Achterveld Noordoost

Ladder voor duurzame verstedelijking
Gemeente Leusden



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst
Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.
De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2

1.1 Aanleiding 2
1.2 Het project 3
1.3 Leeswijzer 4

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking 5

2.1 Stedelijke ontwikkeling 5
2.2 Verzorgingsgebied 5
2.3 Behoefte 8
2.4 Bestaand stedelijk gebied 16

3 Conclusie 17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 2012 maakt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' onderdeel uit van het ruimtelijk beleid vanuit de Rijksoverheid. Het doel van de Ladder is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

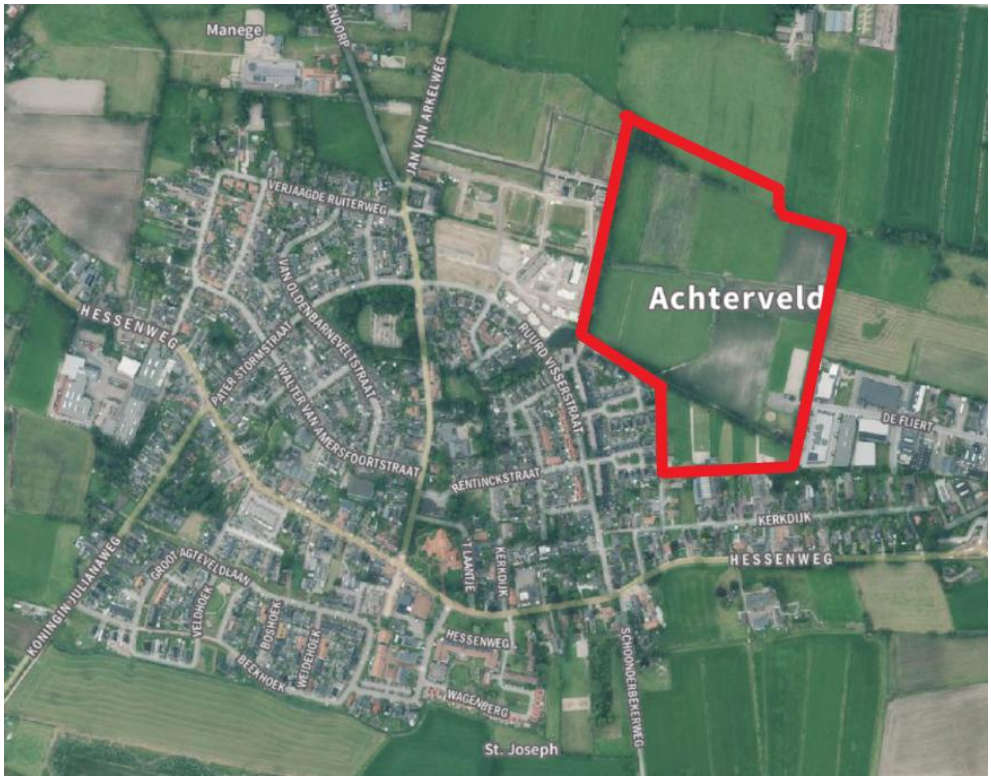
De Ladder is in de Omgevingswet terug te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het artikel luidt als volgt:

1 *Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*
2 *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3 *Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:*
a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4 *Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

De Ladder is opgenomen als een instructieregel voor het omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

1.2 Het project

De gemeente Leusden heeft de ambitie om ten noordoosten van de kern Achterveld een nieuwe woonwijk te realiseren. Conform het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 Provincie Utrecht zijn er op deze locatie 175 woningen toegestaan, met een eenmalige uitbreiding van 10% extra. De nieuwe wijk zal dus ruimte bieden aan maximaal 193 woningen. Navolgende afbeelding toont de ligging van het zoekgebied ten opzichte van de bestaande kern Achterveld.



Ligging en begrenzing van de nieuwe woonwijk Achterveld Noordoost (Bron: PDOK Viewer).

De ambitie is om een woonwijk te realiseren met een diversiteit aan woningen, zowel qua woningtype als prijsklasse. Van de maximaal 193 woningen vallen er 58 in de categorie sociale huur, 71 in de betaalbare prijsklasse en 64 in de categorie duur. Bovendien is er voorzien in grondgebonden woningen en appartementen in alle prijsklassen. Navolgende afbeelding toont een volledig overzicht van het woonprogramma en de indeling van het gebied.

Beoogd woonprogramma (Bron: SAB).



Inrichting van de beoogde ontwikkeling naar type woningen (Bron: SAB 11 juli 2025).

