de voorkeur voor een landelijk woonmilieu. In de gemeente Amersfoort is dit 5% tot 10% en in de gemeente Zeist 15% tot 20%. Als we de gemiddelde voorkeuren vertalen naar de additionele behoefte aan landelijk wonen, betekent dit in de periode 2020 tot 2030, op basis van Primos 2019, een totale (indicatieve) additionele vraag van 800 tot 1.375 woningen in een landelijk woonmilieu.

Op dezelfde wijze brengen we in tabel 6 de kwalitatieve vraag naar grondgebonden woningen in beeld. De voorkeur voor een grondgebonden woning ligt in de gemeenten Soest, Amersfoort, Baarn en Zeist tussen 45% en 55%. Deze gewogen gemiddelde voorkeur leidt tot een totale (indicatieve) additionele vraag naar 5.280 tot 5.860 grondgebonden woningen in de marktregio.

Tabel 6: indicatieve additionele woningvraag naar woningtype (grondgebonden) in de marktregio

| Gemeente | Waarvan voorkeur grondgebonden | Totale additionele vraag 2020-2030 | Additionele vraag grondgebonden tot 2030 |
|---------------|--------------------------------|------------------------------------|--|
| Soest | 45%-50% | 895 | 405 - 450 |
| Amersfoort | 45%-50% | 8.710 | 3.920 - 4.355 |
| Baarn | 45%-50% | 405 | 180 - 205 |
| Zeist | 50%-55% | 1.555 | 780 - 855 |
| Totaal | | 11.565 | 5.280 - 5.860 |

Bron: ABF Research (2019), Primos prognose 2019; WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2020).

De behoefte aan centrum-dorpse en landelijke woonmilieus is voldoende groot

In de tabellen hierna zijn respectievelijk de hiervoor getoonde additionele vraag naar woonmilieus en woningtype afgezet tegen het bijbehorende harde planaanbod in de marktregio.

Tabel 7: indicatieve additionele behoefte aan woonmilieus (centrum-dorps en landelijk)

| Gemeente | Additionele vraag centrum-dorps | Additionele vraag landelijk | Harde plancapaciteit centrum-dorps* | Harde plancapaciteit landelijk* | Additionele behoefte centrum-dorps | Additionele behoefte landelijk |
|---------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Soest | 360 - 405 | 90 - 135 | 120 - 240 | 0 - 455 | 120 - 285 | -365 - 135 |
| Amersfoort | 1.305 - 1.740 | 435 - 870 | - | -* | 1.305 - 1.740 | 435 - 870 |
| Baarn | 160 - 180 | 40 - 60 | 0 - 125* | 0 - 5* | 35 - 180 | 35 - 60 |
| Zeist | 310 - 390 | 235 - 310 | 240 - 765* | 0 - 320* | -455 - 150 | -85 - 310 |
| Totaal | 2.140 - 2.715 | 800 - 1.375 | 360 - 1.130 | 0 - 780 | 1.005 - 2.355 | 20 - 1.375 |

Bron: ABF Research, Primos prognose 2019; Woningbouwprogramma gemeente Soest, 2020; Woningmarktmonitor provincie Utrecht, 2020; Woningbouwprogramma Baarn, 2020; Woningbouwprogramma Zeist, 2020; Bewerking Stec Groep (2020). *Inschatting bandbreedte op basis van de meest recente bouwprogramma's, woonmilieus en projectwebsites.

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de additionele vraag naar centrum-dorps wonen en landelijk wonen in de gehele marktregio groter is dan de harde plancapaciteit voor die woonmilieus.

In de gemeente Amersfoort zijn momenteel geen harde plannen in centrum-dorpse of in landelijke woonmilieus. In de gemeente Soest zijn wel plannen bekend die (deels) zullen voorzien in woningen in centrum-dorpse woonmilieus. Omdat voor sommige plannen nog onduidelijk is hoeveel van de woningen in het plan in centrum-dorpse milieus vallen, is uitgegaan van een bandbreedte tussen het minimum en maximum aantal woningen in centrum-dorpse milieus. Hetzelfde is gedaan voor de plannen met woningen in landelijke woonmilieus.

