

**stec**  
**groep**



# Laddertoets 'De buurtschappen van Odijk'

Stec Groep aan gemeente Bunnik

**Bouke Timmen & Martijn van den Bosch**  
UPDATE 6 november 2017

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Onze aanpak .....	3
1.3	Leeswijzer .....	3
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>4</b>
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringsvereiste .....	4
2.2	Relevante beleidskaders.....	4
2.3	De Buurtschappen van Odijk: centraal, dorps wonen dichtbij de stad.....	5
<b>3</b>	<b>Ladderregio: gemeente Bunnik</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Laddertoets</b>	<b>9</b>
4.1	Het plan voorziet in een additionele behoefte van 910 woningen van 2017 tot 2027 .....	9
4.2	Plangebied 'De buurtschappen van Odijk' ligt buiten bestaand stedelijk gebied maar er zijn geen beschikbare, geschikte alternatieven.....	12

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie

U wilt woningbouw mogelijk maken in plangebied Het Burgje en De Heuveltjes (voorheen: De Graven). Het betreft een ontwikkelgebied aan de westzijde van Odijk. Het plan behelst maximaal 150 grondgebonden woningen en in het verlengde daarvan sociaal-maatschappelijke voorzieningen in en om de voormalige krukhuisboerderij 'Het Burgje'.

Het plan van Explorius en partners dat na een aanbestedingsprocedure als winnaar uit de bus is gekomen, wilt u nu vertalen in een bestemmingsplan.

U bent zich bewust van de noodzaak dit plan te onderbouwen volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). In 2016 is daarom een Laddertoets opgesteld voor het voorgenomen plan.

Inmiddels ligt er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage. In de tussenliggende periode hebben er zich enkele belangrijke ontwikkelingen voorgedaan rondom de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien zijn de gegevens uit de oorspronkelijke Laddertoets inmiddels ongeveer een jaar oud. U vraagt daarom aan ons, als onafhankelijke partij, een update van de Laddertoets uit 2016 voor dit plan, in het licht van de vernieuwde Ladder en op basis van de meest recente data en gegevens.



## 1.2 Onze aanpak

De Laddertoets betreft enkel de woningen, die u mogelijk wilt maken in Het Burgje en De Heuveltjes. 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. De Ladder is gewijzigd en sinds 1 juli 2017 is deze nieuwe Ladder daarmee de norm. Bestemmingsplannen die vanaf dat moment worden vastgesteld, moeten voldoen aan deze nieuwe 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 geüpdatete Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende rapportage.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we kort de uitgangspunten bij ons werk voor u. Vervolgens bepalen we in hoofdstuk 3 de Ladderregio. In hoofdstuk 4 lopen we de Ladder vervolgens systematisch af. 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 als motiveringsvereiste

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'.

Relevante begrippen zijn (Bro artikel 1.1.1 onder h en i):

### 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.'

### STEDELIJKE ONTWIKKELING:

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

## Uw plan De buurtschappen van Odijk taxeren wij als een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Uw plan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk en is daarmee Ladderplichtig. Daarbij is het volgende van belang:

- In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden agrarisch bestemd. Daarmee is op de gronden nog geen ontwikkeling ten behoeve van een stedelijke functie mogelijk en vindt er een nieuw ruimtebeslag op de ruimte plaats.
- Vervolgens is van belang of plan 'De buurtschappen van Odijk' een woningbouwlocatie is volgens het Bro en jurisprudentie hierover. Uit jurisprudentie blijkt dat sprake is van een woningbouwlocatie vanaf circa 10 woningen (zie bijvoorbeeld: ECLI:NL:RVS:2015:2921). Plan 'De buurtschappen van Odijk' maakt circa 150 woningen mogelijk en taxeren wij dus als woningbouwlocatie zoals in het Bro bedoeld.

## 2.2 Relevante beleidskaders

Hieronder zetten we de belangrijkste beleidskaders beknopt uiteen, voor zover deze van belang zijn voor uw plan en de toets op de Ladder voor duurzame verstedelijking en de context van lokaal, regionaal en provinciaal beleid en regionale afstemming.

Tabel 1: relevante beleidskaders in relatie tot de Ladder

Beleid	Aandachtspunten voor de Laddertoets
<b>Provincie Utrecht</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Provinciale beleidslijn: verstedelijking primair binnen bestaand stedelijk gebied. Provincie stuurt strak op rode contouren. Ontwikkelingen buiten de rode contouren moeten ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar versterken. Streven is ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de rode contouren te realiseren.</li> <li>Provinciale verordening en structuurvisie in eerste instantie gericht op ruimtelijke mogelijkheden en niet op de woningbehoefte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strakke sturing op inbreiding vóór uitbreiding.</li> <li>Provincie geeft geen harde aantallen voor de woningbehoefte.</li> <li>Het is aan gemeenten om met recent onderzoek de actuele behoefte aan te tonen.</li> </ul>
<b>Regio U10</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Samenwerking tussen 10 Utrechtse gemeenten o.a. op het thema wonen. Hierover vindt regionale afstemming plaats binnen U10.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afstemming over plannen binnen U10-regio heeft plaatsgevonden.</li> </ul>

Bron: provincie Utrecht (2016), Herijking PRS en PRV; Samenwerkingsverband U10 (2016).