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het (tijdelijk) omgevingsplan. Om die reden wordt een procedure doorlopen om het omgevingsplan te kunnen wijzigen. Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Conform artikel 5.129g Bkl maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hier onderdeel vanuit. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toets of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

2.1.2 Toetsing

Het voornemen bestaat om maximaal 193 nieuwe woningen te realiseren. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het project, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie[1] blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwproject dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling[2]. Gelet op het woningbouwprogramma van het voorliggende project, met maximaal 193 nieuwe woningen, wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de

[1] Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).
[2] Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

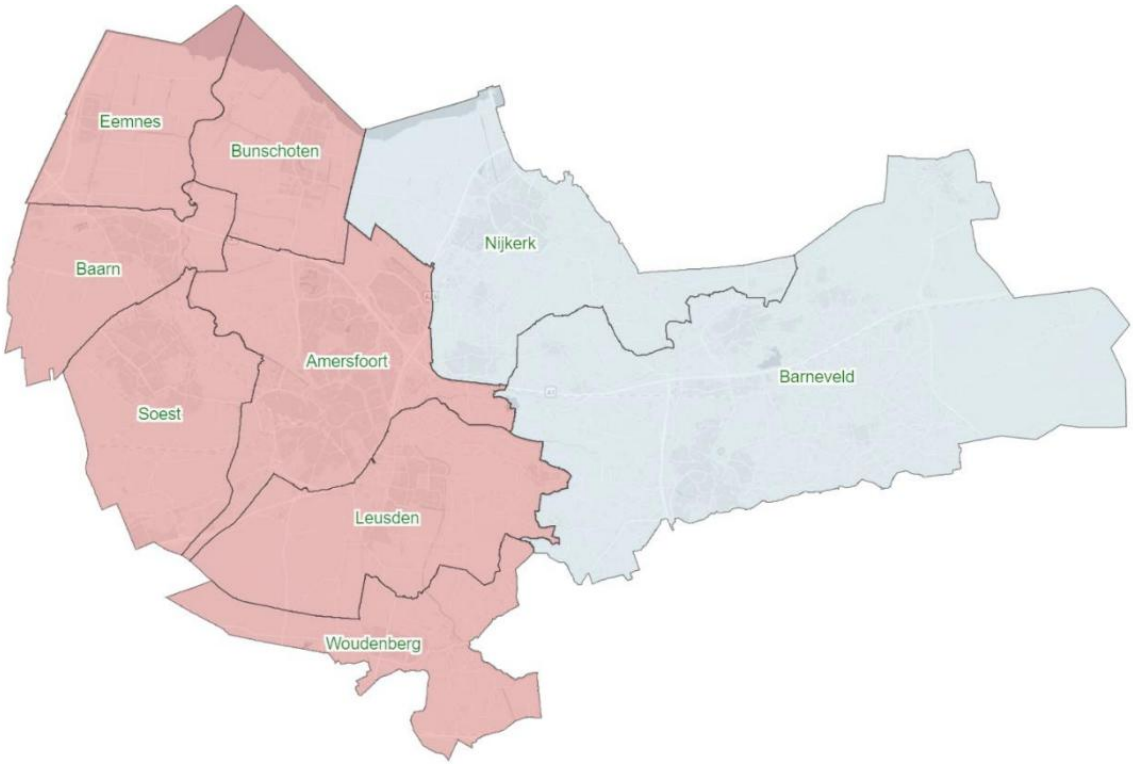
ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

De Omgevingsverordening van de provincie Utrecht regelt dat woningbouw enkel is toegestaan indien het passend is in het door GS vastgestelde programma 'Wonen en Werken'. In het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 Utrecht is aangegeven dat de provincie bestaat uit drie woonregio's, namelijk: regio Amersfoort, regio U10 en regio Foodvalley.

De gemeente Leusden vormt samen met gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Soest en Woudenberg het Utrechtse deel[3] van de regio Amersfoort (zie navolgende afbeelding).



Indeling regio Amersfoort (Bron: Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 Utrecht).

Verhuisbewegingen

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de verzorgingsregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente.

[3] De gemeenten Barneveld en Nijkerk participeren in zowel de woondeal voor de regio Foodvalley als de Regio Amersfoort. Voor beide gemeenten is de woondeal Foodvalley, volgens de eenduidige regie op de volkshuisvesting, primair leidend/bindend".

Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Leusden worden geanalyseerd, blijkt uit de meest actuele gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (2023) dat bijna één-derde van alle gevestigde personen in de gemeente Leusden uit de gemeente zelf afkomstig is. Het aandeel gevestigde personen vanuit andere gemeenten in Nederland ligt op meer dan 60% en het aandeel verhuisbewegingen vanuit het buitenland ligt op net iets minder dan 10%.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Leusden in 2023

Verhuisbewegingen Leusden	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Leusden	734	30,6%
Vanuit andere gemeenten	1.484	61,9%
Vanuit het buitenland	180	7,5%
Totaal aantal verhuizingen	**2.398**	**100%**