De behoefte aan grondgebonden woningen is voldoende groot

Het plan Oude Tempel biedt, afgaande op het beoogde programma, ruimte aan 230 tot maximaal 300 woningen, waarvan naar verwachting circa 90% grondgebonden woningen. De maten en kwaliteiten van de woningen zijn nog niet bekend. Het gaat om woningen in verschillende prijsklassen die naar verwachting zullen variëren van € 175.000 tot € 600.000.

Uit tabel 8 blijkt dat er additionele vraag is naar ongeveer 5.280 tot 5.860 grondgebonden woningen in de totale marktregio ten opzichte van het harde planaanbod van 2.480 tot 3.280 grondgebonden woningen. De additionele behoefte (aan 2.005 tot 3.380 grondgebonden woningen) is dus fors hoger dan het beoogde aantal grondgebonden woningen in het plan Oude Tempel. In het plan van 230 tot maximaal 300 woningen gaat het naar verwachting om circa 200 tot 270 grondgebonden woningen. Kortom, er bestaat in de marktregio voldoende behoefte aan grondgebonden woningen.

Tabel 8: indicatieve additionele behoefte aan grondgebonden woningen in de marktregio

| Gemeente | Additionele vraag grondgebonden woningen | Grondgebonden woningen in harde plancapaciteit* | Additionele behoefte grondgebonden woningen |
|---------------|--|---|---|
| Soest | 405 - 450 | 465 ⁷ | -60 - -20 |
| Amersfoort | 3.920 - 4.355 | 1.400 - 2.200 ⁸ | 1.720 - 2.955 |
| Baarn | 180 - 205 | 80 ⁹ | 100 - 125 |
| Zeist | 780 - 855 | 535 ¹⁰ | 245 - 320 |
| Totaal | 5.280 - 5.860 | 2.480 - 3.280 | 2.005 - 3.380 |

Bron: ABF Research, Primos prognose 2019; Woningbouwprogramma gemeente Soest, 2020; Woningmarktmonitor provincie Utrecht, 2020; Woningbouwprogramma Baarn, 2020; Woningbouwprogramma Zeist, 2020; Bewerking Stec Groep (2020).

*Inschatting bandbreedte op basis van de meest recente bouwprogramma's, woonmilieus en projectwebsites.

We concluderen dat het programma Oude Tempel in voorziet in een kwalitatieve behoefte in de marktregio, naar grondgebonden woningen en naar woonmilieus (centrum-dorps en landelijk).

⁷ Op basis van woningbouwprogramma Soest, woningen naar typologie, januari 2020.

⁸ Inschatting bandbreedte op basis van voortgangsrapportage woningbouwopgave 2018

⁹ Op basis van woningbouwprogramma Baarn, omschrijving van plan, maart 2020.

¹⁰ Op basis van woningbouwprogramma Zeist, januari 2020.

CONCLUSIE STEC GROEP: KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE

Kwantitatief is er voor de komende tienjaarsperiode in de marktregio ruim voldoende behoefte voor de ontwikkeling van het woningbouwplan Oude Tempel in Soest. Kwalitatief is dat ook het geval. Er is voldoende behoefte aan grondgebonden woningen en in een centrum-dorps of landelijk woonmilieu.

