

LADDERONDERBOUWING EEMDIJK-OOST

29 APRIL 2022



LADDERONDERBOUWING EEMDIJK-OOST

29 APRIL 2022

Status:

Definitief

Datum:

29 april 2022

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
BSP@sweco.nl

Team Wonen

Annemarie van Hees MSc

Erik Overgaag MSc

Voor meer informatie: annemarie.vanhees@sweco.nl

Review:

Drs. Jan Nico Wigboldus

In opdracht van:

Van der Wardt Ontwikkeling



VAN DER WARDT
Ontwikkeling

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210071

Referentie: 20210071_Ladderonderbouwing Eemdijk-Oost 290422

	INLEIDING	6
1	LOCATIE, PLAN EN ONDERZOEKSGBIED.....	7
2	BELEID.....	10
3	WONINGVRAAG	13
	3.1 KWANTITATIEVE WONINGVRAAG	
	3.2 KWALITATIEVE WONINGVRAAG	
4	WONINGAANBOD.....	16
	4.1 KWANTITATIEF WONINGAANBOD	
	4.2 KWALITATIEF WONINGAANBOD	
5	WONINGBEHOEFTE.....	19
	5.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
	5.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
6	MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED.....	22
	6.1 LOCATIEKWALITEITEN	
	6.2 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	

INLEIDING

In de gemeente Bunschoten bestaat al enige tijd het voornemen nieuwe woningen aan de kern Eemdijk toe te voegen ten behoeve van de leefbaarheid van het dorp. De gemeente en Van der Wardt bouw hebben het plan om ten oosten van de kern Eemdijk een woningbouwplan te ontwikkelen van 64 woningen. De gemeente Bunschoten stelt daarom een nieuw bestemmingsplan op dat de realisatie van de woningen juridisch-planologisch mogelijk maakt.

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is een onderbouwing van de 64 woningen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) noodzakelijk. Daarom is Bureau Stedelijke Planning gevraagd de Ladderruimte voor de 64 geplande woningen op Eemdijk-Oost in beeld te brengen.

Deze Ladderonderbouwing bevat de volgende onderdelen:

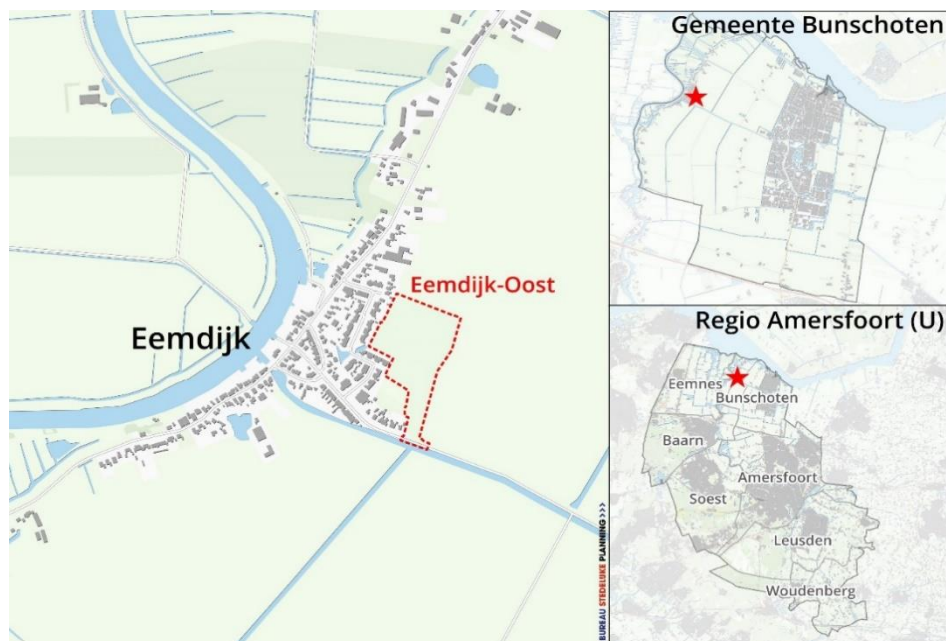
1. het provinciale en gemeentelijke beleid en de betekenis daarvan voor woningbouw op Eemdijk-Oost;
2. het regionale woningbouwprogramma en de betekenis daarvan voor Eemdijk-Oost;
3. de vraag naar woningen in de gemeente en de regio;
4. het gemeentelijke en regionale harde planaanbod;
5. de gemeentelijke en regionale behoefte aan de 64 woningen op Eemdijk-Oost;
6. afweging van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied.

1 LOCATIE, PLAN EN ONDERZOEKSGBIED

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de locatie en het plan. Daarnaast worden het onderzoeksgebied en de onderzoeksperiode gedefinieerd.

LOCATIEBESCHRIJVING >>

De kern Eemdijk ligt in het westen van de gemeente Bunschoten langs de Eem (Figuur 1). De kern Eemdijk telt circa 295 woningen en bestaat voornamelijk uit lintbebouwing langs de gelijknamige dijk. In de 20^e eeuw hebben twee kleinschalige uitbreidingen plaatsgevonden langs de Ringweg en langs het Kerkepad. In de afgelopen 20 jaar is Eemdijk niet verder uitgebreid.