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Het aandeel verhuisbewegingen vanuit andere gemeenten is fors. Daarom is gekeken of er gemeenten zijn die een sterke verhuisrelatie hebben met de gemeente Leusden. Binnen de verhuisbewegingen vanuit andere gemeenten is er in eerste instantie voornamelijk een relatie met de gemeente Amersfoort (bijna een kwart van alle verhuisbewegingen). Vervolgens zijn er ook verhuisrelaties met de gemeenten Utrecht, Arnhem, Soest, Amsterdam, Nijkerk en Zeist. Onderstaande tabel laat de verhuisbewegingen naar de gemeente Leusden vanuit andere gemeenten in Nederland zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Leusden naar herkomst in 2023

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Leusden	734	30,6%
Amersfoort	552	23,2%
Utrecht	136	5,6%
Arnhem	62	2,6%
Soest	51	2,1%
Amsterdam	51	2,1%
Nijkerk	40	1,7%
Zeist	32	1,3%
Elders	740	30,8%
Totaal	**2.398**	**100%**

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeenten Leusden en Amersfoort. Het voorliggende project ziet niet toe op de toevoeging van bijzondere woningtypes, waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit een substantiële hoeveelheid kopers en huurders van buiten de regio zal trekken. Mede op basis van de kenmerken van het

project is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen grotere reikwijdte te verwachten dan de gemeenten Leusden en Amersfoort.

2.3 Behoefte

2.3.1 Algemeen

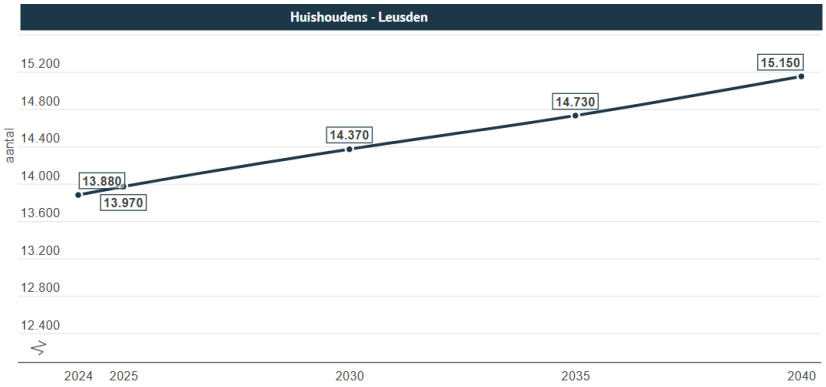
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

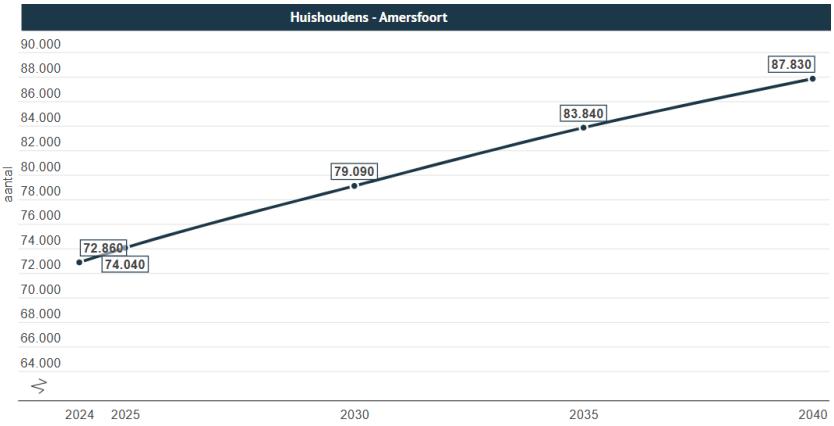
Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Uit de Primos prognose[4] blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Leusden en Amersfoort de komende jaren/decennia aanzienlijk toeneemt. Navolgende grafieken tonen de huishoudensontwikkeling in de periode 2024-2040 voor respectievelijk de gemeente Leusden en de gemeente Amersfoort.



Huishoudensprognose 2024-2040 gemeente Leusden (bron: ABF Primos).



Huishoudensprognose 2024-2040 gemeente Amersfoort (bron: ABF Primos).

[4] https://primos.datawonen.nl/ geraadpleegd op 27 mei 2025.

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Leusden toeneemt van 13.880 in 2024 naar 15.150 huishoudens in 2040. Dat is een toename van bijna 1.300 huishoudens. Voor de gemeente Amersfoort is de toename nog forser. De geprognosticeerde huishoudensontwikkeling daar neemt toe van 72.860 huishoudens in 2024 naar 87.830 huishoudens in 2040: een toename van bijna 15.000 huishoudens. Als er wordt uitgezoomd en de gehele woonregio Amersfoort in ogenschouw wordt genomen, dan blijkt er de komende jaren een verwachte toename van het aantal huishoudens te zijn van bijna 27.000 huishoudens (van 146.720 in 2024 naar 173.670 in 2040).

Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft in haar Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 een kwantitatief woningbouwprogramma opgenomen voor de gehele provincie. De voortgang van dit woningbouwprogramma wordt gemonitord en indien nodig herijkt op basis van de dan bekende gegevens en inzichten. Dit kan indien nodig leiden tot aanpassing van het programma en de uitbreidingslocaties. Het programma is in samenspraak met de gemeenten tot stand gekomen. In onderstaande tabel zijn de benodigde aantallen woningen per regio in de provincie Utrecht voor de perioden 2023-2030 en 2023-2040 weergegeven. Hieruit blijkt dat in de komende jaren (tot en met 2030) het woningtekort in de regio Amersfoort toeneemt tot 14.300-17.400 woningen. Vervolgens blijft ook in de periode 2030-2040 deze stijging zichtbaar en is de verwachte toename tussen 2023 en 2040 tussen de 28.800 en 31.800 woningen.

	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10	Provincie Utrecht
Bandbreedte 2023 t/m 2030 (8 jaar)	14.300-17.400	4.800-5.300	41.300-59.300	60.050-82.000
Bandbreedte 2023 t/m 2040 (18 jaar)	28.800-31.800	10.400-10.900	76.400-94.300	115.600-137.100

Woningbehoefte per woonregio (Bron Provincie Utrecht).

In het Provinciaal Programma zijn ook reeds een aantal woonlocaties opgenomen die de komende jaren worden ontwikkeld. Voorliggende ontwikkeling, Achterveld Noordoost, is hierin opgenomen.

Woondeal regio Amersfoort 2022-2030

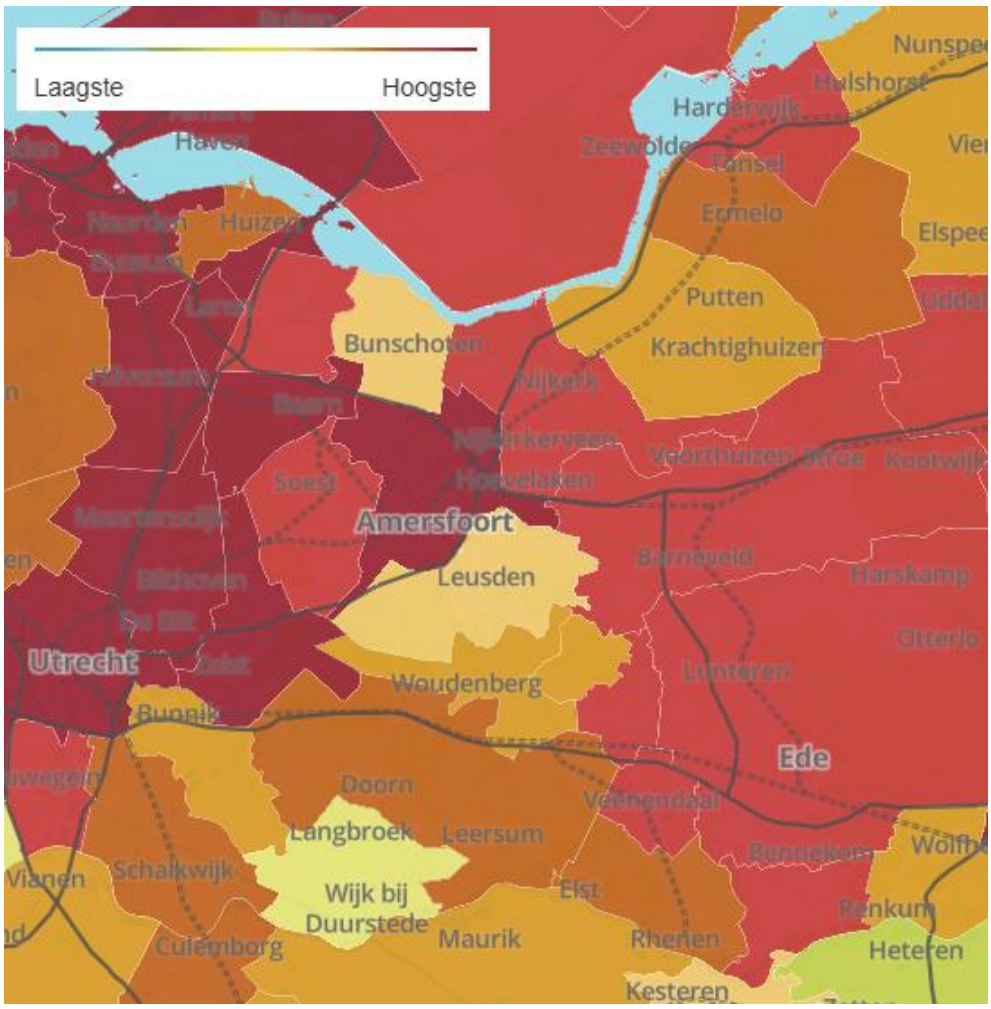
De woonregio Amersfoort heeft in de Woondeal de afspraak vastgelegd om de komende jaren (tot en met 2030) versneld 23.000 woningen te realiseren. Het grootste deel moet in de periode tot 2025 al opgeleverd worden. De regio geeft daarbij aan dat er tot 2030 net voldoende woningen in de plannen zijn opgenomen, maar

dat veel plannen nog concreet gemaakt moeten worden. Het betreffen namelijk ‘zachte’ woningbouwplannen.