### 2.3 De Buurtschappen van Odijk: centraal, dorps wonen dichtbij de stad

We vatten onze bevindingen over de concurrentiepositie, het verzorgingsbereik van de beide beoogde plandelen, en het onderscheidend vermogen van de totale planontwikkeling voor Bunnik en de Ladderregio kort en krachtig samen in een projectprofiel. Dit dient als basis voor de Laddertoets hierna.

Tabel 2: profiel De buurtschappen van Odijk

Kenmerk	Toelichting
Ligging	Ten westen van de kern Odijk, op ca. 5km Bunnik en Houten en op circa 10km van Utrecht (Lunetten).
Ontsluiting	Via de provinciale weg N229 aansluiting op de A12.
Omgevingskwaliteit	Landelijk gebied, grenzend aan de kern Odijk. Provinciale weg N229 ligt tussen plangebied en Odijk.
Vigerende bestemming	Agrarisch. Vigerend bestemmingsplan is landelijk gebied (1982).
Beoogde bestemming	Wonen, circa 150 woningen.
Kwaliteit	Grondgebonden woningen in verschillende typen en prijsklassen. Dorps karakter.
Bijzonderheden	Zeer veel aandacht voor duurzaamheid, zowel op woningniveau (duurzaam bouwen) als op gebiedsniveau (waterinfiltratie en –berging, natuurvriendelijke oevers, etc.).
Doelgroep	Divers maar primair in de leeftijd tussen eind 20 en begin 50 jaar.
Fasering	Start verkoop woningen fase 1 in 2 <sup>e</sup> kwartaal 2017. Start bouw woningen fase 1 eind 2017.

Figuur 1: ligging 'De buurtschappen van Odijk' ten opzichte van snelweg, OV en voorzieningen



Bron: Stec Groep (2017).

In onderstaande figuur vatten we de beoordeling van het plan samen in een SWOT.

**Tabel 3: SWOT De buurtschappen van Odijk**

Sterkten	Zwakten
Mooie omgeving nabij dorp en stad. Het centrum van Odijk ligt op nog geen kilometer afstand. Diverse dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, op loopafstand.	Odijk beschikt niet over een treinstation. Het dichtstbijzijnde treinstation is Bunnik, op circa 8 minuten rijden of 15 minuten fietsen.
Planlocatie ligt direct aan de N229, waardoor ontsluiting met de auto goed is. Binnen 3 autominuten is de snelweg A12 te bereiken. Hierdoor zijn grote plaatsen in de buurt, zoals Utrecht en Houten goed bereikbaar.	De locatie heeft zich nog niet bewezen als aantrekkelijke woonplek. De uitvoering en profilering van het plan zijn daarmee essentieel voor het succes.
De ligging midden in een economisch sterke regio met veel werkgelegenheid maakt het een aantrekkelijke vestigingsplaats voor veel huishoudens.	
Kansen	Bedreigingen
Maximaal versterken van de groene landelijke uitstraling van het gebied, bijvoorbeeld door ruime opzet van de kavels.	Een te vol, dichtbebouwd programma past in onze ogen niet bij de kwaliteiten van het gebied.
In potentie een onderscheidend woonmilieu en ander concept dan de grote ontwikkellocaties in de regio.	Een flexibel concept wat ruimte laat voor eventuele uitbreiding met meerdere buurtschappen in de toekomst zorgt voor onzekerheid.

Bron: Stec Groep (2017).

**Sterkte: groen en dorps wonen in de nabijheid van de stad**

Voor ruim opgezette kavels vinden we de locatie zeer geschikt. Het gebied past, door de directe ligging in open agrarisch landschap, goed bij een landelijke en luxe uitstraling. Ondanks de landelijke gebiedsuitstraling zijn voorzieningen (zoals scholen, supermarkt en het dorpscentrum) dichtbij.

**Kans: onderscheidend woonmilieu complementair aan grote ontwikkellocaties**

Door een mix van verschillende woningtypen kan een potentieel een grote doelgroep worden aangesproken. Daarnaast zorgt het voor een dorps uitstraling waarmee het onderscheidend is ten opzichte van bijvoorbeeld het woningaanbod op de grote VINEX-locaties.

**Bedreiging: te vol en dichtbebouwd programma doet afbreuk aan de kwaliteit**

Huishoudens met een voorkeur voor ruime kavels hebben doorgaans de voorkeur voor een ruim opgezette (landelijke) omgeving. Behoud dat karakter door ruimte tussen de woningen te waarborgen. Als woningen een te groot deel van de kavel beslaan, verliest u de ruimtelijke uitstraling die de doelgroep juist zoekt.

**Sterk: centrale ligging in sterke regio met goede auto-bereikbaarheid**

Odijk ligt gunstig ten opzichte van Bunnik, Houten en Utrecht. Vooral Utrecht – met groot aanbod aan winkels, horeca, uitgaansmogelijkheden en werkgelegenheid – is een pluspunt, binnen 25 tot 30 minuten bereikbaar met de auto. Ontsluiting van het autoverkeer is ook uitstekend, via de N229 binnen enkele minuten op de A12.

**Minder sterk: OV-bereikbaarheid**

Odijk beschikt niet over een treinstation en is daardoor matig bereikbaar met het OV. Het dichtstbijzijnde station is Bunnik. Voor huishoudens die hechten aan sterke en directe OV-bereikbaarheid is uw project daarom minder interessant.

# 3 Ladderregio: gemeente Bunnik

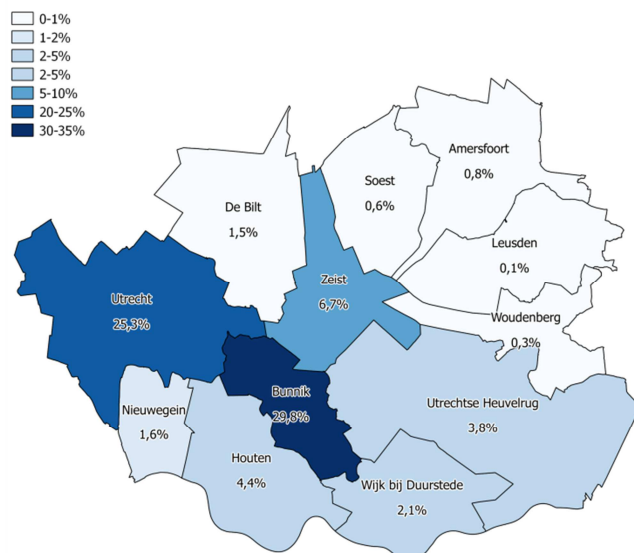
Bij bepaling van de marktvraag voor het plan en daarvan afgeleid de behoefte in de regio, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de ladderregio. De Ladderregio voor het plan 'De buurtschappen van Odijk' bestaat in onze ogen primair uit de gemeente Bunnik.

**Circa 75% van de personen die zich in Bunnik vestigen komt uit de gemeente zelf of uit een buurgemeente, relatief grote instroom van buiten de Utrechtse regio**

Uit CBS-migratiegegevens over de periode 2011-2016 blijkt dat circa 75% van de personen die zich in Bunnik vestigden uit de gemeente zelf of uit een buurgemeente komt. Circa 30% hiervan komt uit de gemeente Bunnik zelf. Daarnaast komt een relatief groot deel, circa 25%, uit Utrecht en zijn er beperkte verhuisrelaties met andere buurgemeenten zoals de gemeenten Zeist, Houten en Utrechtse Heuvelrug.

Verder valt de relatief grote instroom van gemeenten elders in Nederland op. Het betreft circa 30% van alle inwoners die zich in Bunnik vestigden. De figuur hieronder geeft de herkomst van bewoners die zich in Bunnik vestigden grafisch weer.

**Figuur 2: Inkomende verhuisbewegingen periode 2011-2016 gemeente Bunnik**



Bron: CBS-statline, 2017: Bewerking Stec Groep (2017).

**De markt voor nieuwbouwoopwoningen heeft een meer lokale oriëntatie waarbij circa 90% van de kopers uit de gemeente zelf of een buurgemeente komt**

Naast CBS-migratiegegevens kijken we hier specifiek naar de herkomst van kopers van een nieuwbouwoopwoning. Hiervoor maken wij gebruik van de Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM. Hieruit blijkt dat over de periode 2005-2015 circa 90% van de kopers van een nieuwbouwwoning in Bunnik uit de gemeente Bunnik of een buurgemeente kwam. Circa 59% hiervan komt uit de gemeente Bunnik zelf. Daarmee heeft de markt voor nieuwbouwoopwoningen in Bunnik een meer lokale oriëntatie dan de algehele woningmarkt van de gemeente Bunnik.

**Tabel 4: herkomst van koper van een nieuwbouwoopwoning in Bunnik in periode 2005-2015**

Gemeente	Aantal kopers naar Bunnik	Aandeel van totaal %
Bunnik	163	59%
Utrecht	46	17%
Houten	15	5%
Zeist	15	5%
Utrechtse Heuvelrug	5	2%
Wijk bij Duurstede	5	2%
Elders	26	9%
<b>Totaal</b>	<b>275</b>	<b>100%</b>

Bron: NEPROM/Monitor Nieuwe Woningen, 2005-2015: Bewerking Stec Groep (2017).

**Regio in ogenschouw: geen overprogrammering bij regiogemeenten waarmee een verhuisrelatie bestaat, hierdoor zijn er in principe geen versturende effecten op reguliere migratiestromen**

In de huishoudensprognose zijn de migratiecijfers verwerkt en daarmee is ook het stukje bovenlokale migratie als onderdeel van de regionale behoefte meegenomen. Ofwel: in de verwachte huishoudensontwikkeling voor Bunnik is de regionale behoefte verwerkt.

