

projectnaam  
**Ladder voor duurzame  
verstedelijking  
Mierlingsestraat Erichem**

datum  
**25 juli 2023**

projectnummer  
**P04781**

opdrachtgever  
**Van Kessel Architectuur**

BRO  
projectleider  
**CVe**

projectteam  
**EBa, SJo**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
+31 (0)411 850 400  
info@bro.nl  
www.bro.nl



## Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op het perceel zijn 16 sociale huurwoningen beoogd. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Binnen het huidige bestemmingsplan “Buitengebied Buren” (vastgesteld 29-09-2009) is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: ‘ladder’). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

### 1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: ‘Ladder’ zie ook blauw kader).

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. 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.”

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

### 1.3 Planinitiatief

Het plan bestaat om 20 woningen te realiseren op Landgoed Peerenbosch en een nabijgelegen perceel in de kern Erichem, deel uitmakend van de gemeente Buren, zie figuur 1. Het complete initiatief gaat om een gedifferentieerd programma van 6 wooneenheden op het landgoed (figuur 2) en 16 sociale levensloopbestendige huurwoningen op het nabijgelegen perceel (figuur 3). Deze ladder is gericht op de toevoeging van de 16 sociale huurwoningen aansluitend aan de kern Erichem. De 6 wooneenheden op Landgoed Peerenbosch zijn reeds planologisch toegestaan (onherroepelijk 14 februari 2023).



Figuur 1: Ligging woningbouw, met in blauw de sociale huurwoningen.

## 1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 16 sociale huurwoningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

*Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?*

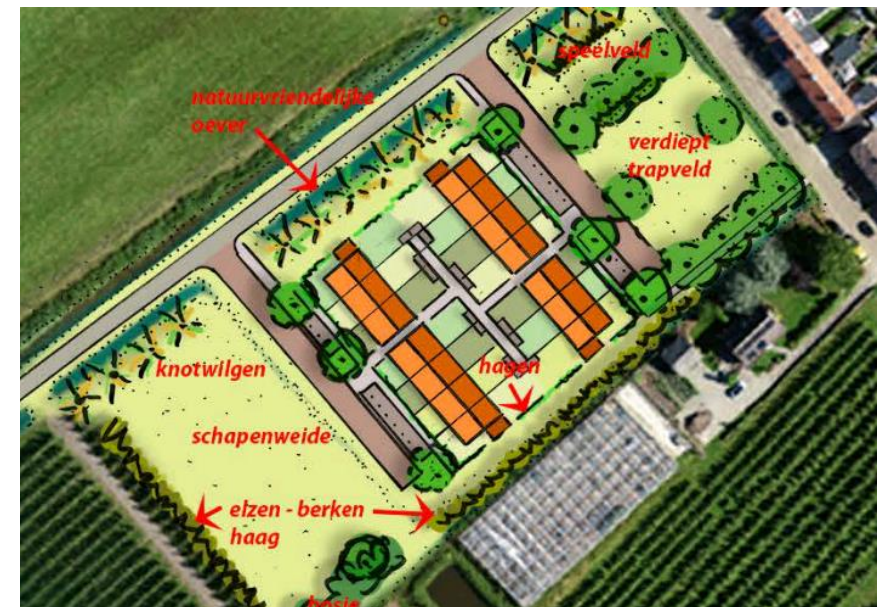
Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt een locatieafweging gemaakt over de ligging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het onderzoek is gekeken naar:

- Regionale woonagenda Rivierenland 2020-2030;
- Omgevingsvisie Buren 2022;
- Woningprogramma gemeente Buren 2020-2030;
- Voorstel uitzondering woningbouw Landgoed Erichem en huurwoningen (april 2020).
- Prognosecijfers van Primos.
- Data van het CBS.



Figuur 2: Totale plankaart met rechtsonder de 16 sociale huurwoningen.



Figuur 1: De 16 sociale huurwoningen van dit initiatief.

## 2. Conclusies

### 2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk ligt er een opgave om voldoende (passende) woningen te realiseren. Voor de regio en gemeente geldt naast de lokale behoefte tevens een bovenregionale ruimtevraag vanuit de stedelijke gebieden, welke onder andere van belang is in het kader van vitaliteit. Om daarin te kunnen voorzien zijn er op ieder niveau ambities en doelstellingen geformuleerd ten aanzien van de woningbouwproductie: 80.000 provinciaal, max. 10.000 regionaal en max. 1.400 gemeentelijk. Met de realisatie van het planinitiatief wordt er bijgedragen aan de verwezenlijking van deze doelstellingen rondom woningbouwproductie.
- Naast aantallen is ook de betaalbaarheid van woningen op ieder niveau een aandachtspunt. Met de ontwikkeling van woningen in de sociale sector draagt het initiatief bij aan de realisatie van voldoende betaalbare woningen in de gemeente, regio en provincie. Dit blijkt tevens uit de voorwaarde dat er tenminste 16 sociale huurwoningen gerealiseerd dienen te worden binnen het planinitiatief, waaraan wordt voldaan.
- In het verlengde van de landelijke vergrijzing is er regionaal en gemeentelijk ook aandacht voor doorstroming. Regionaal wordt hierover aangegeven dat het realiseren van geschikte woningen voor ouderen (55+) doorstroming zal bevorderen. Gemeentelijk is hier de doelstelling aan gekoppeld om jaarlijks circa 100 woningen per jaar te realiseren die doorstroming bevorderen. Het planinitiatief bevat onder meer levensloopbestendige woningen, waardoor het een positieve bijdrage levert aan de doorstroming. Daarmee draagt het ook bij aan het bouwen voor de oudere doelgroep, conform het gemeentelijk woningprogramma.