De locatie Achterveld Noordoost is opgenomen in de Regionale Woondeal als uitbreidingslocatie. De gemeente Leusden heeft naar verwachting na 2025 nog slechts beperkt binnenstedelijke woningbouwmogelijkheden. Voor de lokale vitaliteit, maar ook ten behoeve van de regionale woningbouwopgave, wordt daarom deze uitbreidingslocatie opgenomen, die gefaseerd zal worden ontwikkeld. In de Regionale Woondeal wordt uitgegaan van 175 woningen. Hierbij is het toegestaan om 10% van dit totaal af te wijken. De voorgenomen ontwikkeling betreft in totaal 193 woningen inclusief de 10% die toegestaan is.
Ook wordt de uitbreiding Achterveld Noordwest genoemd in de regionale woondeal, maar die ontwikkeling is pas voorzien na circa 2030.

Woonvisie gemeente Leusden 2025-2031
In de gemeentelijke woonvisie wordt ingegaan op de kwantitatieve behoefte. De afgelopen jaren zijn de verwachtingen over de bevolkings- en huishoudensgroei op basis van landelijke data naar boven bijgesteld. In de visie wordt gerefereerd aan de regionale woonagenda en is aangegeven dat, om te voldoen aan de gemaakte afspraken, er flink bijgebouwd moet worden. Woningbouwlocatie Achterveld Noordoost is meegenomen in deze visie (ondergrens van 175 woningen), waarbij is aangegeven dat er onderzocht dient te worden of deze aantallen in de toekomst nog verder uitgebreid kunnen worden met behoud van een prettige woon- en leefomgeving.

Hittekaart woningmarkt
De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een ‘hittekaart’ van de woningmarkt 2025 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2025 (Bron: BPD).

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De gemeente Leusden is op de hittekaart een gemeente met een redelijk hoge score (oranje) en de gemeente Amersfoort kleurt donkerrood (plaats 15 van 344 gemeenten). Het is duidelijk dat de gele regio een hoge druk kent op de woningmarkt.

<u>Conclusie</u>

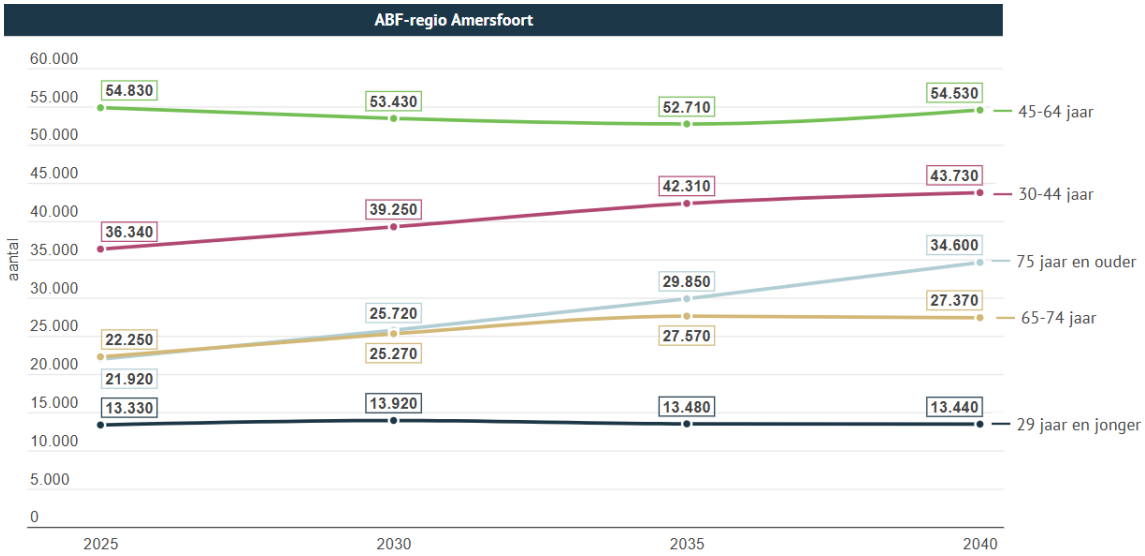
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeenten Leusden en Amersfoort, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente die groter is dan eerder gedacht, het feit dat voorliggende ontwikkeling momenteel al is meegenomen in de plancapaciteit (zowel in de regionale woondeal als in de gemeentelijke woonvisie) en de hoge druk op de woningmarkt in de regio Amersfoort, wordt geconcludeerd dat het toevoegen van woningen past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