Overprogrammering in harde plannen bij regiogemeenten waarmee Bunnik een verhuisrelatie heeft kan een versturend effect hebben op deze 'reguliere' migratiestromen. Daarom checken we de vraag-aanbodverhoudingen bij deze gemeenten. Hieruit blijkt dat er in geen van de regiogemeenten sprake is van overprogrammering in harde plancapaciteit is die een versturend effect kan hebben op de reguliere migratiestromen, zie onderstaande tabel. Wanneer wordt gekeken naar de totale verwachte huishoudensontwikkeling voor alle onderstaande gemeenten samen en de het totaal aan woningen in harde plannen, blijkt er in totaal vrije ruimte voor circa 13.445 woningen in de totale regio.

**Tabel 5: check op vraag-aanbodverhoudingen**

Gemeente	Vraag 2017-2027	Harde plancapaciteit	Indicatie Ladderruimte	Verhuisrelatie
Utrecht	25.675	18.885*	+ 6.790	25%
Zeist	2.155	1.055	+ 1.100	7%
Houten	1.215	200	+ 1.015	4%
Utrechtse Heuvelrug	1.515	130	+ 1.385	4%
Wijk bij Duurstede	1.220	195	+ 1.025	2%
Nieuwegein	2.810	670	+ 2.140	2%
<b>Totaal</b>	<b>34.590</b>	<b>21.135</b>	<b>13.445</b>	<b>44%</b>

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, 2017; Primos2016, 2016; CBS statline, 2017: Bewerking Stec Groep (2017). \*update gemeente Utrecht november 2017.

**Grote woningvraag in alle gemeenten in de Utrechtse regio waardoor voldoende ruimte bestaat om plannen toe te voegen en inbreidingsplekken 'op te vullen'. De provincie Utrecht stuurt daarbij vanuit haar verordening en structuurvisie strak op verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied**

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel groeien alle gemeenten in de Utrechtse regio de komende 10 jaar. In alle bovenstaande gemeenten is kwantitatief gezien voldoende ruimte om nieuwe woningen toe te voegen in harde plannen. Daarbij hebben gemeenten ruimte om inbreidingsplekken op te vullen. De provincie Utrecht stuurt daarnaast met haar structuurvisie en verordening strak op verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied. Het streven is ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de door provincie gesteld rode contouren te realiseren.

Gezien de groeiemarkt waarin Bunnik ligt, verwachten wij dat de woonprogrammering in de grotere regio niet snel tot een situatie van overprogrammering in harde plannen leidt waarbij gemeenten elkaar 'in de weg zitten'. Hierdoor en in combinatie met de sturing die uit gaat van de provinciale structuurvisie en verordening verwachten wij dat de gedachte achter de Ladder waarbij het uitgangspunt zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik is, prima is geborgd. Voor de verdere Laddertoets gaan we daarom uit van Bunnik als Ladderregio.



# 4 Laddertoets

## 4.1 Het plan voorziet in een additionele behoefte van 910 woningen van 2017 tot 2027

De Ladder vraagt om een motivering van de additionele behoefte in de marktregio, waarin de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet. Hiervoor moet binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) voldoende behoefte zijn aan woningen. Behoeftte wordt hierbij bepaald door het harde planaanbod op de woningvraag in mindering te brengen.

Op basis van CBS data is vast te stellen dat het aantal huishoudens op 1 januari 2017, circa 6.445 huishoudens bedroeg. Op basis van de meest actuele Primos2016 prognose, zal het aantal huishoudens tot 2027 toenemen naar circa 7.460. Daarmee is de totale additionele woningvraag voor de komende tien jaar (2017-2027) vast te stellen op 1.015 woningen.

Op basis van deze vraagontwikkeling volgens Primos2016 en de actuele planlijst voor gemeente Bunnik betekent dit een kwantitatieve woningbehoefte van circa 910 woningen in de periode de komende tien jaar.

