

OPLEGGER LADDERONDERBOUWING EEMDIJK-OOST 14-2-2023

Op 29 april 2022 heeft Bureau Stedelijke Planning (deel van Sweco Nederland) de Ladderonderbouwing voor Eemdijk-Oost gepubliceerd waarin werd uitgegaan van de realisatie van 64 woningen op de locatie Eemdijk-Oost. In het voorliggende plan is het voornemen om 72 woningen te realiseren op de locatie Eemdijk-Oost in de gemeente Bunschoten. In deze oplegger gaan we in op het gewijzigde programma en of het plan daarmee nog steeds voldoet aan de eisen van de Ladder.

GEWIJZIGD PLAN >>

Het gewijzigde woningbouwplan Eemdijk-Oost voorziet in een uitbreiding van 72 grondgebonden woningen. Het aantal rijwoningen (sociale huur) neemt met 2 woningen toe naar 12 woningen. Het aantal rijwoningen (betaalbare koop) neemt met 6 woningen toe naar 20 woningen. Daarnaast worden er ook 4 rijwoningen gerealiseerd in het segment middelduur.

De toevoeging van meer sociale huur-, middelduur- en betaalbare koopwoningen aan het plan onderschrijft de behoefte aan meer betaalbare woningen. De variatie aan woningen bevordert de doorstroming en de betaalbaarheid. Het gewijzigde plan sluit daarmee goed aan op het beleid.

WONINGTYPE	AANTAL WONINGEN
Rijwoningen (sociale huur)	12
Rijwoningen (betaalbare koop)	20
Rijwoningen (middelduur)	4
Twee-onder-een-kapwoningen	16
Vrijstaande woningen	20
Totaal	72

TABEL 1 WONINGPROGRAMMA EEMDIJK-OOST
Bron: Van der Wardt Ontwikkeling (2023)

WONINGBEHOEFTE >>

Het woningtekort in 2021 bedroeg 4.200 woningen¹. Primos2022 die medio 2022 is uitgekomen meldt een woningtekort van 4.800 woningen.

- Het snel oplopende huidige woningtekort in de regio (+600 woningen in een jaar tijd) biedt al een stevig fundament voor het realiseren van 72 woningen op Eemdijk-Oost.
- Ook de toekomstige Ladderruimte binnen regio Amersfoort (+7.715 woningen) biedt **meer dan voldoende Ladderruimte** voor de ontwikkeling van 72 woningen.
- In dorps/landelijke woonmilieus is **meer dan voldoende kwalitatieve Ladderruimte in dorps/landelijke woonmilieus** in zowel de gemeente Bunschoten (+245) als in de regio Amersfoort (+2.765) voor de ontwikkeling van 72 woningen.
- Bovendien sluit de ontwikkeling van Eemdijk-Oost aan op het beleid rondom kleine kernen en biedt het perspectief voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp Eemdijk.

De verhoging van het aantal woningen is relatief beperkt, zeker gelet op het oplopende huidige woningtekort. Voor het gewijzigde plan met 72 woningen in een dorps/landelijk woonmilieu op Eemdijk-Oost is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende regionale kwantitatieve en kwalitatieve Ladderruimte. Daarmee past de ontwikkeling binnen de vereisten van de Ladder en is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

De locatie Eemdijk-Oost biedt ruimte voor 72 woningen in een dorps/landelijk woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu is uniek binnen de gemeente Bunschoten. Verder worden in de gemeente alleen woningen in kleinstedelijke woonmilieus voorzien. Een ontwikkeling elders in de regio draagt niet bij aan het bieden van perspectief voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp Eemdijk.

Het gewijzigde woningbouwplan voor Eemdijk-Oost bestaande uit 72 woningen voldoet aan de eisen van de Ladder. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

¹ ABF-Regio Amersfoort