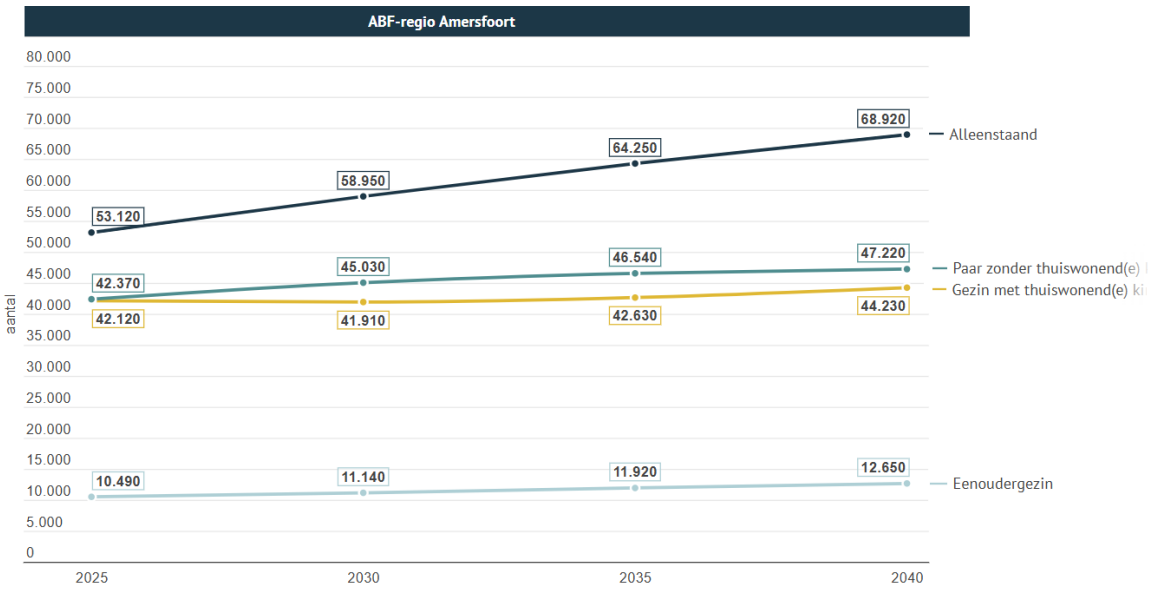
Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling.

In de eerder genoemde Primos Prognose zijn de huishoudensprognoses voor de regio Amersfoort tevens onderverdeeld op basis van leeftijdscategorieën en huishoudenssamenstellingen (zie navolgende grafieken). Ten aanzien van de leeftijd valt op dat de groepen '75 jaar en ouder', '30-44 jaar' en '65-74 jaar' de komende jaren zullen toenemen. De groep '29 jaar en jonger' blijft redelijk constant gedurende de periode 2025-2040 en de groep '45-64 jaar' neemt de komende tien jaar af, om vervolgens weer toe te nemen tot bijna hetzelfde aantal als nu (2025). Indien gekeken wordt naar de huishoudingsamenstelling, dan valt op dat alle groepen te maken hebben met een stijging. De groep alleenstaanden neemt het meeste toe. Er is een redelijk constante toename te verwachten van het aantal 'paar zonder thuiswonende kinderen' en 'éénouderhuishoudens'. De groep 'paar met thuiswondende kinderen neemt de komende vijf jaar eerst af, maar neemt na 2030 snel toe.



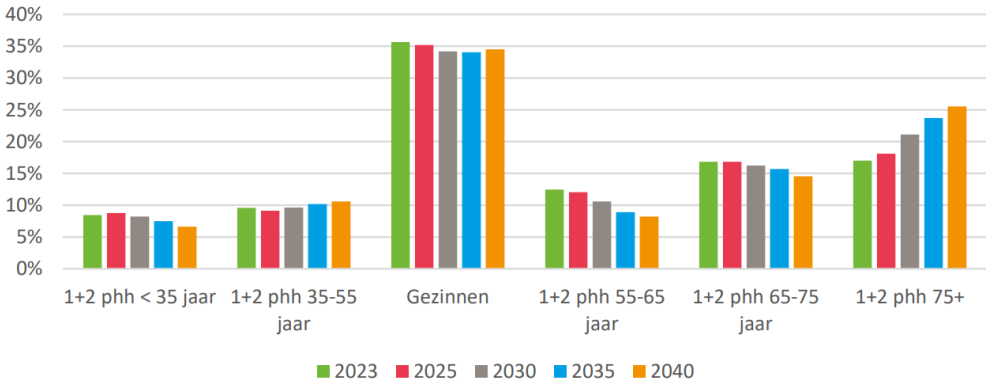
Huishoudensontwikkeling regio Amersfoort per leeftijdscategorie (Bron: Primos Prognose).



Huishoudensontwikkeling regio Amersfoort per type huishoudenssamenstelling (Bron: Primos Prognose).