FIGUUR 1 LOCATIE EEMDIJK-OOST
Bron: Bureau Stedelijke Planning

PLAN >>

Het woningbouwplan Eemdijk-Oost voorziet in een uitbreiding van 64 grondgebonden woningen direct ten oosten van de bestaande bebouwing langs het Kerkepad (Tabel 1).

WONINGTYPE	AANTAL WONINGEN
Rijwoningen (sociale huur)	10
Rijwoningen (sociale koop)	18
Twee-onder-een-kapwoningen	16
Vrijstaande woningen	20
Totaal	64

TABEL 1 WONINGPROGRAMMA EEMDIJK-OOST
Bron: Gemeente Bunschoten (2022)

De planlocatie heeft binnen de vigerende bestemmingsplannen een agrarische bestemming. Volgens de definities van het Rijk ligt het plan daarmee buiten het bestaand stedelijk gebied.

WOONMILIEU >>

Voor het ramen van de woonbehoefte in het onderzoeksgebied wordt gebruik gemaakt van de landelijke woonmilieu-indeling van ABF Research.

- De kern Eemdijk heeft een kleinschalig, dorps karakter met relatief weinig voorzieningen. Hierdoor biedt Eemdijk en het plan voor Eemdijk-Oost een duidelijk ander woonmilieu dan meer grootschalige kernen en plannen in de regio waar wordt voorzien in meer stedelijke woonmilieus.
- De gemeente Bunschoten maakt in de Woonvisie 2020-2025 voor het grondgebied onderscheid in twee woonmilieus: een landelijk woonmilieu in Eemdijk en een kleinstedelijk woonmilieu in Bunschoten-Spakenburg.
- Landelijke woonmilieus zijn woonmilieus met verspreide huizen die op afstand van elkaar liggen.
- Het plan voor Eemdijk-Oost voorziet in de ontwikkeling van 64 woningen op 4,2 hectare (15 woningen per hectare) waarmee een meer dorps woonmilieu¹ wordt voorzien.
- Door het kleinschalige, dorpse karakter en de geïsoleerde ligging van Eemdijk wordt in dit onderzoek uitgegaan van een combinatie van een dorps en landelijk woonmilieu.

ONDERZOEKSGBIED >>

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt het Rijk ten aanzien van de Ladder.

- Het woningbouwplan Eemdijk-Oost ligt binnen de gemeente Bunschoten. Van het totaal aantal verhuizingen van de gemeente Bunschoten vindt 75% binnen de gemeente zelf plaats. Dit duidt op een lokaal georiënteerde woningmarkt. De woningvraag, het planaanbod en de Ladderruimte voor

¹ Een dorps woonmilieu betreft woonplaatsen met een dichtheid van minder dan 20 woningen per hectare en relatief weinig voorzieningen.

Eemdijk-Oost is daarom primair in beeld gebracht voor de gemeente Bunschoten.

- Secundair is de Ladderruimte in beeld gebracht voor de regio Amersfoort waarbinnen de gemeenten een gezamenlijk woonbeleid voeren. Vanwege de westelijke ligging van Eemdijk-Oost in de regio Amersfoort zijn alleen de Utrechtse gemeenten in de regio meegenomen. Het secundaire onderzoeksgebied bestaat uit de gemeenten Bunschoten, Eemnes, Baarn, Soest, Amersfoort, Leusden en Woudenberg.

ONDERZOEKSPERIODE >>

De Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2022-2032. Door uit te gaan van een periode van tien jaar wordt aangesloten op de planhorizon van het bestemmingsplan.

2 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en de betekenis daarvan voor Eemdijk-Oost.

PROVINCIALE OMGEVINGSVISIE EN VERORDENING (POVI) >>

- Voor de regio Amersfoort zijn nog zeker 26.000 tot 31.000 woningen nodig bovenop de totale plancapaciteit om in de woonbehoefte te voorzien en de spanning op de woningmarkt te verlichten.
- De provincie kiest ervoor om de vraag naar woningen te accommoderen binnen bestaand stedelijk gebied en nabij (bestaande) knooppunten.
- In de Provinciale Interim Omgevingsverordening is opgenomen dat kleinschalige uitbreiding mogelijk is onder de volgende voorwaarden:
 - Het is noodzakelijk voor de vitaliteit van de kern;
 - Binnen de kern kan niet in de behoefte worden voorzien;
 - De ontwikkeling sluit aan op het stedelijk gebied en is qua aard en omvang passend bij de kern;
 - De ontwikkeling leidt niet tot extra bodemdaling;
 - De ontwikkeling draagt bij aan een goede kwaliteit van de kernrandzone;
 - Omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.
- In de Provinciale Omgevingsvisie is het plangebied voor Eemdijk-Oost als stedelijk gebied opgenomen waarmee de provincie de kern Eemdijk een uitbreidingsmogelijkheid biedt.
- Om de vitaliteit van de kernen (draagvlak van voorzieningen en verenigingsleven) te behouden en versterken maakt de provincie het mogelijk een eenmalige kleinschalige uitbreiding te realiseren per kern ten behoeve van de lokale vitaliteit tot 50 woningen. Hiervoor is geen verdere regionale afweging nodig.