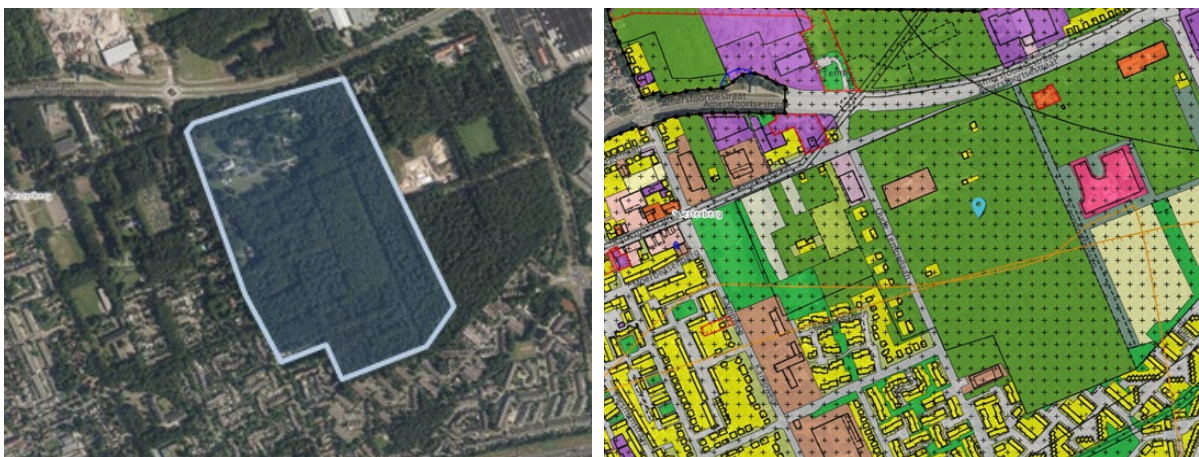
3.2 Oude Tempel ligt buiten bestaand stedelijk gebied en er bestaan geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten BSG vraagt de Ladder te motiveren waarom de ontwikkeling niet binnen BSG kan landen. In deze paragraaf bezien we daarom of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Volgens de begrenzing van het stedelijk gebied in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013) met behulp van rode contouren door de Provincie Utrecht ligt het plangebied van Oude Tempel binnen het stedelijk gebied. Dit betekent echter niet automatisch dat daarmee ook aan de Bro-definitie van BSG voldaan wordt. De definitie die het Bro (artikel 1.1.1.) geeft luidt:

‘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.’

Uit jurisprudentie blijkt dat ook de geldende bestemming relevant kan zijn. Geldt er een bestemming die de ontwikkeling van stedelijke voorzieningen niet mogelijk maakt dan is er geen sprake van BSG (ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340). Het is niet vereist dat het geldende bestemmingsplan bouwmogelijkheden ten behoeve van stedelijke voorzieningen bevat. Het kan bijvoorbeeld ook om stedelijk groen gaan (ABRvS 20 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:125).

Figuur 4: ligging en huidige bestemming planlocatie Oude Tempel



Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

Projectgebied Oude Tempel grenst aan de zuid- en westzijde aan bestaand stedelijk gebied. Aan de oost- en noordzijde grenst het aan weilanden en bosgebied. De locatie is momenteel een bosrijk gebied in een landelijke omgeving en heeft daardoor een landelijke uitstraling. Het huidige bestemmingsplan maakt wonen (of andere stedelijke ontwikkelingen) niet mogelijk. De huidige bestemming van de locatie is, zoals zichtbaar in figuur 4, bos/bostuin. In dat licht heeft u in onze visie te maken met een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, zoals in artikel 1.1.1 lid 1 onder h in het Bro weergegeven.

Omdat er een ontwikkeling wordt beoogd buiten BSG dient er, om te voldoen aan de Ladder, te worden geïnventariseerd of er mogelijke alternatieven voor het plan binnen BSG liggen, die geschikt en beschikbaar (te maken) zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voor Oude Tempel

De inventarisatie van (potentiële) alternatieven in de marktregio, is verricht door de gemeente Soest. Om recht te doen aan de actuele situatie is deze inventarisatie door de gemeente Soest voorzien van een update in maart 2020. In de update van de Laddertoets uit 2017 stelden we al vast dat voor de potentiële locaties Weideweg, Zeister Warande, Hogewegzone, Vliegbasis Soesterberg en Dorpshart (Kampweg) inmiddels vastgestelde of onherroepelijke bestemmingsplannen beschikbaar zijn. Bovendien zijn de meeste van deze locaties al grotendeels in uitvoering. Deze vormen dan ook onderdeel van de behoeftetoets in de vorige paragraaf en worden daarom niet als potentieel alternatief voor Oude Tempel afgewogen voor de Ladder.