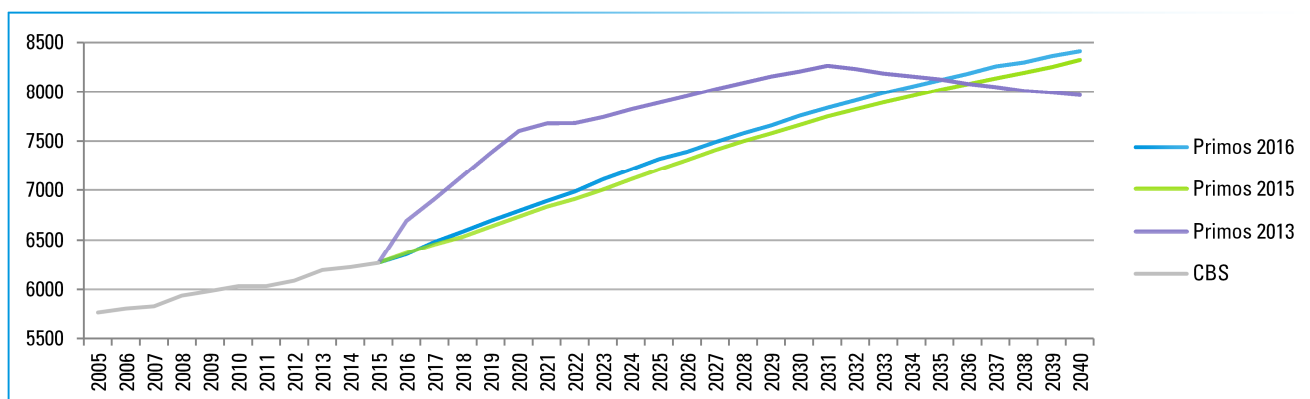


Bron: Planlijst gemeente Bunnik, 2017; Primos2016, 2016; CBS statline, 2017; Bewerking Stec Groep 2017. Afgerond op vijftallen

### Eén nieuw huishouden is één nieuwe woning, Primos2016 als indicator voor de lange termijn huishoudensontwikkeling in Bunnik

Om de woningvraag voor de komende 10 jaar te bepalen kijken we naar de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Bunnik. We hanteren hierbij het uitgangspunt: één extra huishouden is één extra woning. Hiertoe zetten wij eerst de historische ontwikkeling en enkele prognoses in perspectief. In de figuur zijn Primos 2013-, 2015-, en 2016 en de historische ontwikkeling tegen elkaar afgezet.

Figuur 3: huishoudensontwikkeling en -prognose voor Bunnik in perspectief



Bron: CBS Statline, 2017; Primos2016, 2016; Bewerking Stec Groep (2017).

Primos2013 was in de eerdere woningmarktmonitor van de provincie Utrecht opgenomen, en kan daarmee worden gezien als richtinggevend prognose. Voor de Provincie hebben deze cijfers echter geen harde status, er wordt niet op gestuurd.

Opvallend is de relatief sterke afwijking naar boven die Primos2013 laat zien ten opzichte van de huishoudensontwikkeling in de afgelopen 10 jaar. Primos2013 lijkt daarmee geen goede voorspellende waarde te hebben voor de huishoudensgroei in Bunnik. Primos2015, sluit beter aan op de historische ontwikkeling en trekt deze lijn trendmatig door richting toekomst. Ook hebben we de meest recente prognose van Primos2016 weergegeven in figuur 3. Deze bevestigt het beeld uit Primos2015 en beide prognoses lopen met elkaar in lijn. Primos2016 lijkt daarmee een prima indicator voor de huishoudensgroei de komende jaren. Wij adviseren blijvend te monitoren hoe de ontwikkeling in Bunnik verloopt om zo tijdig bij te kunnen sturen wanneer nodig.

#### Relatief sterke groei van oudere huishoudens en het aantal gezinnen, totale woningvraag circa 1.015 woningen in de periode 2017-2027

De totale huishoudensgroei voor de periode 2017-2027 in de gemeente Bunnik is circa 1.015 woningen. In onderstaande tabel is hiervoor per doelgroep het aantal huishoudens in 2017 afgezet tegen het te verwachte aantal huishoudens in 2027. De oudere doelgroepen vanaf circa 55 jaar, alleenstaanden tussen 25 en 35 jaar en de gezinnen groeien het sterkst. Daarnaast zien we de komende 10 jaar een relatief gematigde groei van het aantal huishoudens tot 25 jaar en stellen tot 35 jaar.

**Tabel 6: huishoudensontwikkeling Bunnik naar doelgroep in de periode 2017-2027**

Rijlabels	Huishoudens 2017	Huishoudens 2027	Ontwikkeling 2017-2027*
Alleenstaande t/m 24	155	220	65
Alleenstaande 25 t/m 34	265	425	160
Stellen t/m 34	185	200	15
(1-ouder)gezinnen	2.300	2.430	130
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54	735	815	80
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74	1.765	1.915	150
huishoudens 75+	1.055	1.455	340
Overig	20	25	5
<b>Eindtotaal</b>	<b>6.465</b>	<b>7.460</b>	<b>1.005</b>

Bron: Primos2016, 2016: Bewerking Stec Groep (2017). afgerond op vijftallen. \*indicatie enkel o.b.v. Primos2016: exclusief CBS-data.

#### De harde plancapaciteit in Bunnik biedt ruimte aan circa 105 woningen

Voor de Ladder moet het aanbod in harde plannen in mindering worden gebracht op de woningvraag. Het harde planaanbod voorziet immers als in een deel van de woningvraag. In Bunnik zijn binnen de harde plancapaciteit zo'n 105 woningen mogelijk in harde plannen, zie ook onderstaande tabel. Geconfronteerd met de woningvraag (1.015 woningen) resteert een kwantitatieve woningbehoefte van circa 910 woningen in de periode 2017-2027.