PROVINCIAAL PROGRAMMA WONEN EN WERKEN 2021 >>

- Het college ambieert de woningbouwproductie te verhogen naar 10.000 woningen per jaar.
- De provincie streeft naar:
 - een goede, stedelijke kwaliteit, vitale levendige kernen en wijken. Voor de regio Amersfoort is daarvoor belangrijk het woningaanbod, functiemenging, de aanwezigheid van voorzieningen en groen;
 - het realiseren 50% toe te voegen woningen in het goedkope of middeldure segment;

- een evenwichtige groenontwikkeling om een gezonde leefomgeving te bieden aan de inwoners;
- energieneutrale nieuwbouw en klimaatadaptief en circulair bouwen.
- Voor de regio Amersfoort zijn niet voldoende plannen om aan de regionale woningbehoefte te voldoen.
- Het plan voor Eemdijk-Oost is met 64 woningen opgenomen als concreet plan ('realisatie') in het Programma woningbouw Regio Amersfoort. Het plan is (net als alle andere plannen binnen de gemeente) opgenomen als binnenstedelijk plan. Eemdijk-Oost staat geprogrammeerd voor de periode 2020 tot en met 2024. **Uit het provinciaal programma komt naar voren dat behoefte is aan de realisering van een woningbouwplan in Eemdijk-Oost. Het plan voor Eemdijk-Oost is met de opname in het regionale woningbouwprogramma regionaal afgestemd.**

WOONDEAL REGIO AMERSFOORT (14 JULI 2021) >>

De regio heeft als doel versneld 23.000 nieuwe woningen te realiseren voor eind 2030. Vijf opgaven uit de woondeal zijn:

1. Voldoende woningaanbod om snel 23.000 nieuwe en betaalbare woningen toe te voegen om de huishoudensgroei tot 2030 op te vangen en deels in te lopen op het huidige woningtekort. Om dit aantal woningen te realiseren, zijn versnellingslocaties aangewezen, waaronder Rengerswetering in Bunschoten;
2. Infrastructuur voorbereiden op de toekomstige verkeersstromen zodat woningen bereikbaar en multimodaal ontsloten zijn;
3. Voldoende en passend aanbod voor aandachtsgroepen (jongeren, ouderen, daklozen, statushouders);
4. Verbeteren van de leefbaarheid van vitale wijken/ buurten. Eemdijk is aangewezen als een buurt waar de leefbaarheidssituatie onder druk staat. Om de situatie te verbeteren wordt sociale en fysieke vernieuwing zo mogelijk gekoppeld aan nieuwbouw en verduurzaming;
5. Versnellen van de transitie naar een duurzame, circulaire en groene regio.

WOONVISIE 2020-2025 GEMEENTE BUNSCHOTEN >>

De gemeente Bunschoten stelt onder meer de volgende doelen:

- Behouden en verbeteren van het woonklimaat voor alle inwoners van de gemeente Bunschoten;
- Toevoegen woningen voor de oudere doelgroepen nabij voorzieningen. In Eemdijk ziet de gemeente onvoldoende levensloopbestendige woningen om te kunnen voorzien in de behoefte van de vergrijzende bevolking;
- Toevoegen van betaalbare starterswoningen (koop of huur);
- De gemeente zet in op toevoeging van een zo gelijkmatig mogelijke spreiding van sociale huurwoningen over de gemeente;

- Flexibel programmeren om te kunnen reageren op extra instroom en vraag vanuit de gemeente, rekening houdend met de regionale woonprogrammering, de woondeal en provinciale kaders;
- **Specifiek voor Eemdijk zet de gemeente in op behoud van vitaliteit van de kern, inspeland op kansen die zich voordoen. De mogelijkheid eenmalig woningen toe te voegen op grond van de provinciale omgevingsvisie biedt hiervoor mogelijkheden, mits rekening houdend met onder andere uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.**

Betekenis beleid voor Eemdijk-Oost

De ontwikkeling van Eemdijk-Oost past grotendeels binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

- De ontwikkeling van Eemdijk-Oost biedt perspectief voor de leefbaarheid van het dorp en sluit aan op de brede aandacht voor versterking van de leefbaarheid van kleine kernen.
- Het provinciaal beleid biedt perspectief voor Eemdijk-Oost. De provincie staat eenmalige toevoeging van 50 woningen toe ten behoeve van de vitaliteit van de kern. De provincie geeft aan dat daarbij geen verdere regionale afweging nodig is.
- De gemeente stelt bij de toevoeging van 50 woningen wel als voorwaarde dat dit dient te passen bij de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3 WONINGVRAAG

De vraag naar woningen in het onderzoeksgebied komt naar voren in dit hoofdstuk.

3.1 KWANTITATIEVE WONINGVRAAG

BESTAAND WONINGTEKORT >>

In de regio Amersfoort is in 2021 het bestaande woningtekort geschat op 4.200 (3,0%) woningen². Het hoge woningtekort in de regio leidt tot enorme woningdruk in de gemeente Bunschoten. Zo is de gemeente Bunschoten in trek bij Amersfoortse woningzoekenden. Tussen 2011 en 2020 is het aantal Amersfoorters dat zich in Bunschoten vestigt verdubbeld. In de afgelopen drie jaar vestigden meer mensen zich vanuit Amersfoort in Bunschoten dan andersom.