Belangrijk bij de beoordeling van mogelijke alternatieve locaties binnen BSG, is dat het beoogde plan voor Oude Tempel qua programma en omgevingskwaliteit redelijkerwijs op die alternatieve locaties is in te passen. Daarnaast is ook van belang dat deze alternatieven beschikbaar zijn, of komen. Hierbij zijn onder andere de omvang, ruimtelijke kwaliteit en het (te realiseren) woonmilieu (centrum-dorps/landelijk) van belang. Een groot deel van de potentiële alternatieve locaties valt hierdoor af, bijvoorbeeld omdat ze te klein zijn om het beoogde samenhangende programma (max. 300 woningen: ca. 20 per hectare in een centrum-dorpse/landelijke setting) te faciliteren. Of bijvoorbeeld omdat het beoogde woonmilieu hier niet kan worden gerealiseerd (zo kan landelijk of dorps in de basis niet of lastig worden gerealiseerd op locaties in een stedelijke gemeente als Amersfoort).

Geen locaties binnen BSG in de marktregio die redelijkerwijs beschikbaar en geschikt (te maken) zijn

Daarnaast werden in de update van de Laddertoets uit 2017 al de volgende potentiële BSG locaties afgewogen: De Willem Arntsz Hoeve (WA-Hoeve) in Den Dolder en Kamp Zeist in Zeist/Soesterberg. Voor deze locaties geldt het volgende:

WA-Hoeve (Den Dolder, gemeente Zeist)

De locatie WA-Hoeve voldoet in de basis wel aan de hiervoor genoemde aspecten, en vormt daarom (qua beschikbaarheid, ligging, oppervlakte en/of woonmilieu) een potentieel alternatief voor het plan Oude Tempel. De WA-Hoeve is qua oppervlakte waarschijnlijk groot genoeg voor een plan van de omvang van Oude Tempel. Voor dit gebied zijn echter al concrete plannen in voorbereiding. Ontwikkelaar Altrecht bereidt op dit moment een bestemmingsplan voor, met een geplande mix van ongeveer 400 grondgebonden woningen en appartementen. Dit blijkt onder andere uit de gebiedsvisie die te vinden is op de website van gemeente Zeist. Bovendien is de behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, in de marktregio voldoende gebleken (paragraaf 3.1 en 3.2) waardoor ontwikkeling van Oude Tempel niet ten koste hoeft te gaan van de ontwikkeling van het plan voor de WA-Hoeve. Beide plannen kunnen onafhankelijk van elkaar gerealiseerd worden.

Kamp Zeist (gemeente Zeist/gemeente Soest)

De locatie Kamp Zeist is deels gelegen op het grondgebied van gemeente Zeist en deels op dat van gemeente Soest, en beslaat in totaal circa 40 hectaren. Een groot deel van het terrein wordt gebruikt door het Justitie Detentiecentrum Zeist locatie Soesterberg en is daardoor niet beschikbaar. Voor de gehele locatie geldt bovendien de beheersverordening 'Kamp van Zeist', die door de gemeenteraad van Zeist op december 2016 is vastgesteld. Uit de toelichting op de vigerende beheersverordening blijkt, dat het bestemmingsplan 'Kamp van Zeist 2006' geldt¹¹. Daaruit blijkt dat in het huidige bestemmingsplan het bestaande detentiecentrum is bestemd, en het plan hoofdzakelijk uitgaat van een uiteindelijke invulling met natuur. Uit de toelichting op de beheersverordening blijkt bovendien dat het perceel in het kader van het programma 'hart van de Heuvelrug' de bestemming 'bos en natuur' heeft gekregen. Hierdoor is de bestemming van 'rood' naar 'groen' gegaan. Dit vloeit voort uit de afspraken in het kader van Hart van de Heuvelrug, van de provincie Utrecht, gemeente Soest, gemeente Zeist en het Utrechts Landschap. Het is de bedoeling dat de omzetting naar 'bos en natuur' uiterlijk 2025 gereed heeft plaatsgevonden.