**Tabel 7: hard planaanbod in Bunnik naar type woning en eigendomsvorm**

Plan	Aantal woningen	Huur APP	Huur GGB	koop APP	koop GGB
Scholeneiland Bunnik	16	16	-	-	-
Schoudermantel 32	4	-	-	-	4
Singel/Zeisterweg	2	-	-	-	2
Werkhof vrije kavels	2	-	-	-	2
Hoge Akker Odijk	4	-	-	-	4
Weteringshof Odijk	7	2	4	-	1
Prins Mauritslaan	2	-	-	-	2
Beverweert Werkhoven	69*	0 tot 69*	-	0 – 69*	-
<b>Totaal</b>	<b>106</b>	<b>18 tot 87</b>	<b>4</b>	<b>0 tot 69</b>	<b>15</b>

Bron: gemeente Bunnik (2017), woningbouwprogramma 2017. \*zorgappartementen Beverwijk Werkhoven; huur of koop onbekend

### Plan 'De buurtschappen van Odijk' kan voorzien in diverse kwalitatieve woningbehoeften binnen de meer groene, dorpse en landelijk georiënteerde woonmilieus

De veranderende huishoudenssamenstelling vraagt om een andere samenstelling van de woningvoorraad. Om meer grip te krijgen op welke toevoegingen echt een verrijking zijn van de woningvoorraad kijken we hier naar de woonvoorkeuren van huishoudens. Hiervoor combineren we de huishoudensontwikkeling uit Primos2016 met WoON2015, het landelijke wooneisen- en wensenonderzoek.

In onderstaande tabellen zijn de woonvoorkeuren afgezet tegen het harde planaanbod in Bunnik. Hieruit blijkt dat er in de periode 2017-2027 nog behoefte is aan zowel appartementen als grondgebonden woningen in zowel de huur als koopsector. Plan 'De buurtschappen van Odijk' kan in daarmee voorzien in diverse kwalitatieve behoeften.

**Tabel 8: woonvoorkeuren naar type woning en eigendomsvorm**

Voorkeur voor	Appartement	Grondgebonden	Huur	Koop
Indicatie van de vraag 2017-2027	355 tot 405	610 tot 660	405 tot 460	555 tot 610
Beschikbare harde plancapaciteit	85	20	20 tot 90	15 tot 85
Woningbehoefte 2017-2027	270 tot 320	590 tot 640	315 tot 440	470 tot 595

Bron: Primos2016, gemeente Bunnik (2016) en WoON2015 (doorsnedes: weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel west-Nederland, gemeenten met 5.000 tot 10.000 inwoners en 10.000 tot 20.000 inwoners en provincie Utrecht minus gemeente Utrecht).

Gezien de ligging van het plan en beoogde opzet is 'De buurtschappen van Odijk' zeer geschikt om te voorzien in de vraag van huishoudens die een voorkeur hebben voor groene, dorpse en landelijke oriëntatie. In tabel 9 hebben we de potentiële vraag naar dit type woonmilieus gecheckt, met een onderscheid in meer groene, dorpse en landelijke woonmilieus en meer stedelijke georiënteerde woonmilieus. Hieruit blijkt dat 70 tot 80% van de huishoudens die een woning zoekt in Bunnik de voorkeur geeft aan de meer groene, dorpse en landelijke woonmilieus.

Voor de periode 2017-2027 betekent dit een vraag van 740 tot 850 woningen. De buurtschappen van Odijk kan dus zeker zijn functie hebben binnen de Bunnikse woningmarkt, om in diverse kwalitatieve behoeften te voorzien, vooral binnen de meer groene, dorpse en landelijke georiënteerde woonmilieus.

**Tabel 9: indicatie orientatie voorkeuren naar type woonmilieu in Bunnik**

Voorkeur	voor groene, dorpse en landelijke woonmilieus	en meer stedelijke woonmilieus
Aandeel van de additionele woningvraag	70 tot 80%	20 tot 30%
Indicatie aantal woningen 2017-2027	740 tot 850 woningen	210 tot 320 woningen

Bron: Primos2016 en WoON2015 (doorsnedes: weinig stedelijke gemeenten binnen landsdeel west-Nederland, gemeenten met 5.000 tot 10.000 inwoners en 10.000 tot 20.000 inwoners en provincie Utrecht minus gemeente Utrecht), afgerond op vijftallen.