TOEKOMSTIGE VRAAG NAAR WONINGEN >>

Aan de hand van de meest recente landelijk gebruikte huishoudensprognose van ABF Research (Primos2021) is de vraag naar woningen in de regio in beeld gebracht. De geconstateerde huishoudensgroei in de gemeente Bunschoten en Regio Amersfoort is aanzienlijk (Tabel 2).

- In de gemeente Bunschoten is van 2022 tot 2032 vraag naar 870 extra woningen. In de periode daarop tot 2042 is de vraag in Bunschoten nog groter: 1.055 woningen. In totaal is in de gemeente tot 2042 vraag naar 1.925 extra woningen.
- In de regio Amersfoort is tot 2032 vraag naar 14.925 extra woningen. Tot 2042 is in de regio in totaal vraag naar 25.160 extra woningen.

ONDERZOEKSGBIED	AANTAL HUISHOUDENS			TOENAME	
	2022	2032	2042	2022-2032	2032-2042
Gemeente Bunschoten	8.520	9.390	10.445	+870	+1.055
Regio Amersfoort	133.855	148.780	159.015	+14.925	+10.235

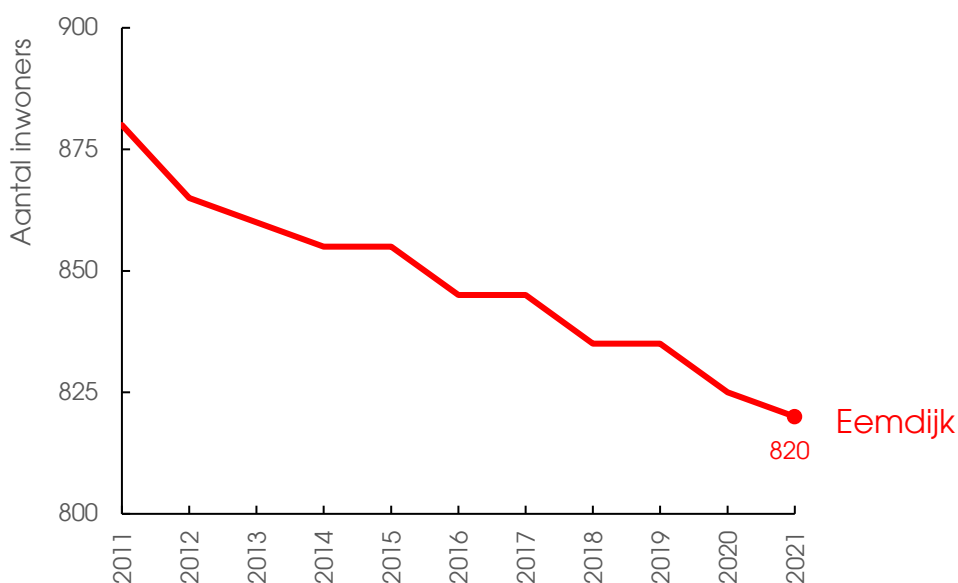
TABEL 2 VRAAG OP BASIS VAN HUISHOUDENSONTWIKKELING 2022-2032-2042
Bron: ABF Research (2021)

² ABF Research (2021)

3.2 KWALITATIEVE WONINGVRAAG

LEEFBAARHEID EEMDIJK ONDER DRUK >>

Eemdijk heeft de afgelopen jaren te maken gehad met een bevolkingskrimp van 7% (Figuur 2). Dit hangt nauw samen met vergrijzing. Naar verwachting zal Eemdijk de komende periode verder vergrijzen. Verdere bevolkingskrimp en vergrijzing zullen de vitaliteit en leefbaarheid op de proef stellen. Momenteel staan de vitaliteit en leefbaarheid van Eemdijk al onder druk³. In Eemdijk wonen verhoudingsgewijs veel huishoudens zonder kinderen. De toevoeging van geschikte woningen voor een brede doelgroep komt de leefbaarheid en de vitaliteit van Eemdijk ten goede.



FIGUUR 2 BEVOLKINGSKRIMP EEMDIJK 2011-2021
Bron: CBS (2021)

VRAAG NAAR DOPRS/LANDELIJKE WOONMILIEUS >>

Voor de regio Amersfoort zijn de woonvoorkeuren naar woonmilieu in beeld gebracht aan de hand van het meest recente landelijke woonwensenonderzoek WoON2018 (Ministerie van BZK en CBS, 2019).

Eemdijk-Oost wordt ontwikkeld in een dorps/landelijk woonmilieu. 29% van de respondenten in de regio heeft een voorkeur voor een dorps/landelijk woonmilieu (Tabel 3). Rekening houdend met een groei van 14.925 huishoudens tot 2032 in de regio Amersfoort bedraagt de totale vraag naar woningen in een dorps/landelijk woonmilieu 4.325 woningen. In Bunschoten is vraag naar 250 woningen in een dorps/landelijk woonmilieu.

³ Woondeal Regio Amersfoort 2021

	VOORKEUR NAAR WOONMILIEU (AANTAL HUISHOUDENS)	
ONDERZOEKSGBIED	STEDELIJK EN KLEINSTEDELIJK 71%	DORPS/LANDELIJK 29%
Gemeente Bunschoten	620	250
Regio Amersfoort	10.600	4.325

TABEL 3 VOORKEUREN NAAR WOONMILIEU VERTAALD NAAR AANTAL HUISHOUDENS (2022-2032)
Bron: ABF Research (2021), Ministerie van BZK en CBS (2019)

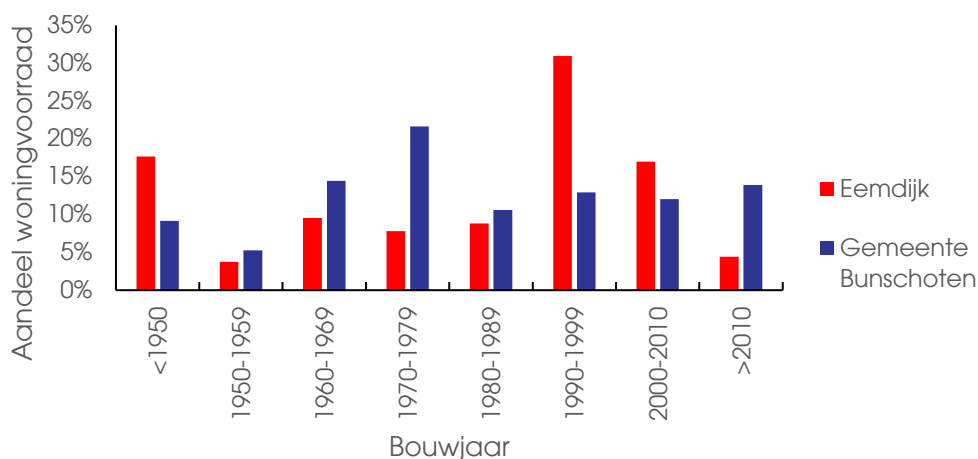
4 WONINGAANBOD

In dit hoofdstuk is het woningaanbod in het onderzoeksgebied in beeld gebracht aan de hand van de bestaande woningvoorraad en het geplande aanbod.

4.1 KWANTITATIEF WONINGAANBOD

HUDIG WONINGAANBOD >>

In Eemdijk staan momenteel 295 woningen. De woningvoorraad van Eemdijk bestaat voor 45% uit vrijstaande woningen van gemiddeld 226 m². In heel gemeente Bunschoten bestaat 8% uit vrijstaande woningen. Afgelopen jaren hebben in Eemdijk weinig ontwikkelingen plaatsgevonden. Na 2010 zijn 13 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (4%) (Figuur 3). Het gaat hierbij met name om vrijstaande woningen. In de gemeente Bunschoten dateert 14% van de woningvoorraad van na 2010.



FIGUUR 3 WONINGEN IN EEMDIJK EN BUNSCHOTEN NAAR BOUWJAAR

Bron: Kadaster (2021)

In december 2021⁴ staan geen woningen in Eemdijk te koop. In de gemeente Bunschoten staan 26 woningen te koop. Door dit lage aantal te koop staande woningen hebben huizenzoekers zeer beperkte mogelijkheden om (veranderende) woonwensen te verwezenlijken binnen Eemdijk of de eigen gemeente.

⁴ 23 december 2021

GEPLAND AANBOD >>

De harde plancapaciteit⁵ in de gemeente Bunschoten bestaat uit 1.510 woningen tot 2042 (Tabel 4). Van de 1.510 woningen in de harde plancapaciteit zijn 920 woningen voorzien in de periode tot 2032. De overige 585 woningen zijn voorzien in de periode 2032 – 2042.

- Ruim 90% van de totale harde plancapaciteit is voorzien op Rengerswetering. Het hele plan Rengerswetering voorziet in 1.395 woningen (zie kader 'Rengerswetering' p. 17).
- De harde plancapaciteit in de regio Amersfoort bestaat uit 7.210 woningen die gepland zijn in de komende 10 jaar.

	HARDE PLANCAPACITEIT (AANTAL WONINGEN)		
ONDERZOEKSGBIED	2022-2032	2032-2042	2022-2042
Gemeente Bunschoten	920	585	1.510
Regio Amersfoort	7.210	585	7.795

TABEL 4 HARDE PLANCAPACITEIT 2022-2032-2042 (AANTAL WONINGEN)

Bron: Gemeente Bunschoten (2021), Provincie Utrecht (2021)

4.2 KWALITATIEF WONINGAANBOD

GEPLAND AANBOD AAN DORPS/LANDELIJKE WOONMILIEUS >>

De gemeente Bunschoten telt een kleinstedelijk woonmilieu in Bunschoten-Spakenburg en een landelijk woonmilieu in Eemdijk⁶. In de gemeente zijn 5 woningen voorzien in een dorps/landelijk woonmilieu (Tabel 5).

In de regio Amersfoort zijn met name kernen te vinden die groter zijn in omvang dan Bunschoten-Spakenburg (Amersfoort, Baarn, Soest, Leusden) en daarom ook als (klein)stedelijk zijn te classificeren. Dorps/landelijke woonmilieus zijn te vinden buiten deze grotere kernen (onder meer Eemnes, Soesterberg en Woudenberg). In de regio zijn tot 2032 1.560 woningen voorzien in een dorps/landelijk woonmilieu.

	HARDE PLANCAPACITEIT (AANTAL WONINGEN)	
ONDERZOEKSGBIED	STEDELIJK EN KLEINSTEDELIJK	DORPS/LANDELIJK
Gemeente Bunschoten	915	5
Regio Amersfoort	5.650	1.560

TABEL 5 HARDE PLANCAPACITEIT 2022-2032 NAAR WOONMILIEU (AANTAL WONINGEN)

Bron: Gemeente Bunschoten (2021), Provincie Utrecht (2021)

⁵ Gemeente Bunschoten (2021) Monitoring nieuwbouwplannen (stand september 2021 op basis van planologische status); Provincie Utrecht (2021) Planmonitor Wonen

⁶ Gemeente Bunschoten (2020) Woonvisie 2020-2025

Rengerswetering

Rengerswetering is een omvangrijk plan binnen de gemeente Bunschoten dat gericht is op het **inlopen van de actuele en toekomstige regionale behoefte** in de regio Amersfoort⁷⁸. Het plan heeft een lange looptijd (tot 2040) en bestaat uit verschillende fasen (eilanden).

-2025	Rengerswetering eiland 1+2+3	2 woningen
Eilanden 1,2 en 3 tellen gemiddeld 225 woningen per eiland. Eilanden 1 en 2 zijn volledig opgeleverd. Eiland 3 is grotendeels gereed: resteren nog 2 particuliere kavels voor dure koop.		
2022-2026	Rengerswetering eiland 4+5	483 woningen
Op eiland 4 en eiland 5 ligt een gebiedsaanduiding van 13,8 hectare (inclusief water en groen) die bepaalt dat daarbinnen maximaal 35 woningen per hectare gebouwd mag worden. Dit betekent dat op eiland 4+5 in theorie maximaal 483 woningen kunnen worden gebouwd. Op eiland 4 zijn 161 woningen vergund die in 2022 en 2023 worden opgeleverd. Op eiland 5 kunnen daarom in theorie maximaal 322 woningen worden gebouwd. Het exacte aantal woningen op eiland 5 moet nog worden vastgesteld. In de praktijk zal het aantal te realiseren woningen lager uitvallen en in lijn zijn met de eerdere eilanden.		
2027-2040	Rengerswetering Noord: eiland 6+7 en verder	912 woningen
Rengerswetering Noord valt onder een nog uit te werken bestemming. In het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen waardoor maximaal 35 woningen per hectare mag worden gerealiseerd. Dat komt voor Rengerswetering Noord (circa 26 hectare) neer op maximaal circa 912 woningen. Ook hier kan in de praktijk het aantal woningen lager uitvallen.		

Bron: Provincie Utrecht (2021), Gemeente Bunschoten (2022)

GEPLAND AANBOD IN EEMDIJK >>

Binnen de harde plancapaciteit in de gemeente Bunschoten bevinden zich 5 woningen in een dorps/landelijk woonmilieu in Eemdijk. Het gaat om bestaande bouwrechten die nog voortvloeien uit het Advies Bouwlocaties Eemdijk uit 2003/2004. De plannen betreffen kavels die in privaat eigendom zijn en waarvan de beperkte bouwmogelijkheden de afgelopen 18 jaar nog niet zijn benut. De kavels hebben een beperkte omvang en lenen zich daardoor voor ontwikkeling van een enkele (vrijstaande) woning.

⁷ Bestemmingsplan Rengerswetering 2014, vastgesteld 16 april 2015

⁸ Woondeal regio Amersfoort 2021 (2021)

5 WONINGBEHOEFTE

In dit hoofdstuk komt de woningbehoefte in het onderzoeksgebied in beeld door toekomstige vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Afgesloten wordt met wat deze behoefte betekent voor de ontwikkeling van Eemdijk-Oost.

5.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

VOLDOENDE REGIONALE BEHOEFTE >>

Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen berekend.

- De kwantitatieve behoefte in de gemeente Bunschoten is door het omvangrijke plan Rengerswetering voor de periode 2022-2032 licht negatief. Rengerswetering wordt echter gebouwd om in de regionale behoefte te voorzien en niet enkel voor de gemeentelijke behoefte⁹ (zie ook onderstaand kader voor uitgebreide toelichting). De regionale behoefte is groter dan waarin Rengerswetering kan voorzien.
- In de regio is daarmee **ruim voldoende behoefte** voor de ontwikkeling van 64 woningen in Eemdijk-Oost. Bovenop de toekomstige huishoudensgroei is in de regio Amersfoort momenteel al sprake van een tekort van 4.200 woningen.

ONDERZOEKSGBIED	VRAAG O.B.V. HUISHOUDENS- GROEI 2022-2032	HARD PLANAAANBOD 2022-2032	KWANTITATIEVE BEHOEFTE 2022-2032
Gemeente Bunschoten	+870	+920	-50
Regio Amersfoort	+14.925	+7.210	+7.715

TABEL 6 BEHOEFTE 2022-2032

Bron: ABF Research (2021), Gemeente Bunschoten (2021), Provincie Utrecht (2021)

Ruim voldoende behoefte op lange termijn

De gemeentelijke Ladderruimte is beperkt door het omvangrijke plan voor Rengerswetering.