¹¹ Zie: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0355.BVKampvanZeist-VS01/t_NL.IMRO.0355.BVKampvanZeist-VS01.html

Ten slotte geldt dat het overgrote deel van de locatie Kamp Zeist buiten de 'rode contour' valt: 'stedelijk gebied' in de zin van de provinciale ruimtelijke verordening (PRV, 2018) van de provincie Utrecht. Buiten deze contour van het stedelijk gebied geldt vanuit het provinciale beleid (de PRV en provinciale structuurvisie) een verstedelijkingsverbod. Vanuit provinciaal beleid zijn de gronden op de locatie Kamp Zeist voor het grootste deel aangewezen als 'Natuur Netwerk Nederland'. Een woningbouwlocatie op deze plek zou strijdig zijn met het provinciale beleid. Om bovenstaande redenen is de locatie Kamp Zeist niet beschikbaar of geschikt (te maken) en vormt daarmee geen alternatief binnen BSG.

Marechaussee-terrein – Paleis Soestdijk (gemeente Baarn)

Naast de hiervoor genoemde potentiële locaties die ook in de eerdere Laddertoetsen zijn afgewogen, is er sinds de update van november 2017 nog een potentieel alternatief (deels) binnen BSG in beeld gekomen. Het gaat om de ontwikkeling van woningbouw op het voormalig Marechaussee terrein bij Paleis Soestdijk in gemeente Baarn. Op deze locatie wordt de ontwikkeling van een mix van grondgebonden woningen en appartementen beoogd. Het plan op het voormalig Marechaussee terrein is een stuk kleiner dan het plan voor Oude-Tempel. Wel gaat het hier mogelijk om een gelijksoortig woonmilieu (centrum-dorps: afhankelijk van de definitieve invulling van het plangebied). Echter gaat het hier voor een deel om uitbreiding buiten BSG (circa 3Ha) en wordt een deel van de woningen ontwikkeld op een voor Marechaussee terrein bestemd gebied (ook circa 3Ha). Slechts een deel van de locatie ligt dus binnen BSG voor de Ladder.

Puur kijkend naar het deel dat binnen BSG ligt gaat het dus om ongeveer 3 Ha, waarop naar verwachting zo'n 50 woningen/appartementen kunnen worden gefaciliteerd. Voor deze locatie zijn bovendien al concrete woningbouwplannen in ontwikkeling en wordt er gewerkt aan een bestemmingsplan voor woningbouw op deze locatie. Deze locatie vormt daarmee geen beschikbaar en geschikt (te maken) alternatief voor de ontwikkeling van het plan voor Oude Tempel. De ontwikkeling van Oude Tempel hoeft, gezien de behoefte in de marktregio, ook niet ten koste te gaan van de ontwikkeling van het plan voor het Marechaussee-terrein in Baarn. Beide plannen kunnen onafhankelijk van elkaar gerealiseerd worden.

Daarnaast voldoende behoefte aan grondgebonden woningen en centrum-dorps woonmilieu in de marktregio om ook andere plannen en locaties te faciliteren

In de marktregio is er na confrontatie met de hard plancapaciteit (zie tabel 7 en 8) voor de komende tien jaar nog voldoende (indicatieve) behoefte aan grondgebonden woningen en woningen in dorps woonmilieus. Ook naast bovengenoemde plannen (WA-Hoeve en Paleis Soestdijk) blijft er dus voldoende ruimte voor andere gelijksoortige plannen en het invullen van inbreidingslocaties in de regio.

CONCLUSIE STEC GROEP: GEEN GESCHIKT EN BESCHIKBAAR (TE MAKEN) ALTERNATIEVEN

De planlocatie ligt buiten BSG en er zijn drie potentiële alternatieven binnen BSG. Deze vormen echter geen realistisch alternatief: de locaties zijn niet beschikbaar en geschikt (te maken) om het plan voor Oude Tempel te faciliteren. Bovendien kunnen de twee locaties waar ook al concrete woningbouwplannen in ontwikkeling zijn onafhankelijk van Oude Tempel gerealiseerd worden, gezien de voldoende omvangrijke behoefte in de marktregio.