- In de toekomst wil de gemeente blijven voldoen aan de wens om te wonen in het groen. Daarvoor wil het onder andere gebruik maken van wijzigingen van gebruik in het buitengebied. Hierin wordt de ontwikkeling van landgoederen naar woningen als concreet voorbeeld voor gegeven, zoals ook bij het planinitiatief het geval is. In het woningprogramma 2020-2030 staat dat de gemeente van de totale opgave woningen 6% - 16% in het buitengebied wil realiseren. Op moment van vaststelling had de gemeente 93 woningen in plannen en was de ambitie om gemiddeld nog 67 woningen toe te voegen.
- De gemeente Buren stelt als voorwaarde dat er bij de realisatie van nieuwe landgoederen 10 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Het initiatief voldoet hieraan: onderdeel van de ontwikkeling van Landgoed Peerenbosch is de realisatie van 10 ha nieuw groen.
- In de recentelijk vastgestelde omgevingsvisie zet de gemeente in op het bouwen van woningen voor zowel de jongere als oudere doelgroep. Daarnaast moet er ook meer aandacht zijn voor betaalbaar wonen en vernieuwing van de sociale huurvoorraad. Met 16 sociale huurwoningen komen er nieuwe sociale huurwoningen in de gemeente bij, die (levensloop)geschikt en betaalbaar zijn voor zowel jongeren als ouderen.

### 2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

#### Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen bestemming 'Agrarisch – oeverwalgebied' en is daarmee geen onderdeel van het stedelijk gebied. Wel is het aangrenzend met het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden, mede aangezien het een verlenging betreft van een vergunning en het hier niet gaat om een nieuw initiatief.

#### Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: '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'.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

**Conclusie:** Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Buren" (vastgesteld 29-09-2009) de bestemming 'Agrarisch – oeverwalgebied'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van

kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om 16 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.

- Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van 16 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

### Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het woningbouwprogramma bevatten. De behoefte wordt bepaald binnen het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het ruimtelijke verzorgingsgebied. Verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten geven hiervoor een goede indicatie.

**Conclusie:** In de gemeente Buren betreft 35% van de verhuisstromen bewegingen binnen de eigen gemeente. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente. Daarnaast komt 27% vanuit andere gemeenten in de regio Rivierenland. Daarom wordt deze regio meegenomen als secundair verzorgingsgebied.

### Kwantitatieve behoefte aangetoond

Bij de kwantitatieve behoefte gaat het om aantallen benodigde woningen. De behoefte aan een woningbouwontwikkeling wordt bepaald door de langetermijnprognose van de vraag naar woningen af te zetten tegen de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

**Conclusie:** De beoogde ontwikkeling van maximaal 16 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Er zijn geen recentere plancapaciteitsgegevens beschikbaar dan uit 2020. In de periode tussen 2020 en 2023 zijn er in elk geval onvoldoende woningen gerealiseerd om de in 2020 vastgestelde behoefte in te vullen. Uit de behoefteaming blijkt dat er voor de gemeente Buren een woningbehoefte resteert van circa 489 woningen en voor de rest van regio Rivierenland een woningbehoefte van circa 2.434.

### Kwalitatieve behoefte aangetoond

De kwalitatieve behoefte gaat over specifieke woningtypen, eigendomssituaties, segmenten, doelgroepen en woonmilieus. De kwalitatieve behoefte volgt onder andere uit de planinformatie, de lokale vraag-aanbodstructuur, trends en ontwikkelingen en beleidskaders. Kortom: de kwalitatieve 'meerwaarde' van het plan. Vooral in krimpgebieden is er soms geen kwantitatieve behoefte, maar is vaak wel sprake van kwalitatieve behoefte aan bepaalde typen woningen. Denk aan levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen.

**Conclusie:** Het initiatief om 16 levensloopbestendige sociale huurwoningen te realiseren in het segment voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- De landelijke trend van vergrijzing is ook in de gemeente Buren zichtbaar. De komende jaren wordt verwacht dat het aantal huishoudens boven de 55 jaar gaat toenemen, waarmee ook de vraag naar geschikte woningen voor ouderen stijgt. Dit bleek tevens uit het Woningprogramma 2020-2030, waar de doelgroep 55-plussers de voornaamste woningvragers zijn. Uit het woningprogramma (2020) komt daarnaast naar voren dat de oudere doelgroep zich deels richt op

het sociale huursegment. Met de ontwikkeling van levensloopbestendige huurwoningen in het sociale segment voorziet het planinitiatief daarmee in een kwalitatieve behoefte.

- Door de sterk gestegen prijzen komt de betaalbaarheid in de regio Rivierenland bovendien onder druk. Regio breed is daardoor sprake van een significante opgave ten aanzien van de realisatie van sociale huurwoningen (gemiddeld 30% van de totale nieuwbouwopgave). In de gemeente Buren wordt de realisatie van sociale huurwoningen voornamelijk beoogd in de deelgebieden Buren en Lienden. Het perceel waar de sociale huurwoningen worden beoogd is direct gelegen aan de kern Erichem, welke deel uitmaakt van deelgebied Buren. Na realisatie maakt dit perceel in ruimtelijk-functionele zin onderdeel uit van deelgebied Buren, waarmee het bijdraagt aan de ontwikkeling van voldoende sociale huurwoningen.

### Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Tot slot mag een planontwikkeling niet tot onaanvaardbare (leegstands)effecten leiden. Oftewel: dusdanige leegstand dat dit het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat aantast. In de praktijk gebeurt dit zelden, ook vanwege de grote woningnood in Nederland.

**Conclusie:** Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 16 sociale huurwoningen onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving<sup>1</sup>. De gemeente Buren had in 2022 een woningleegstand van 2%.

<sup>1</sup> <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/> • Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens neemt nog toe in zowel gemeente x als de secundaire regio. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsnog kleinere huishoudens.

# Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

## B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

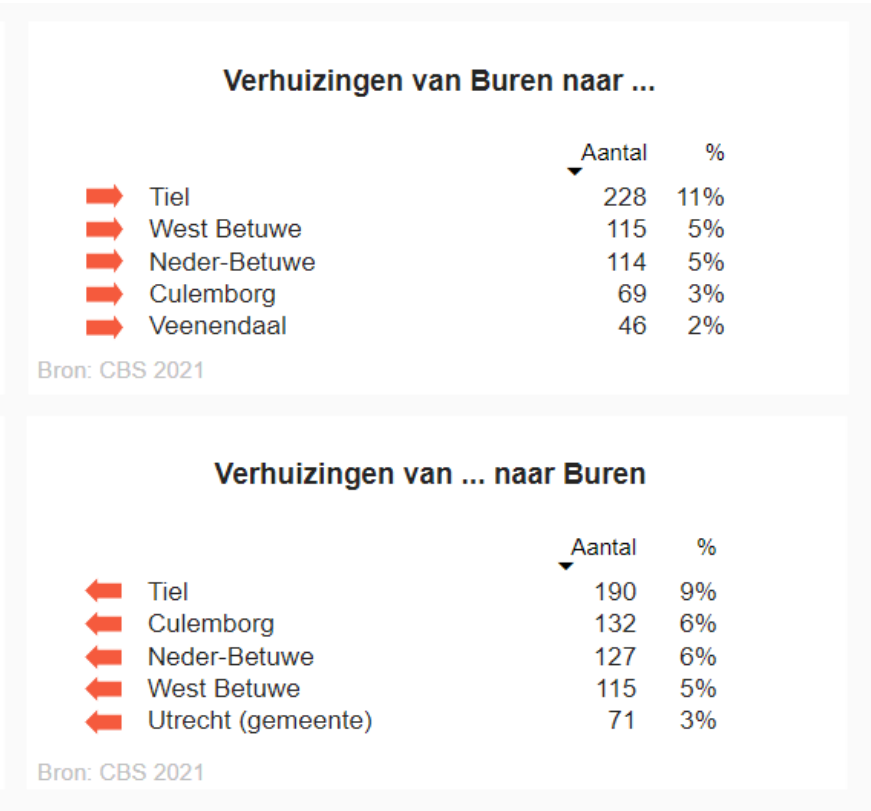
Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

In de gemeente Buren betreft 35% van de verhuisstromen bewegingen binnen de eigen gemeente. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente. Daarnaast komt 27% vanuit andere gemeenten in de regio Rivierenland. Daarom wordt deze regio meegenomen als secundair verzorgingsgebied (tabel 1).

Tabel 1: Verhuisbewegingen gemeente ‘s-Hertogenbosch

| Verhuisbewegingen                                | Gemeenten                                                                              | Relatief |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Binnen gemeente Buren                            | Buren                                                                                  | 35%      |
| Vanuit regio Rivierenland (excl. gemeente Buren) | Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel | 27%      |

<sup>2</sup> Gemeente Buren (2020) Woningprogramma 2020-2030.



Figuur 2: Verhuisbewegingen overzicht

| Gebied               | In plannen | Nog in te vullen bij max programma tot 2030 |
|----------------------|------------|---------------------------------------------|
| Deelgebied Beusichem | 95         | 185                                         |
| Deelgebied Buren     | 134        | 216                                         |
| Deelgebied Maurik    | 158        | 52                                          |
| Deelgebied Lienden   | 132        | 268                                         |
| Buitengebied         | 93         | 67                                          |
| Totaal               | 612        | 788                                         |

Figuur 5: Plancapaciteit per deelgebied (Woningprogramma, 2020)

## B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. In tabel 2 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefte-raming uit tabel 2 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** neemt nog toe in zowel gemeente Buren als de secundaire regio. Het aantal huishoudens groeit iets sneller, door de alsmear kleinere huishoudens.
- Uit het regionale woningbouwprogramma (2020) is voor de gemeente Buren een woningbouwbehoefte vastgesteld van 1.400 woningen, en voor de rest van de regio Rivierenland 12.550. Sinds 2020 zijn er volgens het CBS 299 woningen in de gemeente bij gekomen, en 2.916 in de rest van de regio. Door dit van de woningbehoefte af te trekken resteert er voor de gemeente Buren nog een resterende opgave van 1.101 en voor de rest van de regio 9.634 woningen.
- De planvoorraad in de gemeente Buren bedroeg in 2020 in totaal 612 woningen (hard en zacht)<sup>2</sup>. Onbekend is welk deel van de planvoorraad onherroepelijk is vastgesteld, wel is het planinitiatief reeds met 16 woningen in voorgenoemde aantal opgenomen. Aanvullend is in het Woningprogramma 2020-2030 de planvoorraad per deelgebied weergegeven, inclusief het nog in te vullen programma in het geval van de maximale programmering (1.400 woningen) tot 2030. Hieruit blijkt dat de plancapaciteit zich grotendeels concentreert in de deelgebieden Buren, Maurik en Lienden. In het deelgebied ‘Buitengebied’, waartoe het planinitiatief behoort, zijn in totaal 93 plannen voorradig (hard en zacht). Van 2020 tot eerste kwartaal 2023 zijn in de gemeente 299 woningen gerealiseerd. In de tussentijd is

- het waarschijnlijk dat er ook weer nieuwe plannen bij zijn gekomen. Daarom wordt de plancapaciteit voor 2023 hetzelfde gehouden als 2020.
- Voor de regio Rivierenland is geen goed beeld van de plancapaciteit beschikbaar. In de jongste inventarisatie van de plancapaciteit (november, 2020<sup>3</sup>) is echter de harde planvoorraad opgenomen van de Woningwetregio Woongaard. De gemeenten van de regio Rivierenland maken hier samen met nog een aantal andere gemeenten deel van uit (zie B1.2). In de regio Woongaard zijn tot 2030 in totaal 7.200 harde woningbouwplannen voorradig. Net als voor de gemeentelijke plancapaciteit is voor de behoefteraming ook hetzelfde aantal plannen aangehouden als 2020.
  - Als de plancapaciteit van de woningbehoefte af wordt gehaald (C-D) resteert er voor de gemeente Buren een woningbehoefte van circa 489 woningen en voor de rest van regio Rivierenland een woningbehoefte van circa 2.434. Omdat de plancapaciteit uit zowel harde als zachte plannen bestaat kan de resterende behoefte hoger uitvallen als niet alle plannen worden gerealiseerd.

Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

|                                     | Gemeente Buren |        |                 | Regio Rivierenland |         |                   |
|-------------------------------------|----------------|--------|-----------------|--------------------|---------|-------------------|
|                                     | 2022           | 2030   | Ontwikkeling    | 2022               | 2030    | Ontwikkeling      |
| A. Inwonertal                       | 27.170         | 28.950 | +6,6%           | 223.840            | 236.380 | +5,6%             |
| B. Huishoudens                      | 11.350         | 12.630 | +11,3%          | 94.270             | 102.680 | +8,9%             |
| C. Benodigde woningvoorraad         |                |        | +1.101          |                    |         | +9.634            |
| D. Harde plancapaciteit tot 2030    |                |        |                 |                    |         |                   |
| E. Zachte plancapaciteit tot 2030   |                |        | Hard+zacht: 612 |                    |         | Hard+zacht: 7.200 |
| F. Aanvullende woningbehoefte = C-D |                |        | +489            |                    |         | +2.434            |

<sup>3</sup> ABF Research (2020). *Inventarisatie Plancapaciteit November, 2020*.

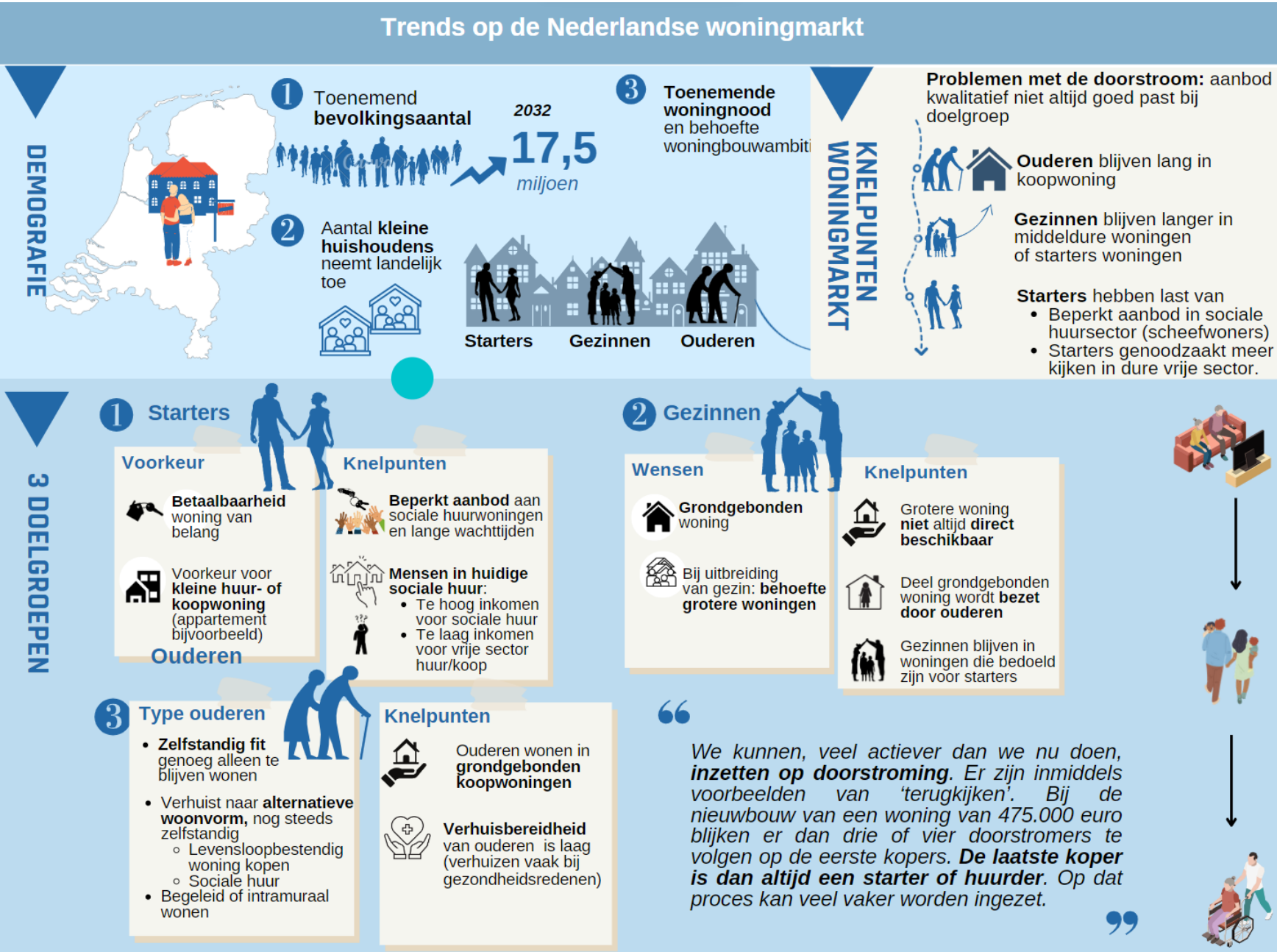
B1.3 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 (2020) Woningprogramma 2020-2030 (2020). Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

In figuur 6 zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst ten aanzien van de Nederlandse woningmarkt. Er zijn drie verschillende doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep.

Met 16 sociale levensloopbestendige huurwoningen is dit initiatief aantrekkelijk voor zowel ouderen als jongeren. Betaalbaarheid en verbetering van de sociale huurvoorraad zijn belangrijke onderdelen van de woningbouwopgave van de gemeente Buren en regio Rivierenland. Dit initiatief zal dan ook een waardevolle aanvulling zijn op de woningvoorraad.



Figuur 6: Trends Nederlandse woningmarkt

Kwalitatief aanbod

De gemeente Buren beschikt over circa 11.125 woningen<sup>4</sup>. Hiervan is 92% eengezinswoning en 8% een meersgezinswoning <sup>5</sup>. Daarbij is 74% van de woningvoorraad een koopwoning en 26% een huurwoning. Circa 20% van de huurwoningen zijn in bezit van een woningbouwcorporatie en 6% zijn particuliere huurwoningen.

Kwalitatieve behoefte

Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 (2020)

Uit de regionale Woonagenda komt de navolgende behoefte naar voren:

- Door de sterk gestegen prijzen wordt het voor huishoudens met een laag- of middeninkomen steeds moeilijker om een woning te kopen. Hierdoor ontstaat extra druk op de sociale huurmarkt en een toene-mende behoefte aan middeldure huurwoningen (tot € 850 per maand) in de regio Rivierenland.

- De opgave voor sociale huurwoningen tot 2030 wordt regio breed geschat op 30% van de totale nieuwbouwopgave, circa 3.765 wo-ningen.
- De behoefte aan vrije sector huurwoningen wordt ingeschat op 8% van de nieuwbouwopgave tot 2030, circa 1.004 woningen.
- In het kader van vitaliteit is instroom van buiten de gemeente nood-zakelijk. De gemeente Buren heeft in dat kader een sterke relatie met de regio Utrecht en Foodvalley. De vraag vanuit deze groep is voornamelijk gericht op (relatief betaalbare) grondgebonden wonin-gen in dorpse en landelijke woonmilieus.
- In de gemeente Buren zal het aantal huishoudens boven de 55 jaar toenemen. Daardoor is er meer vraag naar gevarieerdere woonvor-men voor ouderen.

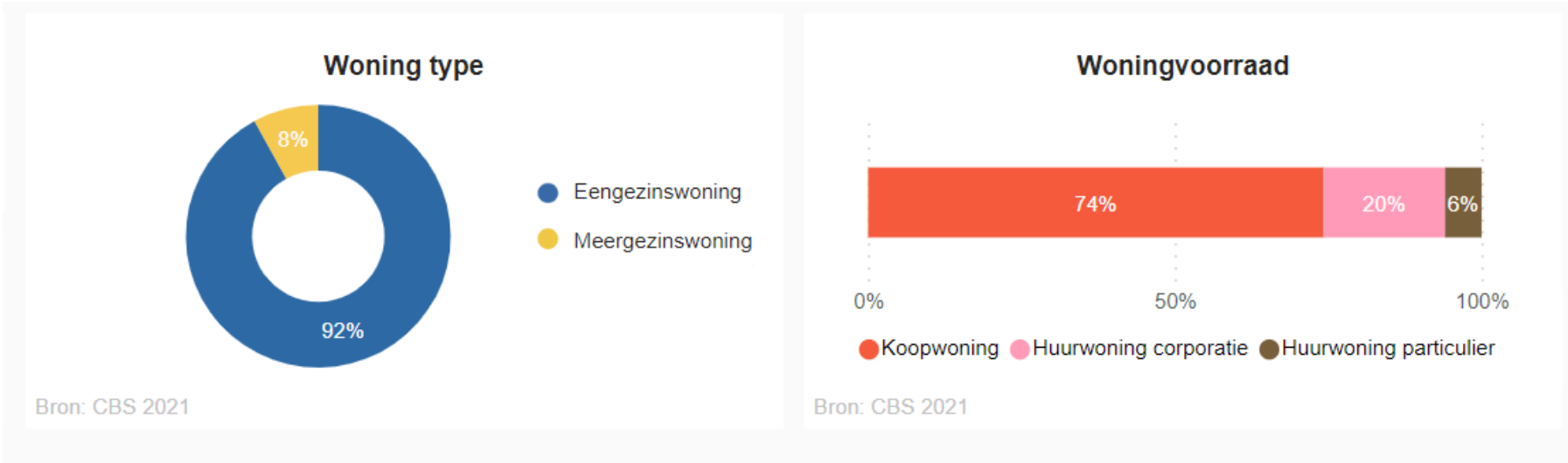
Woningprogramma 2020-2030 (2020)

Op basis van gecombineerde vragen uit verhuisbewegingen, de ge-meentelijke Enquête wonen Buren (2020) en de berekende opgave uit het Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (RIGO, 2020), heeft

de gemeente Buren de behoefte aan het woningbouwprogramma ge-segmenteerd naar woonproducten en deelgebieden (zie figuur 6). Daar-naast zijn per doelgroep de wensen aangegeven (figuur 7 en 8). Hieruit blijkt het volgende:

Woonproducten

- In de gemeente Buren bestaat een brede vraag naar woningtypen, eigenaarsvorm en prijscategorieën.
- Het zwaartepunt ten aanzien van woningtypes bevindt zich bij grondgebonden woningen (630 woningen, 45%), gevolgd door woonconcepten (bijzondere woonvormen zoals een landgoed, hof-jes voor senioren en tiny houses: 490 woningen, 35%) en apparte-menten (280 woningen, 20%).
- Het merendeel van de vraag richt zich op koopwoningen (910 wo-ningen, 65%) en iets mindere mate op huurwoningen (490 wonin-gen, 35%).
- Voor de vraag naar huurwoningen geldt dat ruim 85% (420 wonin-gen) zich richt op de sociale sector. Een kleine 15% (70 woningen) van de vraag bevindt zich boven de liberalisatiegrens.
- Voor koopwoningen geldt dat circa 46% (420 woningen) zich richt op de prijscategorie tot € 300.000,-. De overige vraag (490 wonin-gen, 54%) is gericht op de duurde prijscategorie vanaf € 300.000,-.



<sup>5</sup> CBS-Statline (2022) Kerncijfers wijken en buurten

Figuur 3: Woningvoorraad gemeente Buren.

Deelgebieden

Op basis van de afbakening van de deelgebieden (zie figuur 4) is het planinitiatief gelegen in het deelgebied ‘Buitengebied’. Daarbij dient wel de kanttekening geplaatst te worden dat een van beider percelen direct gesitueerd is aan de kern Erichem, welke onderdeel uitmaakt van het deelgebied ‘Buren’. Ten aanzien van deelgebied ‘Buitengebied’ wordt het volgende woonprogramma beoogd:

- In totaal kunnen 160 woningen in het buitengebied gerealiseerd worden, circa 11% van de totale woningbehoefte in de gemeente Buren.
- De beoogde woningen betreffen grotendeels grondgebonden woningen (72 woningen, 45%). Daarnaast is er behoefte aan woonconcepten (56 woningen, 35%) en appartementen (32 woningen, 20%).
- Er is hoofdzakelijk behoefte aan woningen in de (duurdere) koopsector en enkel in beperkte mate aan huurwoningen. In deelgebied Buren is echter sprake van een aanzienlijke behoefte aan huurwoningen, vooral in de sociale prijscategorie: 120 woningen, 35%.

Doelgroepen

- Uit de verdeling van het woningbouwprogramma naar doelgroep blijkt dat er hoofdzakelijk behoefte is aan woningen geschikt voor 55-plussers (60%). Doordat er in absolute zin vooral vraag is vanuit deze doelgroep, domineren de 55-plussers ook de vraag in de respectievelijke subsegmenten.
- Twee derde van de vraag naar sociale huurwoningen is bijvoorbeeld afkomstig van de doelgroep 55-plussers. In iets mindere mate (25%) is er ook behoefte vanuit jongeren/starters <30 jaar.
- Voor de koopsector geldt dat er vooral behoefte is vanuit huishoudens 30-55 jaar en 55-plussers+. Jongeren/starters hebben hoofdzakelijk behoefte aan (sociale) huurwoningen, maar ook gedeeltelijk naar koopwoningen tot € 300.000.
- De vraag naar appartementen is grotendeels afkomstig van 55-plussers, daarnaast is er ook behoefte vanuit jongeren/starters. De

| Gebied               | Huur < 737 | Huur > 737 | Koop < 300k | Koop > 300k | Grondgebonden | Woonconcept | Appartement | Totaal | %    |
|----------------------|------------|------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|--------|------|
| Deelgebied Beusichem | 95         | 14         | 84          | 87          | 126           | 98          | 56          | 280    | 20%  |
| Deelgebied Buren     | 120        | 17,5       | 105         | 107,5       | 158           | 123         | 70          | 350    | 25%  |
| Deelgebied Maurik    | 75         | 10,5       | 63          | 61,5        | 95            | 74          | 42          | 210    | 15%  |
| Deelgebied Lienden   | 130        | 20         | 120         | 130         | 180           | 140         | 80          | 400    | 29%  |
| Buitengebied         |            | 8          | 48          | 104         | 72            | 56          | 32          | 160    | 11%  |
| Totaal               | 420        | 70         | 420         | 490         | 630           | 490         | 280         | 1.400  | 100% |
|                      | 30%        | 5%         | 30%         | 35%         | 45%           | 35%         | 20%         | 100%   |      |

Figuur 6: Verdeling woningbouwprogramma naar segmenten, typen en deelgebieden (Woningprogramma 2020-2030, 2020)

| Doelgroep                   | Huur <737 | Huur > 737 | Koop < 300k | Koop > 300k | Totaal | %    |
|-----------------------------|-----------|------------|-------------|-------------|--------|------|
| Jongeren/starters < 30      | 100       | 0          | 40          | 0           | 140    | 10%  |
| Huishoudens 30-55           | 40        | 40         | 140         | 200         | 420    | 30%  |
| Medioren/senioren (55-plus) | 280       | 30         | 230         | 300         | 840    | 60%  |
| Totaal                      | 420       | 70         | 410         | 500         | 1.400  | 100% |
| Percentage                  | 30%       | 5%         | 30%         | 35%         | 100%   |      |

Figuur 7: Verdeling woningbouwprogramma (prijs) naar doelgroep (Woningprogramma 2020-2030, 2020)

vraag naar woonconcepten wordt tevens gedomineerd door 55-plussers (74%). Voor grondgebonden geldt een nadrukkelijke vraag vanuit huishoudens 30-55 jaar en 55-plussers.

Tot slot wordt er in het Woningprogramma 2020-2030 specifiek de behoefte aan het wonen op een landgoed aangehaald. Aangegeven wordt dat het wonen op een landgoed ‘onder een redelijk groot aantal mensen in trek’ is en dat zo’n woonconcept in hoge mate bijdraagt aan het landelijk wonen in een niet alledaagse setting.

Leegstand

De gemeente Buren had in 2022 een woningleegstand van 2%. Dit ligt gelijk met het provinciaal (2%) en het landelijk gemiddelde (2%). Voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt is een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

## Bijlage 2: Beleidskaders

In deze bijlage is het kaderstellend beleid van provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

### Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeenten Altena, Culemborg, Hardinxveld-Giessendam, Molenlanden, Tiel, West Betuwe, Zaltbommel, Buren, Gorinchem, Maasdriel, Neder-Betuwe, Vijfheerenlanden en West Maas en Waal vormen samen één woningmarktregio: Woongaard.

### Provincie Gelderland

#### Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (2019)

Vanuit de provinciale omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (in werking getreden 1 maart 2019) wordt gesteld dat een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen voorop staat. Daarnaast wil de provincie een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen; zo versterkt de provincie Gelderland de economische kracht en kwaliteit van het leven in Gelderland: nu en in de toekomst. De ambitie is dat:

- Gelderland een aanbod heeft aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

- Alle nieuwbouw aardgasloos wordt aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal

Het maakt hierbij gebruik van instrumenten zoals:

- De Gelderse Aanpak Gebiedsontwikkeling
- Regionale programma's werklocaties en agenda's wonen
- De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

#### Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)

- Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als de ontwikkeling past binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde woonagenda.
- Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan toch mogelijk worden gemaakt onder de volgende voorwaarden:
  - a. Er wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
  - b. De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
  - c. Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
  - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met de ontwikkeling.

De Regionale woonagenda's stellen in ieder geval de provinciale doelstellingen ten doel:

- het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen;
- de bestaande woningen aantrekkelijk houden en maken voor nieuwe bewoners;
- het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen.

#### Koers Ruimte voor goed wonen (2018)

Om goed wonen in Gelderland te waarborgen is er in hoofdlijnen uitgezet welke koers de provincie voor zich ziet. Deze koers richt zich op het uitbreiden van het aantal woningen. De bestaande woningvoorraad van 850.000 woningen wordt versterkt door de bouw van een kleine 100.000 nieuwe woningen. Hierbij wordt gefocust op duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid:

- Verduurzamen van woningen en locatiekeuze. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met groen en binnenstedelijke ruimte dient benut te worden.
- Het creëren van een goed vestigingsklimaat door een goede woonomgeving met voldoende woningen passend bij de behoefte van de mensen.
- Het creëren van een woonomgeving waar mensen zich verbonden voelen met zowel de omgeving als de voorzieningen. Daarbij genoeg betaalbare woningen realiseren die aansluiten bij de diversiteit van de Gelderse bevolking.

#### Actieplan Wonen 2020-2025 (2020)

De woningnood in Gelderland is hoog. Vooral starters, alleenstaanden en ouderen kunnen vrijwel geen betaalbare woning meer vinden en steeds meer alleenstaanden zoeken een woning. Tot 2030 moeten er ruim 80.000 woningen worden gebouwd in de provincie Gelderland. De komende vijf jaar wil de provincie daarom de bouw van 45.000 woningen versnellen. Daarvoor is het Actieplan Wonen opgesteld. Hierin staan drie doelstellingen centraal:

- versnelling van de woningbouw;
- meer betaalbare woningen (tot aan NHG grens van €325.000,-, met inzet op bouw van woningen onder de €250.000,-);
- meer flexibele woonvormen.

In verschillende acties realiseert provincie deze doelstellingen met de partners, waaronder:

- Vijftig bouwprojecten versnellen, in de gebieden met de hoogste woningmarktdruk: de regio's Arnhem-Nijmegen en FoodValley en de gemeenten Apeldoorn, Tiel, Culemborg, Geldermalsen, West-Betuwe, Harderwijk en Zaltbommel.
- Zachte plannen omzetten in harde plannen. De focus ligt op zachte plannen waarin massa gemaakt kan worden op plekken waar kwaliteit gewenst is.

De provincie ondersteunt gemeenten bij het de- of herprogrammeren van ongewenste plannen met een harde status. Zo ontstaat ruimte voor nieuwe, gewenste harde plannen. Dit beperkt potentiële (Ladder-)belemmeringen voor duurzame verstedelijking (zie kader), zodat nieuwe initiatieven waar de vaart achter zit, relatief sneller kunnen worden uitgevoerd. Bovendien zorgt het voor een betere focus bij gemeenten.

De regionale woonagenda's zijn het leidend principe met afspraken over de versnelling van de woningbouw, de bouw van duurzame, betaalbare en flexibele woningen en het toekomstbestendig maken van bestaande woningen.

## Regio Rivierenland

### Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 (2020)

De regio Rivierenland bestaat uit de gemeenten: Buren, Culemborg, Maasdiel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel. Gezamenlijk hebben deze gemeenten de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030 opgesteld. Hierin staan vijf prioritaire thema's benoemd waarop de regiogemeenten de komende jaren willen samenwerken, waaronder:

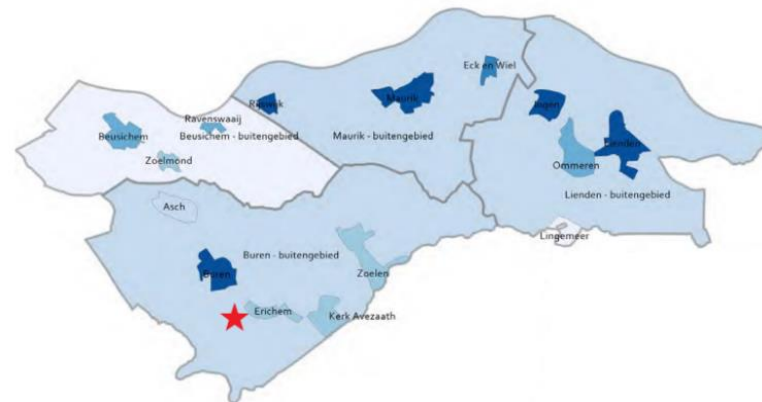
- **Continuïteit in productie.** De ambitie is om per jaar 1.000 woningen te realiseren in de regio. Dit gaat het beste wanneer de woningbouwplannen passen binnen de kwalitatieve behoefte en er vol-

doende opnamecapaciteit is in de markt. Verder kijken de gemeenten naar mogelijkheden voor om- en deprogrammering van niet passende woningbouwplannen, het zo adaptief mogelijk maken van de voorraad en het verbeteren van de regionale woningbouwmonitor, waarin de plancapaciteit en de realisatie wordt bijgehouden.

- **Betaalbaarheid van het wonen.** De regio wil betaalbare woningen in de huur- en koopsector stimuleren via de middelen van de provincie.

Verder staat in de woonagenda aangegeven:

- Nieuwbouw van woningen moet bijdragen aan de visie en ambitie van gemeenten en daarom aansluiten bij hun lokale behoefte. Vergrijzing en woningen en woonmilieus voor jongeren en (jonge) gezinnen zijn daarin een belangrijk thema. Levensloopbestendige en betaalbare woningen worden door de gemeente als meest kansrijk geacht.
- Ook het ruimte bieden aan de druk vanuit stedelijke gebieden buiten Rivierenland is gewenst. Voor deze groep zijn voornamelijk (relatief betaalbare) grondgebonden woningen in trek in dorpse en landelijke woonmilieus.
- Voldoende plancapaciteit is belangrijk om de continuïteit van de woningbouwproductie te waarborgen. Soms is over-programmering hiervoor nodig.



Figuur 4: Ligging plangebied binnen deelgebieden

Tot slot is er per gemeente het lokale perspectief geschetst. Voor de gemeente Buren geldt dat:

- Voor elk van de kernen binnen de gemeente is het van groot belang om te kunnen bouwen voor de eigen bevolking.
- Om de vitaliteit te waarborgen is een aanvullende instroom van buiten de gemeente noodzakelijk, deze zorgt voor een stabielere demografische structuur. Hierin wordt vooral een relatie gezien met de omliggende regio's Utrecht en Foodvalley.
- Nieuwbouw dient doorstroming te bevorderen. Door woonomgevingen te realiseren voor ouderen (55+) zal doorstroming plaatsvinden, waardoor woningen vrijkomen voor jonge huishoudens of gezinnen.

## Gemeente Buren

### Omgevingsvisie Gemeente Buren (2022)

In de omgevingsvisie formuleert de gemeente Buren haar ambities ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Hieruit is het volgende relevant voor dit initiatief:

- De gemeente zet in op evenwichtige groei om de woningbehoefte in de gemeente op te vangen. Dit houdt in dat ingespeeld wordt op de veranderende bevolkingssamenstelling, ingezet wordt op sociale cohesie in dorpen en wijken en de woningbouw te benutten om een goede mix aan inwoners te behouden.
- Uit het Woningprogramma (2020) blijkt een behoefte van 1.400 woningen tot 2030. Hiervan is de gemeente nog op zoek naar een geschikte locatie voor 800 woningen.
- Voor de woningbouw zijn in de omgevingsvisie 4 pijlers:
  1. Meer diversiteit in de woningvoorraad met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten.
  2. Bouwen voor de jonge doelgroep.
  3. Bouwen voor de oudere doelgroep.
  4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

### **Woningprogramma 2020-2030 (2020)**

Op 26 januari is het Woonprogramma 2020-2030 in de gemeenteraad vastgesteld. Dit zal samen met de later vast te stellen Omgevingsvisie het nieuwe beleid rondom wonen vormen voor de gemeente Buren. In het woningprogramma wil de gemeente aansluiten bij de wensen van de leefstijlen die nu al wonen in Buren. Hieruit vloeien vier strategische pijlers:

1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de ‘dorpse’ kwaliteiten;
2. Bouwen voor de jonge doelgroep.
3. Bouwen voor de oudere doelgroep;
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Verder wordt in het woningprogramma uitgegaan van onder andere de volgende uitgangspunten:

- Vanuit de regionale afspraken is er voor Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. De gemeente zet in op een programma dat uitgaat van maximaal 1.400 woningen voor de periode 2020-2030.
- Het nieuwbouwprogramma gaat uit van het minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur in de voorraad van 20% en streeft naar een aandeel van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie.
- Het maximale programma van 1.400 woningen betreft een netto programma, dus exclusief vervanging bij sloop.
- Op basis van de huidige verdeling, de gerealiseerde nieuwbouw in de afgelopen jaren, de al bestaande plannen en de typering van het gebied, is in het programma een voorstel gedaan voor de verdeling van de 1.400 woningen. Hierin behoort het plangebied tot het deelgebied ‘Buitengebied’ (zie figuur 4). Voor dit gebied worden nog 73 nieuwbouwwoningen beoogd tot 2030, voor 93 woningen bestaan al plannen (hard en zacht).
- Er dient aandacht te zijn voor doorstroming. Er bestaat een grote mismatch tussen het huidige en gewenste woningtype. Met nieuwbouw van aantrekkelijke woningen een attractieve omgeving voor de

oudere doelgroep is daarom een dubbelslag te maken. De insteek is om circa 100 woningen per jaar te realiseren die gericht zijn op het bevorderen van de doorstroming.

### **Voorstel uitzondering woningbouw Landgoed Peerenbosch en huurwoningen (april 2020)**

In april 2020 is door de raad onderstaande besluit genomen ten aanzien van het planinitiatief:

- Voor het plan landgoed/huurwoningen in Erichem als uitzondering op de notitie Bouwen voor behoefte 2017 maximaal 20 woningen te reserveren.
- Aan deze reservering de voorwaarde te verbinden dat er tenminste 16 sociale huurwoningen in Erichem gerealiseerd worden.

### **Landschapsontwikkelingsplan Buren (2012)**

In de gemeente is reeds langer een regeling voor het stichten, aanleggen en duurzaam beheren van nieuwe landgoederen van kracht. Als een initiatiefnemer aan een aantal voorwaarden voldoet krijgt deze medewerking van de gemeente bij het realiseren van een beperkt aantal woningen. Die voorwaarden bestaan onder meer uit de realisatie en het beheer van 10 hectare nieuwe natuur, een landschapsontwerp van kwaliteit en een landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.