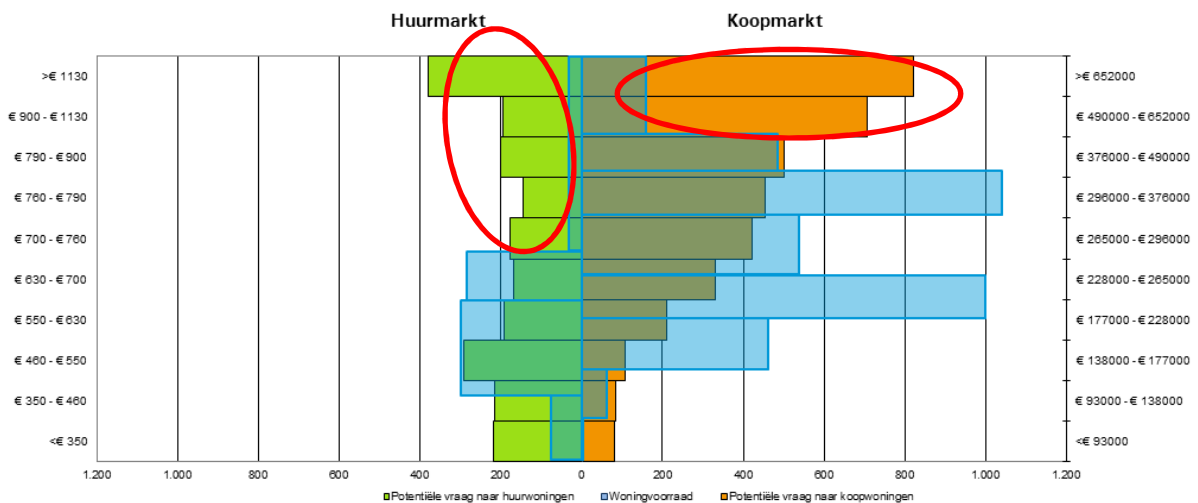
### Denken als een lange termijn belegger: vanuit bestaande voorraad bezien vooral marktruimte in de duurdere koop- en huurmarkt.

Belangrijk is het plan af te wegen tegen de bestaande voorraad. Uitgangspunt: denken als 'langetermijnbelegger'. Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad staat er al. Daarmee vormt het toekomstperspectief van de al bestaande 'woningportefeuille' mede de basis voor de afweging. Denken als een belegger, noemen we dat.

Met ons marktruimtemodel kijken we op basis van woonvoorkeuren en bestedingsruimte naar de bestaande woningvoorraad in Bunnik. Uit ons marktruimtemodel blijkt vooral marktruimte voor (middel)dure huurwoningen en dure koopwoningen. Het aanbod in de middensegmenten bij zowel de huur als koopmarkt is relatief groot afgezet tegen de vraag die is gebaseerd een confrontatie van het bestedingspotentieel en woonvoorkeuren.

In de gemeente Bunnik zijn kortom meer huishoudens die in potentie willen kopen en dure koop kunnen betalen, dan dat er woningen beschikbaar zijn. Ook in de middeldure huur, vanaf circa € 700 per maand, is er marktruimte. Wel kan dit segment relatief sterk concurreren met koopwoningen in het goedkopere en middensegment waarvan het aanbod zoals gezegd al relatief groot is. Of de marktruimte in de dure huur- en koopmarkt gerealiseerd wordt is sterk afhankelijk van de kwaliteit van het aanbod. Om deze markten te bedienen moeten plek en product top zijn en maximaal aansluiten bij de woonvoorkeuren van huishoudens. Om de marktruimte te benutten moeten huishoudens immers verleid worden de stap naar een duurdere woning te zetten.

**Figuur 4: Stec Marktruimtemodel Bunnik**



Bron: Stec Groep (2016).

#### UITLEG MARKTRUIMTEMODEL

In het marktruimtemodel is het woningaanbod in de gemeente Bunnik ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag naar huurwoningen (groene staven) en koopwoningen (oranje staven). De gegevens voor het aantal huurwoningen per prijssegment zijn afkomstig van het CfV (2013). De gegevens voor het aantal koopwoningen per prijssegment zijn afkomstig van de gemeente Bunnik (2016). De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in Bunnik (CBS, 2014 en 2015, maar cijfers over 2012). De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur door huishoudens. De maximale uitgave is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van huurquotes (op basis van cijfers van Nibud, ministerie I&M en WoON2015). Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen schiefwonen.

#### 4.2 Plangebied 'De buurtschappen van Odijk' ligt buiten bestaand stedelijk gebied maar er zijn geen beschikbare, geschikte alternatieven

Nu is vastgesteld dat het plan De buurtschappen van Odijk zowel voorziet in een kwantitatieve, als een kwalitatieve behoefte binnen de regio, is het voor de Ladder van belang of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (hierna: BSG) ligt. Voor ontwikkeling buiten BSG moet immers worden nagegaan of de behoefte niet binnen BSG kan worden opgevangen.