Woningmarktonderzoek Gemeente Leusden

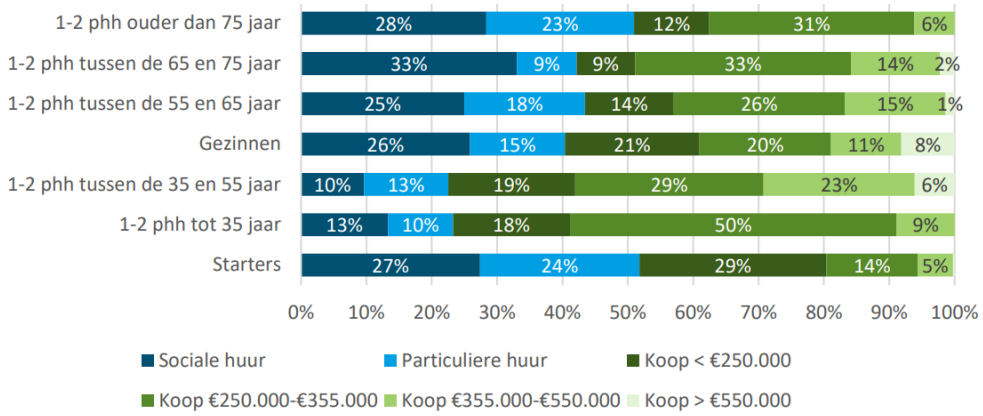
De hierboven beschreven Primos Prognose bevat uitsluitend kwalitatieve huishoudensprognoses voor de regio en niet per gemeente. Companen heeft in 2024 een woningmarktonderzoek uitgevoerd in de gemeente Leusden. Daarin is wél specifiek gekeken naar de verwachte huishoudensontwikkeling op gemeenteniveau voor de periode 2023-2040 naar leeftijd en samenstelling (zie navolgende grafiek). Hieruit volgt dat de groep ‘één- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 75 jaar’ de komende jaren fors in aantal toeneemt. Ook is er een lichte toename te zien in het aantal één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en 55 jaar oud. Alle andere groepen hebben te maken met een (lichte) daling.



Toekomstige huishoudensontwikkeling in de gemeente Leusden naar leefitjd en samenstelling 2023-2040 (Bron: Companen, Woningmarktonderzoek 2024).

Vervolgens is in het woningmarktonderzoek ook gekeken naar de woonvoorkeuren en verhuisgedrag van de hierboven genoemde groepen. Hieruit volgt dat bij de meeste groepen (onder andere bij jonge huishoudens) de wensen sterk uiteenlopen. Wat verder opvalt is dat binnen de groepen één- en tweepersoonshuishoudens

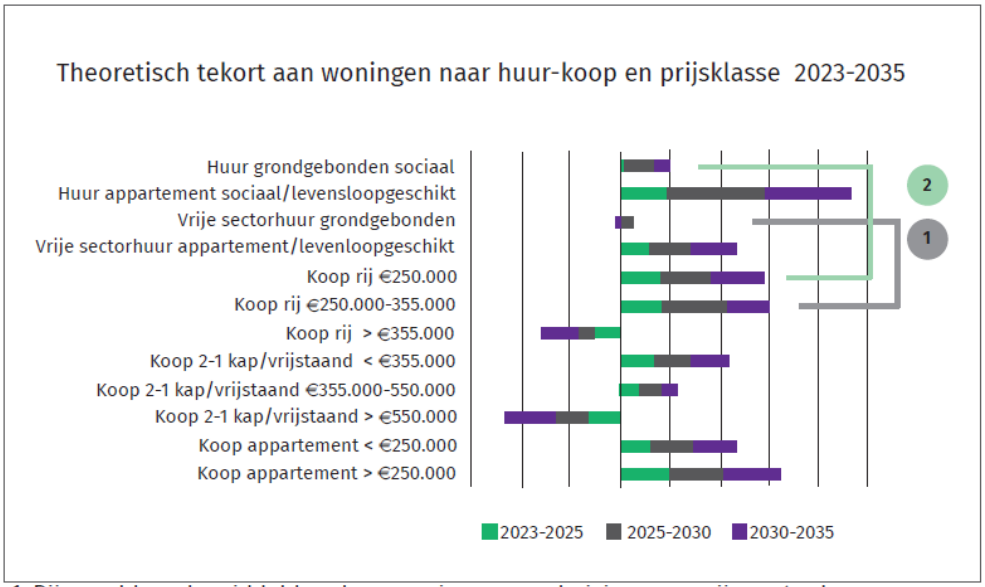
tot 55 jaar de vraag naar koopwoningen duidelijke groter is dan naar huurwoningen. Navolgende grafiek laat de wensen per huishoudensgroep zien.



Woonwensen van verhuisgeneigde huishoudensgroepen in de gemeente Leusden (Bron: Companen, Woningmarktonderzoek 2024).

<u>Woonvisie gemeente Leusden 2025-2050</u>

In de gemeentelijke woonvisie is gekeken naar de woningbehoefte binnen de gemeente Leusden. Daarbij is per woningtype nagegaan in hoeverre er een theoretisch tekort is aan dit type woning (zie navolgende afbeelding). Hieruit blijkt dat er een tekort is van bijna alle woningtypen. Het grootste tekort is zichtbaar bij 'huur appartement sociaal/levensloopgeschikt', maar er is ook een aanzienlijk tekort aan onder andere 'vrije sector huur appartementen', 'koop appartementen' en 'koop rijwoningen'. Er is uitsluitend geen tekort aan 'dure rijwoningen' en vrijstaande/twee-onder-een-kapwoningen'.



