

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Landgoed Peerenbosch

datum
28 april 2022

opdrachtgever
Van Kessel Architectuur en Projectmanagement BV

projectnummer
P03047

opgesteld door
DBo

i.a.a.
CVe

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Landgoed Peerenbosch

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op Landgoed Peerenbosch en op een nabijgelegen perceel in totaal 20 woningen te realiseren.

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.

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.”

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming ‘Agrarisch – oeverwalgebied’ gewijzigd naar ‘wonen’. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 20 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

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.

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. Het gaat om een gedifferentieerd programma van 6 wooneenheden op het landgoed (figuur 1) en 14 sociale levensloopbestendige huurwoningen op het nabijgelegen perceel (figuur 2).

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 20 woningen 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?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek 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 bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Woningmarktmonitor Gelderland 2018;
- Woonbeleid provincie Gelderland 2018;
- Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019;
- Regionale woonagenda Rivierenland 2020-2030;
- Structuurvisie Buren 2009-2019;
- Woningprogramma gemeente Buren 2020-2030;
- Voorstel uitzondering woningbouw Landgoed Erichem en huurwoningen (april 2020).

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.



Figuur 1: Schets perceel 1 (landgoed Peerenbosch)



Figuur 2: Schets perceel 2 (plandeel Mierlingsestraat)



Figuur 3: Planlocatie Landgoed Peerenbosch (rood) en plandeel Mierlingsestraat (blauw)

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling om 20 woningen te realiseren op in de gemeente Buren betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Beide percelen hebben 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 20 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van 20 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

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 14 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.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de gemeente Buren het primaire verzorgingsgebied en de regio Rivierenland het secundaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 20 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Voor de periode 2020-2030 is er in de gemeente Buren een totale behoefte aan 800 tot 1.400 woningen. In 2020 zijn er op basis van het CBS reeds 106 woningen gerealiseerd. Wanneer dit in mindering wordt gebracht met het totaal, resteert er een behoefte aan 694 - 1.294 woningen tot 2030. In de regio Rivierenland is sprake van een woningbehoefte van 7.900 - 12.550 woningen tot 2030. In 2020 zijn reeds 1.025 woningen aan de voorraad toegevoegd, waardoor een behoefte aan 6.875 - 11.525 woningen tot 2030 resteert.
- De huidige totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Buren bedraagt per saldo 612 woningen. Dit is

inclusief de 20 woningen welke worden beoogd in het planinitiatief landgoed Peerenbosch. Deze woningen zijn gereserveerd in het woningbouwprogramma, met de voorwaarde dat er tenminste 14 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Er is ruim voldoende woningbehoefte om het planinitiatief te ondervangen.

- De max. 1.400 woningen die de gemeente wil realiseren zijn onderdeel van de regionale afspraken over de te realiseren plancapaciteit. De beoogde woningen op Landgoed Peerenbosch zijn opgenomen in de 1.400 woningen en daarmee is het plan dus passend.
- Tot slot worden er in het buitengebied van de gemeente Buren tussen de 92 en 160 woningen beoogd. Bij de vaststelling van het Woningprogramma 2020-2030 zijn er plannen voor 93 woningen voorradig (hard en zacht), waardoor er in het geval van de minimale vraag theoretisch voldoende planaanbod aanwezig is. De 20 beoogde woningen van het planinitiatief zijn reeds meegenomen in de voorradige plannen.

Kwalitatieve behoefte

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief, waarbij een gedifferentieerd programma van 20 woningen wordt gerealiseerd, 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 nieuwbouwoptgave). 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.
- Als gevolg van de vergrijzing wordt aangegeven dat instroom van buiten de gemeente noodzakelijk is in het kader van vitaliteit. Zoals in B1.1 geconstateerd is, heeft de gemeente Buren een sterke verhuisrelatie met de regio Utrecht en Foodvalley. De vraag vanuit deze groep is voornamelijk gericht op (relatief betaalbare) grondgebonden woningen in (onder andere) een landelijke woonmilieu. Met de ontwikkeling wordt voorzien in grondgebonden woningen in een landelijk woonmilieu, waardoor tevens wordt bijgedragen aan de vitaliteit van de gemeente.
- In het woningprogramma (2020) wordt daarnaast aangegeven dat het landelijk wonen op een landgoed in trek is bij een redelijk groot aantal mensen, omdat het in hoge mate bijdraagt aan het landelijk wonen in een niet-alldagse setting. Het planinitiatief sluit daarmee aan op een kwalitatieve behoefte door woningen te realiseren in een landelijk setting, op een landgoed.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Buren onaanvaardbare effecten 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. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Buren.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Buren” (vastgesteld 29-09-2009) de bestemming ‘Agrarisch – oeverwalgebied’ Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft en de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.
- De gemeente heeft in het Woningprogramma 2020-2030 (2020) aangegeven 92 – 160 woningen te willen realiseren buiten bestaand stedelijk gebied (waarvan 73 nog dienen te worden ingevuld). De realisatie van het planinitiatief past binnen het genoemde aantal en sluit daarmee aan bij het beleid van de gemeente Buren.
- De ontwikkeling voorziet daarnaast in de behoefte naar wonen op een landgoed. Zoals aangegeven in het Woningprogramma 2020-2030 (2020) betreft dit een woonconcept dat bijdraagt aan een landelijk woonmilieu, waarin ruimte, landerijen en een bosrijke omgeving onderdeel van uitmaken. Een dergelijk woonmilieu kan in kwalitatieve zin, naar redelijkheid, niet of nauwelijks binnen een (bestaande) stedelijke omgeving gerealiseerd worden. Bovendien is de locatie tegen de kern Erichem

gelegen waardoor de ontwikkeling ook invulling kan geven aan de woonbehoefte vanuit de kern.

- Het plandeel Mierlingsestraat is direct aan de kern Erichem gelegen en grenst aan de noordoostzijde aan bestaande woningbouw. Het plandeel wordt daarmee aansluitend aan bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Binnen de kern Erichem zijn enkele agrarische percelen gelegen. Deze maken op basis van het vigerend bestemmingsplan “Kernen Buren” (vastgesteld 25-06-2013) onderdeel uit van de kern Erichem, maar hebben net als het plandeel geen stedelijke functie.

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. Het verzorgingsgebied wordt afgeleid aan de hand van de meest recente verhuisbewegingen.

In de gemeente Buren betreft 44% van de verhuisstromen bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarmee wordt de gemeente Buren gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. In de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

Samen met de gemeenten Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel vormt de gemeente Buren de regio Rivierenland. In totaal

(excl. gemeente Buren) komt circa 25% van de verhuisbewegingen uit dit gebied. De regio Rivierenland wordt daarom afgebakend als het **secundaire verzorgingsgebied**.

Buiten de eigen gemeente en regio kent Buren een relatief sterke verhuisrelatie met de stedelijke gebieden uit de regio Utrecht en Foodvalley. Onder andere met de gemeenten Utrecht (3%), Utrechtse Heuvelrug (2%), Veenendaal (2%), maar ook Arnhem en Nijmegen (samen 2%).

B1.2 Kaderstellend beleid

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 Gelderland (vastgesteld, 2018)

Op het gebied van de woon- en leefomgeving is in de Gelderse omgevingsvisie omschreven dat Gelderland een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten heeft, zowel stedelijk als landelijk. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Wanneer er geen andere goede mogelijkheden zijn is uitbreiding aan de randen van steden of dorpen mogelijk.

Daarnaast staat een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijs categorieën voorop. De provincie streeft daarom naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Het ambieert in die lijn een aanbod aan woningtypen en –milieus dat past bij de diversiteit van de woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Voor een goede balans worden regionale afspraken gemaakt.

Omgevingsverordening Gelderland (vastgesteld, 2018)

- 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.

Tabel 1 Verhuisbewegingen naar gemeente Buren (CBS, 2018)

Verhuisstromen	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Buren	Buren	44%
Vanuit regio Rivierenland (excl. gemeente Buren)	Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West Betuwe, West Maas en Waal en Zaltbommel	25%
Totaal		69%

Omgevingsverordening Actualisatieplan 7

Er is een besluit genomen over de nieuwe Omgevingsverordening (Actualisatie 7 genoemd). Ten aanzien van het Thema 'wonen' zijn er in relatie tot het planinitiatief geen relevante wijzigingen opgenomen in het Actualisatieplan 7.

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 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.

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:

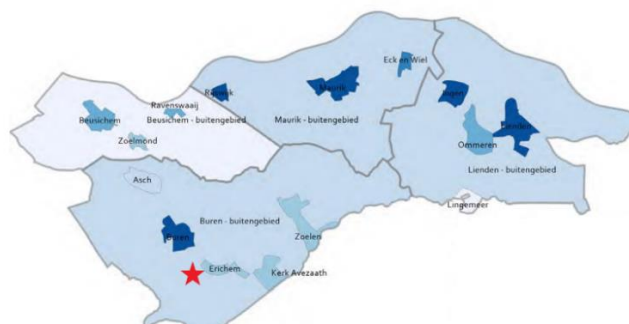
- **Continuïteit in productie.** De ambitie is om per jaar 1.000 woningen te realiseren in de regio. Dit gaat het beste wanneer de woningbouwplannen passen binnen de kwalitatieve behoefte en er voldoende opnamecapaciteit is in de markt. Verder kijken de gemeenten naar mogelijkheden voor om- en deprogrammering 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

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 14 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.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de 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 14 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.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van Primos (2020) en de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Bevolkingsprognose

In tabel 2 is de bevolkingsprognose weergegeven. Hieruit blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente Buren met ongeveer 800 gaat toenemen tot 2030 (circa 3%). Daarmee komt het toekomstige inwoneraantal uit op 27.550 inwoners.

Ook voor de regio Rivierenland wordt een groei van het inwoneraantal verwacht. Tot aan 2030 stijgt de bevolking met ongeveer 9.960 inwoners naar in totaal 256.730.

Huishoudensprognose

In tabel 3 is de huishoudensprognose weergegeven. In de gemeente Buren wordt hier in absolute aantallen eenzelfde groei verwacht als bij de bevolkingsprognose; 800 huishoudens. In relatieve zin is de toename met 7% een stuk groter.

Voor de regio Rivierenland wordt een toename van 7.890 huishoudens verwacht in de periode 2020-2030. Daarmee komt het totaal aantal huishoudens in 2030 uit op ongeveer 110.660. Een groei van afgerond 8%.

Woningbehoefte

Als afgeleide van de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei is in de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020 – 2030 een bandbreedte opgesteld voor de woningbehoefte in de regio. Hierin is de onderkant van de bandbreedte gebaseerd op de Primos prognose (2020). De bovenkant houdt aanvullend rekening met het inlopen van het huidige woningtekort. In tabel 4 is het gewenste woningbouwprogramma tot 2030 opgenomen. Hieruit blijkt dat in de gemeente Buren behoefte is aan de realisatie van 800 – 1.400 woningen tot 2030. In de regio Rivierenland ligt dit aantal op 7.900 – 12.550 woningen.

Aanbod

Op basis van voorlopige cijfers van het CBS (2020) bestaat de woonvoorraad in de gemeente Buren uit 10.935 woningen (november, 2020). De woningvoorraad in de regio Rivierenland bestaat op basis van de cijfers van het CBS in totaal uit 102.166 woningen.

In tabel 5 is de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Buren opgenomen. Sinds 2015 is de toevoeging aan de woningvoorraad redelijk stabiel. In 2019 zijn er echter relatief veel nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waardoor het saldo toegevoegde woningen aanmerkelijk hoger was dan in voorgaande jaren.

In totaal zijn er in 2020 (tot november) 106 woningen aan de voorraad toegevoegd in de gemeente Buren. In de regio ligt dit aantal op 1.025 woningen (CBS, 2020).

Tabel 2: Bevolkingsprognose¹

	2020	2025	2030	Vershil 2020-2030
Gemeente Buren	26.750	27.120	27.550	+800
Regio Rivierenland	246.770	251.790	256.730	+9.960

Tabel 3: Huishoudensprognose²

	2020	2025	2030	Vershil 2020-2030
Gemeente Buren	11.090	11.540	11.890	+800
Regio Rivierenland	102.770	107.100	110.660	+7.890

Tabel 4: Woningbouwprogramma 2020 - 2030³

	Ondergrens	Bovengrens
Gemeente Buren	800	1.400
Regio Rivierenland	7.900	12.550

¹ ABF Research – Primos prognose 2020.

² ABF Research – Primos prognose 2020.

³ Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030.

Onttrekkingen

Door middel van sloop of transformatie worden er jaarlijks ook woningen uit de voorraad onttrokken. In de gemeente Buren ligt dit aantal op gemiddeld 30 woningen per jaar, op basis van het aantal onttrekkingen sinds 2012. In 2013 was met 94 onttrekkingen echter sprake van een piekjaar. Wanneer deze niet wordt meegerekend is er in de gemeente sprake van een onttrekking van gemiddeld 21 woningen per jaar.

In 2019 zijn in de regio Rivierenland in totaal 270 woningen uit voorraad onttrokken. Door de aangepaste gemeentegrenzen (fusering West Betuwe) kan echter geen langjarig gemiddelde op worden gesteld.

Plancapaciteit

De planvoorraad in de gemeente Buren bedraagt in totaal 612 woningen (hard en zacht) ⁵. Onbekend is welk deel van de planvoorraad onherroepelijk is vastgesteld, wel is het

planinitiatief reeds met 20 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 (figuur 5). 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).

Voor de regio Rivierenland is geen goed beeld van de plancapaciteit beschikbaar. In de jongste inventarisatie van de plancapaciteit (november, 2020⁶) is echter de harde planvoorraad opgenomen van de Woningwetregio Woongwaard. De gemeenten van de regio Rivierenland maken hier samen met nog een aantal andere gemeenten deel van uit (zie B1.2). In de regio Woongwaard zijn tot 2030 in totaal 7.200 harde woningbouwplannen voorradig.

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)

Conclusie

Het initiatief om 20 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Voor de periode 2020-2030 is er in de gemeente Buren een totale behoefte aan 800 tot 1.400 woningen. In 2020 zijn er op basis van het CBS reeds 106 woningen gerealiseerd. Wanneer dit in mindering wordt gebracht met het totaal, resteert er een behoefte aan 694 - 1.294 woningen tot 2030. In de regio Rivierenland is sprake van een woningbehoefte van 7.900 - 12.550 woningen tot 2030. In 2020 zijn reeds 1.025 woningen aan de voorraad toegevoegd, waardoor een behoefte aan 6.875 - 11.525 woningen tot 2030 resteert.
- De huidige totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Buren bedraagt per saldo 612 woningen. Dit is inclusief de 20 woningen welke worden beoogd in het planinitiatief landgoed Peerenbosch. Deze woningen zijn gereserveerd in het woningbouwprogramma, met de voorwaarde dat er tenminste 14 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Er is derhalve ruim voldoende woningbehoefte om het planinitiatief te ondervangen.

Tabel 5 Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Buren⁴

Jaar	Beginstand voorraad	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad	Eindstand voorraad
2012	10.018	44	19	34	6	0	23	10.041
2013	10.041	185	19	40	54	45	155	10.196
2014	10.196	129	14	7	6	-3	127	10.323
2015	10.323	48	34	9	10	0	63	10.386
2016	10.386	93	15	22	12	-1	73	10.459
2017	10.459	79	9	9	8	-1	70	10.529
2018	10.529	73	10	4	5	1	75	10.604
2019	10.604	229	9	6	7	0	225	10.829

⁴ CBS Statline (2020). Voorraad woningen.

⁵ Gemeente Buren (2020) Woningprogramma 2020-2030.

⁶ ABF Research (2020). Inventarisatie Plancapaciteit November, 2020.

- De max. 1.400 woningen die de gemeente wil realiseren zijn onderdeel van de regionale afspraken over de te realiseren plancapaciteit. De beoogde woningen op Landgoed Peerenbosch zijn opgenomen in de 1.400 woningen en daarmee is het plan dus passend.
- Tot slot worden er in het buitengebied van de gemeente Buren tussen de 92 en 160 woningen beoogd. Bij de vaststelling van het Woningprogramma 2020-2030 zijn er plannen voor 93 woningen voorradig (hard en zacht), waardoor er in het geval van de minimale vraag theoretisch voldoende planaanbod aanwezig is. De 20 beoogde woningen van het planinitiatief zijn reeds meegenomen in de voorradige plannen.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

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 toenemende 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 woningen.
- 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 noodzakelijk. 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 woningen 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 woonvormen voor ouderen.

Woningprogramma 2020-2030 (2020)

Op basis van gecombineerde vragen uit verhuisbewegingen, de gemeentelijke Enquête wonen Buren (2020) en de berekende opgave uit het Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (RIGO, 2020), heeft de gemeente Buren de behoefte aan het woningbouwprogramma gesegmenteerd naar woonproducten en deelgebieden (zie figuur 6). Daarnaast 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, hofjes voor senioren en tiny houses: 490 woningen, 35%) en appartementen (280 woningen, 20%).

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

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

- Het merendeel van de vraag richt zich op koopwoningen (910 woningen, 65%) en iets mindere mate op huurwoningen (490 woningen, 35%).
- Voor de vraag naar huurwoningen geldt dat ruim 85% (420 woningen) 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 woningen, 54%) is gericht op de duurde prijs-categorie vanaf € 300.000,-.

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 beide 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 prijs-categorie: 120 woningen, 35%.

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)

Doelgroep	Grondgebonden	Woonconcept	Appartement	Totaal	Totaal %
Jongeren/starters < 30	50	50	40	140	10%
Huishoudens 30-55	350	70	0	420	30%
Medioren/senioren (55-plus)	250	350	240	840	60%
Totaal	650	470	280	1.400	100%
Percentage	45%	35%	20%	100%	

Figuur 8: Verdeling woningbouwprogramma (type woning) naar doelgroep (Woningprogramma 2020-2030, 2020)

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 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.

Kwalitatief aanbod

Uit het regionaal woningbehoefteonderzoek (Rigo, 2020) blijkt dat de bestaande woningvoorraad in de gemeente Buren met 92% hoofdzakelijk uit eengezinswoningen bestaat.

Daarnaast zijn er vooral koopwoningen (75%) aanwezig in de prijscategorie tot € 350.000 (70%). Van de huurwoningen is bijna 90% sociaal en ongeveer 19% van de bestaande woningen zijn nultreden woningen (tabel 6).

Tabel 6: Verdeling woningvoorraad⁷

Huur	25%
Tot kwaliteitskortingsgrens	6%
Kwaliteitskortingsgrens tot aftopgrens	13%
Aftopgrens tot liberalisatiegrens	3%
Vanaf liberalisatiegrens	3%
Koop	75%
Tot 170.000	6%
170.000 – 200.000	9%
200.000 – 250.000	15%
250.000 – 350.000	21%
>350.000	24%

Plancapaciteit

De onderverdeling van de plancapaciteit blijft in het Woningprogramma beperkt tot de deelgebieden (zie figuur 5). Er is daardoor geen nadere uitwerking vanuit kwalitatief oogpunt beschikbaar.

Leegstand

Uit cijfers van het CBS (2020) blijkt dat de leegstand in de gemeente Buren op 1 januari 2019 1% van de bestaande voorraad bedroeg. Het percentage langdurige leegstand betrof afgerond 0%. Volgens het PBL ligt het leegstandsperscentage voor een gezonde woningmarkt op 2%, waardoor in de gemeente Buren gesproken mag worden van een zekere krapte.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief, waarbij een gedifferentieerd programma van 20 woningen wordt gerealiseerd, 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.

- Als gevolg van de vergrijzing wordt aangegeven dat instroom van buiten de gemeente noodzakelijk is in het kader van vitaliteit. Zoals in B1.1 geconstateerd is, heeft de gemeente Buren een sterke verhuisrelatie met de regio Utrecht en Foodvalley. De vraag vanuit deze groep is voornamelijk gericht op (relatief betaalbare) grondgebonden woningen in (onder andere) een landelijke woonmilieu. Met de ontwikkeling wordt voorzien in grondgebonden woningen in een landelijk woonmilieu, waardoor tevens wordt bijgedragen aan de vitaliteit van de gemeente.
- In het woningprogramma (2020) wordt daarnaast aangegeven dat het landelijk wonen op een landgoed in trek is bij een redelijk groot aantal mensen, omdat het in hoge mate bijdraagt aan het landelijk wonen in een niet alledaagse setting. Het planinitiatief sluit daarmee aan op een kwalitatieve behoefte door woningen te realiseren in een landelijk setting, op een landgoed.

⁷ RIGO (2020). Regionaal Woningbehoefteonderzoek Rivierenland 2020.