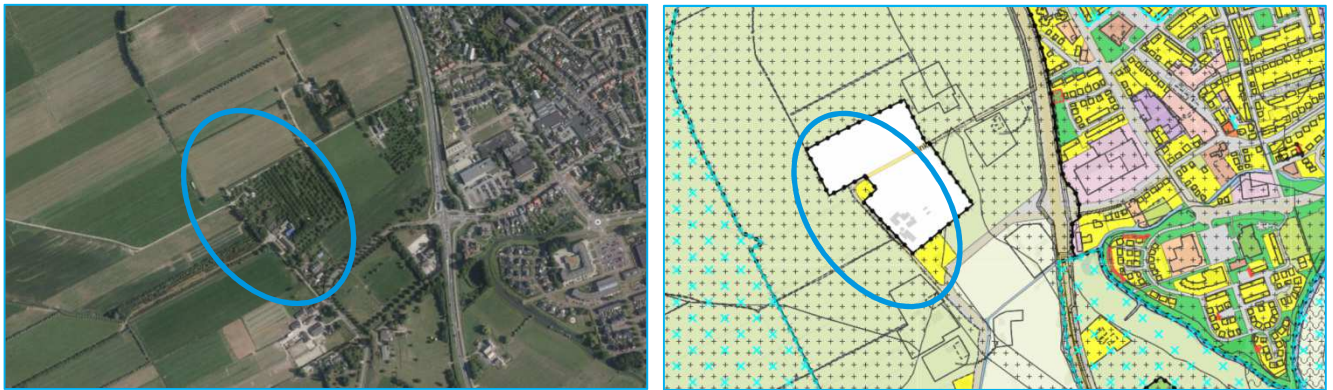
Plangebied ligt buiten het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing en dus buiten BSG. Op basis van de definitie uit het Bro en jurisprudentie taxeren wij dat het plangebied voor 'De buurtschappen van Odijk' buiten BSG ligt. Relevant hierbij is allereerst de definitie in artikel 1.1.1.:

'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 deze definitie blijkt uit jurisprudentie<sup>1</sup> dat ook de geldende bestemming relevant kan zijn. Voor gronden waarop al een stedelijke functie mogelijk is oordeelt de Afdeling namelijk veelal dat sprake is van BSG.

Onderstaand figuur geeft de ligging van het plangebied en de huidige bestemmingsplankaart weer. De bestemming is nu nog agrarisch waarbinnen geen stedelijke functie is toegestaan.

**Figuur 5: ligging plangebied en bestemmingsplankaart**



Bron: ruimtelijkeplannen.nl (2016), ligging plangebied binnen blauwe cirkel.

Inbreidingsplekken bieden in potentie versnipperd ruimte aan circa 420 tot 445 woningen, maar er is voldoende behoefte om deze plekken 'te vullen'.

Samen met medewerkers van de gemeente Bunnik is in 2016 een inventarisatie gemaakt van potentiële inbreidingsplekken in de gemeente Bunnik per kern. Deze inventarisatie is door de gemeente in oktober 2017 geactualiseerd. In deze actualisatie zijn de plannen die al uit de inventarisatie uit 2016 naar voren kwamen opnieuw bezien en bijgesteld waar nodig, en zijn enkele nieuwe potentiële locaties toegevoegd. Hiervoor is een inschatting gemaakt welke percelen en gebouwen er op (middel)lange termijn (komende 10 jaar, de Laddertermijn) beschikbaar (te maken) en geschikt (te maken) zijn voor woningbouw.

In potentie bieden inbreidingsplekken verspreid ruimte voor circa 420 tot 445 woningen, zo verwacht de gemeente Bunnik op basis van de inventarisatie. Voor een aantal locaties zijn al 'zachte' plannen, soms van initiatiefnemers voor woningbouw. Ook zijn er locaties die nu nog niet beschikbaar zijn, bijvoorbeeld omdat een bedrijf nog moet worden uitgeplaatst. Daarnaast zijn er verspreid over de kernen diverse leegstaande gebouwen waar de komende jaren een (her)ontwikkeling naar woningen plaats kan vinden maar nu nog niet speelt.

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:1340.

We zien dat het beoogde concept met de samenhangende buurtschappen en veel aandacht voor de landschappelijke inpassing niet past bij de geïnventariseerde inbreidingsplekken. Het concept<sup>2</sup> van 'De buurtschappen van Odijk' gaat uit van 50 tot 100 woningen rondom een centrale openbare ruimte. De randen van deze buurtschappen hebben een sterke (zicht)relatie met het omliggende landschap. Op basis van de door de gemeente geleverde input taxeren wij daarmee dat inbreidingsplekken waar het concept in haar samenhang en beoogde kwaliteiten kan landen niet beschikbaar (te maken) of geschikt (te maken) zijn.

Daarnaast blijft na de ontwikkeling van plan 'De buurtschappen van Odijk' kwantitatief ruim voldoende Ladderruimte (circa 760 woningen) beschikbaar om de geïnventariseerde inbreidingslocaties 'te vullen'. Ook het provinciale streven op ten minste twee derde van de woningbouwopgaven binnenstedelijk op te vangen blijft hiermee voor de periode 2017-2027 haalbaar. Voor een deel houdt de gemeente Bunnik hiermee in haar woningbouwprogramma hier ook rekening door locaties als 'zacht' plan op te nemen. Voor de Ladder is het daarbij niet perse nodig om eerst alle inbreidingsplekken te vullen voordat aanspraak gemaakt kan worden op locaties buiten BSG (zie bij voorbeeld: ABRvS, 3 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2144).

---

<sup>2</sup> De buurtschappen van Odijk, duurzaam en kleinschalig wonen in het groen op 't Brugje en de Graven (concept Explorius en partners)