- De aard en omvang van het plan Rengerswetering voorziet in de regionale vraag. Het uitgangspunt van Rengerswetering is om te bouwen voor de regionale behoefte, omdat het

⁹ Bestemmingsplan Rengerswetering 2014, vastgesteld 16 april 2015 & Woondeal Regio Amersfoort 2021 (2021)

aantrekken van mensen van buiten de gemeente Bunschoten bij kan dragen aan meer beweging in het woningbestand en de instandhouding van voorzieningen¹⁰.

- In het programma voor Rengerswetering zijn diverse woningtypologieën opgenomen die aansluiten op de regionale behoefte.
- Rengerswetering heeft een langere looptijd (tot 2040) en is aangewezen als versnellingslocatie in de Woondeal om de regionale woningbouwopgave te realiseren.
- Rengerswetering is regionaal ontsloten via de Oostelijke Randweg en Amersfoortseweg.
- De locatie, die bovendien ook een kleinstedelijk woonmilieu heeft, is daardoor duidelijk regionaal georiënteerd in tegenstelling tot Eemdijk-Oost dat zich als kleinschaliger dorps plan richt op de lokale behoefte.
- Gelet op de lange looptijd zal een deel pas na 2032 tot ontwikkeling komen. In de periode 2032-2042 is zowel in de gemeente Bunschoten als in de regio voldoende Ladderruimte voor de ontwikkeling van Eemdijk-Oost en Rengerswetering (Tabel 7).

	VRAAG O.B.V. HUISHOUDENS- GROEI 2032-2042	HARD PLANAANBOD 2032-2042	KWANTITATIEVE BEHOEFTE 2032-2042
Gemeente Bunschoten	+1.055	+585	+470
Regio Amersfoort	+10.235	+585	+9.650

TABEL 7 BEHOEFTE 2032-2042

Bron: ABF Research (2021), Gemeente Bunschoten (2021), Provincie Utrecht (2021)

5.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

BEHOEFTE AAN DOPRS/LANDELIJKE WOONMILIEUS >>

Aan de hand van de woonvoorkeuren afgeleid uit het woonwensenonderzoek WoON2018, de verwachte huishoudensontwikkeling en het geplande woningaanbod is de behoefte aan dorps/landelijke woonmilieus berekend.

- In de gemeente Bunschoten bestaat een aanzienlijke behoefte aan dorps/landelijke woonmilieus dat bijna niet bediend wordt in het geplande aanbod (Tabel 8). Daardoor is binnen de gemeente tot 2032 een kwalitatieve behoefte aan 245 woningen in een dorps/landelijk woonmilieu.

¹⁰ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0313.Rengerswet1300-0301/t_NL.IMRO.0313.Rengerswet1300-0301.pdf

- In de regio Amersfoort is een **forse behoefte aan dorps/landelijke woonmilieus zoals het plan Eemdijk-Oost**. Tot 2032 is in de regio een kwalitatieve behoefte aan 2.765 woningen in een dorps/landelijk woonmilieu.

ONDERZOEKSGBIED	VRAAG O.B.V. VOORKEUR	GEPLAND AANBOD	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Gemeente Bunschoten	250	5	+245
Regio Amersfoort	4.325	1.560	+2.765

TABEL 8 BEHOEFTE AAN DORPS/LANDELIJKE WOONMILIEUS 2022-2032

Bron: ABF Research (2021), Gemeente Bunschoten (2021), Provincie Utrecht (2021)

Betekenis voor Eemdijk-Oost

- De ontwikkeling van Eemdijk-Oost sluit aan op het beleid rondom kleine kernen en biedt perspectief voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp.
- Het huidige woningtekort van 4.200 woningen in de regio biedt en het feit dat Eemdijk-Oost is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma biedt al een stevig fundament voor het realiseren van 64 woningen op Eemdijk-Oost.
- Kijkend naar de toekomst is binnen regio Amersfoort **meer dan voldoende kwantitatieve Ladderruimte** voor Eemdijk-Oost (+7.715 woningen).
- Zowel in de gemeente Bunschoten als in de regio Amersfoort is **meer dan voldoende kwalitatieve Ladderruimte in dorps/landelijke woonmilieus** voor de ontwikkeling van Eemdijk-Oost.

Voor de geplande 64 woningen in een dorps/landelijk woonmilieu op Eemdijk-Oost is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende regionale kwantitatieve en kwalitatieve Ladderruimte aangetoond. Daarmee past de ontwikkeling binnen de vereisten van de Ladder en is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

6 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied¹¹ worden afgewogen in dit hoofdstuk. Het gaat hierbij uitsluitend om inbreidingslocaties, dat wil zeggen mogelijke transformaties van bestaande bebouwing en/of daarmee samenhangende terreinen naar woningen. Voor 64 woningen in een dorps/landelijk woonmilieu dient de inbreidingslocatie wel een substantiële omvang te hebben.

6.1 LOCATIEKWALITEITEN

Eemdijk-Oost vormt een kleinschalige uitbreiding van het bestaande dorps/landelijke woonmilieu van Eemdijk. Een dergelijk woonmilieu is uniek binnen de gemeente Bunschoten waarin verder alleen in kleinstedelijke woonmilieus wordt voorzien.

Daarnaast biedt de locatie met de toevoeging van diverse (sociale) woningtypen nabij het dorpshart perspectief voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp Eemdijk.

6.2 MOGELIJKHEDEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

BINNEN EEMDIJK >>

Binnen Eemdijk zijn enkele zachte plannen die woningen mogelijk maken binnen bestaand stedelijk gebied (Tabel 9).

PLAN	OMSCHRIJVING
Nabij Eemdijk 39b	wijzigingsbevoegdheid voor transformatie van een bedrijf naar maximaal 7 woningen
Nabij Eemdijk 29b	wijzigingsbevoegdheid voor transformatie tuin naar 1 woning

TABEL 9 ZACHTE PLANNEN IN EEMDIJK

Bron: Gemeente Bunschoten (2021), Provincie Utrecht (2021)

Deze locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn in omvang niet toereikend om de gewenste 64 woningen te realiseren.

¹¹ Het bestaand stedelijk gebied wordt gedefinieerd 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' (Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 1.1.1 onder h)

ELDERS BINNEN GEMEENTE BUNSCHOTEN >>

In de andere kern binnen de gemeente Bunschoten, Bunschoten-Spakenburg, zijn een aantal plannen in beeld die woningen mogelijk maken binnen bestaand stedelijk gebied (Tabel 10).

PLAN	OMSCHRIJVING
Abel Tasmanstraat 9	verdichting met 6 eengezinswoningen
Burgwal/Dorpsstraat	verdichting met 5 eengezinswoningen
Calvijschool	verdichting met 20 eengezinswoningen
Dorpsstraat 90	verdichting met 9 woningen
Het Talent	verdichting met 20 eengezinswoningen
Groen van Prinstererschool	verdichting met 40 eengezinswoningen
Kuiperstraat/Woelige Hoek	verdichting met 6 eengezinswoningen
Molenstraat/Boompjes	herstructurering naar 6 appartementen
Veenestraat 6	verdichting met 9 eengezinswoningen
Oostsingel 80	verdichting met 55 meergezins- en 6 eengezinswoningen
Van Amerongenschool	verdichting met 8 eengezinswoningen
Zuidwenk	transformatie naar 450 woningen

TABEL 10 ZACHTE PLANNEN IN BUNSCHOTEN-SPAKENBURG
Bron: Gemeente Bunschoten (2021), Provincie Utrecht (2021)

Deze zachte plannen liggen in de kern Bunschoten-Spakenburg dat een kleinstedelijk woonmilieu biedt. De woningen die hier gepland zijn, bieden daardoor een duidelijk ander woonmilieu en andere woonomgeving dan de woningen die op Eemdijk-Oost zijn voorzien. Ook bieden niet alle locaties genoeg ruimte om het woningbouwprogramma in de gewenste dichtheid te realiseren. Daarmee bieden de zachte plannen geen alternatief voor de ontwikkeling van woningen op Eemdijk-Oost.

ELDERS BINNEN REGIO AMERSFOORT >>

Elders in de regio zijn binnen dorps/landelijke woonmilieus de plannen binnen bestaand stedelijk gebied in beeld gebracht (Tabel 11). Geen van de plannen voorziet in voldoende ruimte voor de ontwikkeling van 65 woningen met een dichtheid van 15 woningen per hectare. Daarnaast vervangt een deel van de woningen bestaand aanbod. Verder voorziet een groot deel van de woningen elders in de lokale behoefte van specifieke doelgroepen. Voor het dorp Eemdijk biedt de ontwikkeling van woningen elders geen perspectief voor de leefbaarheid en vitaliteit. Locaties in de regio bieden daardoor geen alternatief.

PLAN	OMSCHRIJVING
Streefoordlaan, Eemnes	inbreiding voor 14 sociale huurappartementen (waarvoor 4 woningen worden gesloopt)
Sine Cura, Achterveld	herstructurering voor 25 sociale huurappartementen (waarvoor 20 woningen worden gesloopt)
Moerbessenweg, Soesterberg	herstructurering voor 60 sociale huurappartementen (waarvoor 32 woningen worden gesloopt)
Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg	verdichting met 17 appartementen (waarvoor 1 woning wordt gesloopt)
Zegheweg 8A, Woudenberg	herstructurering voor 7 seniorenwoningen

TABEL 11 ZACHTE PLANNEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED DIE VOORZIEN IN EEN DORPS/LANDELIJK WOONMILIEU

De mogelijkheden een dorps/landelijk woonmilieu met 64 woningen binnen bestaand stedelijk gebied in te passen zijn nihil.

Betekenis voor Eemdijk-Oost

Het plangebied biedt ruimte voor de ontwikkeling van 64 woningen in een dorps/landelijk woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu is uniek binnen de gemeente Bunschoten waarin verder nagenoeg alleen in kleinstedelijke woonmilieus wordt voorzien. Elders in de regio is het niet mogelijk om perspectief te bieden voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp Eemdijk.

Het woningbouwplan Eemdijk-Oost voldoet aan de eisen van de Ladder. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.