1. Bij onvoldoende middeldure koopwoningen verschuiving naar vrije sector huur
2. Bij onvoldoende geodkope koopwoningen verschuiving naar sociale huur

De gemeente geeft aan deze tekorten niet helemaal weg te kunnen werken. Daarom dienen keuzes gemaakt te worden voor welke doelgroepen met name

gebouwd zal gaan worden. De keuze is om voornamelijk te bouwen voor doelgroepen die niet op eigen kracht in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Het doel is immers om iedereen een goede bestaansbasis te bieden. Daarbij gaat het niet alleen om de aandachtsgroepen. Ook jongeren die (te) lang moet wachten voor een sociale huurwoning krijgen aandacht. En daarnaast de huishoudens die geen woning kunnen kopen, maar teveel verdienen voor een sociale huurwoning. Tot slot wordt er ook gekeken naar ouderen. Passende woonruimte voor ouderen zorgt dat men langer zelfstandig kan wonen en dat meer woningen vrij komen door doorstroming. Daardoor krijgen meer woningzoekenden een kans. Samengevat: de gemeente koerst op het vergroten van het aanbod woningen voor ouderen, jongeren en (koop-)starters, huishoudens met een laag inkomen en aandachtsgroepen.

Met de ontwikkeling van Achterveld Noordoost is er sprake van een diverse woningaanbod. Twee-derde van de maximaal 193 woningen zijn betaalbaar, waarbij 30% sociale huur betreft. Er is een mix tussen grondgebonden woningen en appartementen. Bovendien zijn er specifiek woningen voor starters, gezinnen en ouderen. Hiermee sluit het woonprogramma van voorliggende ontwikkeling volledig aan bij de wensen en ambities uit de gemeentelijke woonvisie.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling, met bijbehorende woonwensen, kan gesteld worden dat het project aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in de regio Amersfoort, alsook de gemeente Leusden specifiek. Uit de prognoses blijkt dat er met name een toename is van het aantal ouderen. Maar over het algemeen is er een stijging te zien in alle type huishoudens, zowel qua samenstelling als leeftijd. Dit wordt bevestigd, doordat in de Woonvisie gemeente Leusden wordt aangegeven dat er behoefte is aan vrijwel alle type woningen. Het programma uit voorliggend project is erg divers, met een mix tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Conform de Woondeal regio Amersfoort bestaat het woningbouwprogramma van Achterveld Noordoost uit ten minste tweederde betaalbare woningen (sociale huur, betaalbare huur en betaalbare koop) en 30% sociale huur. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte van het verzorgingsgebied. Met voorliggend project wordt geanticipeerd op de demografische ontwikkeling binnen de gemeente Leusden, alsook de regio Amersfoort, door in te zetten op een grote verscheidenheid aan woningen, zowel qua prijsklasse als woningtype. Zo wordt het woonprogramma voor 2/3^{e} betaalbaar, waarvan 30% sociale huur, en voorziet het in grondgebonden woningen en appartementen. Hierdoor krijgen starters, ouderen, gezinnen en doorstromers allen een plek in deze nieuwe woonwijk. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de gemeente en de regio. Dit maakt dat de ontwikkeling van het projectgebied voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre 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 Bkl definieert het bestaand stedelijk gebied als: *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*. Naast de criteria uit de definitie moeten de geldende planologische mogelijkheden ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Gezien de ligging (buiten bebouwde kom), kenmerken (onbebouwd) en huidige bestemming (Agrarisch) van het besluitgebied Achterveld Noordoost, kan worden gesteld dat deze locatie zich buiten het bestaand stedelijk gebied bevindt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van Achterveld Noordoost niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Zoals eerder in dit hoofdstuk reeds beschreven, is in de Regionale Woondeal regio Amersfoort aangegeven dat de gemeente Leusden naar verwachting na 2025 nog slechts beperkt binnenstedelijke woningbouwmogelijkheden heeft. Voor de lokale vitaliteit, maar ook ten behoeve van de regionale woningbouwopgave, is daarom deze uitbreidingslocatie opgenomen, die gefaseerd zal worden ontwikkeld. Achterveld Noordoost is voor het eerst in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 provincie Utrecht als uitleglocatie voor woningbouw opgenomen. Deze locatie is geschikt bevonden om te voorzien in de opvang van de regionale groei.

Een ontwikkeling met een dergelijke omvang en grote diversiteit aan woningen maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn. De keuze om het plangebied tot ontwikkeling te brengen als buitenstedelijke woningbouwontwikkeling is dan ook te rechtvaardigen.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar wordt geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam