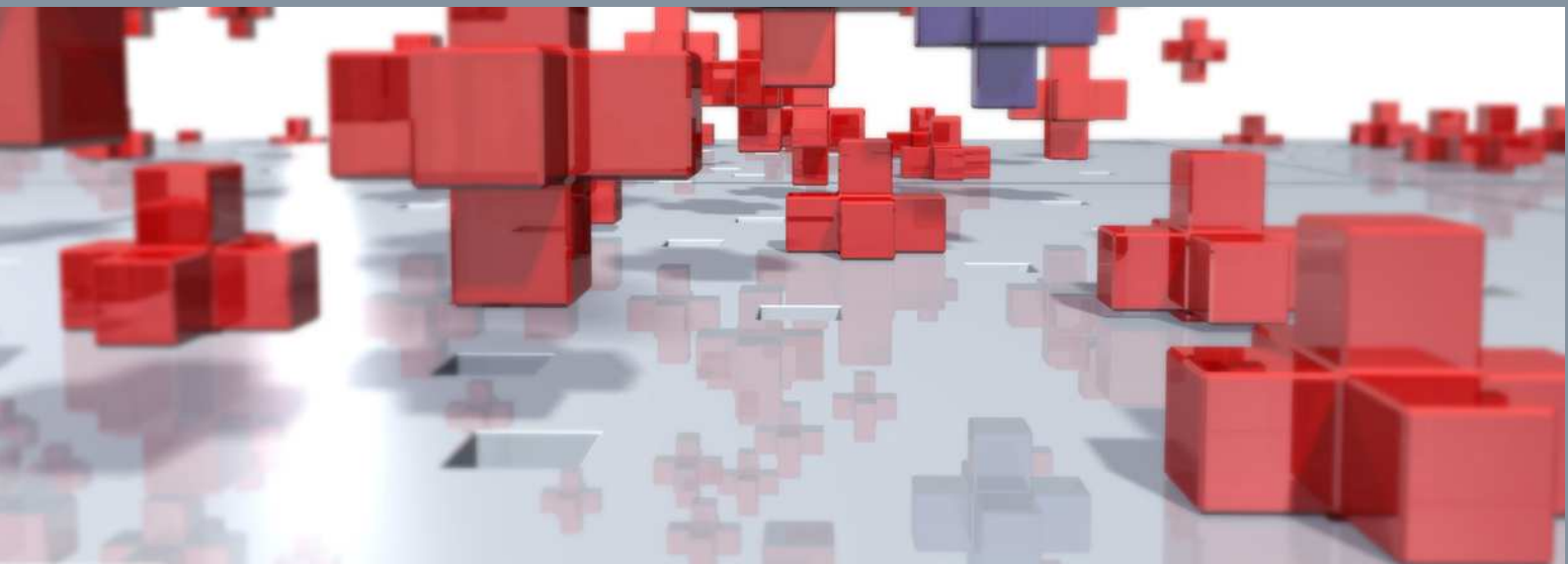


Ladderonderbouwing woningbouw Teisterbant, Kerk-Avezaath

Gemeente Buren

Concept



Ladderonderbouwing woningbouw Teisterbant, Kerk-Avezaath

Gemeente Buren

Concept

Rapportnummer: P00822_1

Datum: 6 november 2018

Contactpersoon opdrachtgever: De heer R. Gubbens

Projectteam BRO: Geri Wijnen, Rian Vermeulen, Anja Diepen

Bron foto kaft: BRO

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

Inhoudsopgave

pagina

1. AANLEIDING EN CONCLUSIES	4
1.1 Aanleiding en vraagstelling	4
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2. BEHOEFTEONDERZOEK WONINGEN	10
2.1 Ruimtelijke verzorgingsgebied	10
2.2 Kwantitatieve behoefte	12
2.3 Kwalitatieve woningbehoefte	15
Bijlage 1: Overzicht plancapaciteit gemeente Buren	1

1. AANLEIDING EN CONCLUSIES

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Het beoogde planinitiatief voorziet in de realisatie van ca. 45 grondgebonden woningen aan de noordzijde van Kerk-Avezaath, grenzend aan het rijksmonument Teisterbant (noordoostzijde) en aansluitend op de bestaande woonstaten De Abdij, Die Haghe en de Thornstraat aan de zuidzijde. Deze invulling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Lutterveld II' (1979).

Laddertoets benodigd: initiatief betreft nieuwe stedelijke ontwikkeling

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de nieuwe, nog op te stellen, bestemmingsregeling worden de bestaande bestemmingen "Groenstrook", "Openbaar Groen", "Gaarde", "Water" en "Wegen" gewijzigd naar onder andere "Wonen". Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor wonen geldt namelijk dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling van 45 woningen.

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."*

Initiatief buiten bestaand stedelijk gebied

Het plangebied bestaat momenteel uit een speelveld en speeltuin, met hierbij een loods aan de rand van een woonwijk, een vrij grote sloot, en een maisakker (zie figuur 1.1 t/m 1.2). Het is gelegen tussen de woonwijk en het akkerland in. Ten oosten van het plangebied is een cultuurhistorisch landschap aanwezig, met de monumentale boerderij Teisterbant en een fruitboomgaard. De sloot zal waarschijnlijk verlegd worden naar de bovenrand van het plangebied. De speeltuin blijft behouden, verder wordt het gehele plangebied bebouwd.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. 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'. In de jurisprudentie is dit begrip nader ingevuld¹. Wanneer er op gronden een niet-agrarische bestemming rust (waaronder niet alleen 'rode' stedelijke functies, maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen), dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat het plangebied deels gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied en deels buiten bestaand stedelijk gebied. De bestaande bestemmingen zijn immers in principe niet-agrarisch, maar niet het volledige plangebied kan worden aangemerkt als zijnde 'onderdeel van een bestaand stedelijk samenstel van bebouwing'. Het speelveld, de speeltuin en de aanwezige loods kunnen ons inziens wel als zodanig worden aangemerkt. De sloot en de maisakker echter niet. Om die reden is naast een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling, ook aanvullend een toelichting en motivering opgenomen waarom het plan niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Vraagstelling

De centrale onderzoeksvragen luiden:

- In hoeverre voorziet de beoogde woningontwikkeling in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking?
- In hoeverre kan het plan elders binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden?

¹ <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/handreiking-ladder/kernbegrippen/>

Figuur 1.1: Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving



Figuur 1.2: Indicatieve stedenbouwkundige verkaveling plangebied



1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waarvoor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen moet worden. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in hoofdstuk 2 van dit rapport.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor het onderzoek naar de woonbehoefte is gekeken naar de behoefte in de relevante regio. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de kern Kerk-Avezaath is afgebakend tot de regio Rivierenland. Beleidsmatig behoort de gemeente Buren tot deze woningmarktregio en deze regio vangt in totaal 69% van de verhuisstromen naar de gemeente Buren. Binnen de gemeente ligt de focus op het deelgebied Buren.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt daardoor passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking:

- Zowel uit de landelijke en provinciale cijfers als regionaal en gemeentelijk woningmarktonderzoek blijkt een woningbouwbehoefte in de regio en in de gemeente Buren. De gemeentelijke woningbehoefte bedraagt ongeveer 70 tot 100 woningen per jaar tot aan 2025. De regionale woningbouwopgave voor de gemeente Buren is in regionaal verband vastgesteld op 1.109 woningen in de periode 2015-2025. Enerzijds komt de woningbehoefte voort uit de veranderende samenstelling van de bevolking (gezinsverdunning), maar er is ook een woningbehoefte door instroom van buiten de gemeente. Deze behoefte doet zich vooral voor in het westelijk deel van de gemeente, waaronder het deelgebied Buren. Voor de stad Buren bestaat er zelfs een flinke restvraag, omdat daar fysiek nauwelijks ruimte (meer) is voor woningbouwontwikkelingen².
- Gezien het teveel aan plancapaciteit in de regio en de gemeente is er gemeentelijk een rem gezet op nieuwe projecten, ten gunste van lopende plannen. Een van die lopende plannen is het project Teisterbant in Kerk-Avezaath (beoogde planinitiatief). Binnen het deelgebied Buren is dit specifieke project aangewezen als opvanglocatie voor de restvraag vanuit de stad Buren. Dit is in 2014 middels een raadsbesluit bekrachtigd. De plannen voor woningbouw gaan echter al verder terug. Al in de toekomstvisie WijZijnBuren 2030 en de Structuurvisie 2009 wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van circa 70 woningen ten noorden van de wijk Lutterveld.
- Vanwege de genoemde restvraag voor de stad Buren en de beleidsmatige verankering van het project als opvanglocatie zijn er geen nadelige effecten te verwachten.
- Uit de kwalitatieve woningbouwprogrammering voor de gemeente Buren (vanuit de regionale woningbouwprogrammering) blijkt dat er momenteel in alle segmenten (huur / koop) en prijsklassen nog ruimte is voor toevoegingen. Met name betaalbare eengezinshuurwoningen en eengezinskoopwoningen in alle prijscategorieën, waaronder ook nadrukkelijk het dure segment (> €250.000). Voor Kerk-Avezaath bestaat de toekomstige woningbehoefte voornamelijk uit tweekap-pers en vrijstaande (koop)woningen.

² Ter illustratie: de woningbehoefte in de stad Buren bedraagt 101 woningen, waarvan er momenteel 22 in plannen zitten. De afgelopen jaren zijn er daarnaast geen nieuwe woningen gerealiseerd

- In lijn met de regionale en gemeentelijke woningbehoefte en –programming is een volgende kwalitatieve segmentatie daarmee passend (zie tabel).
 - o Uitgaande van de gemeentelijke streefcijfers ten aanzien van sociale woningbouw (een derde van het programma): 15 woningen, waarvan de ene helft (7 - 8) huurwoningen en de andere helft (7 - 8) koopwoningen < € 170.000. Wanneer een extra inspanning gedaan wordt op het gebied van duurzaamheid en daarmee de woonlasten gelijk blijven, mogen deze koopwoningen duurder worden.
 - o Vanuit de woningbehoefte en de samenstelling van de huidige woningvoorraad is het verdedigbaar dat de rest van de woningen als koopwoningen in de markt gezet worden.
 - o Het is vanuit beleidsmatig oogpunt een pré wanneer een deel van de woningen ingevuld wordt als aanpasbare (levensloopbestendige) woningen.

Segment	Aantal	Typologie
Goedkope / betaalbare huur	7 - 8	Rijwoning
Goedkope koop (< € 170.000)	7 - 8	Rijwoning
Middeldure koop (€ 170.000 – € 250.000)	5 - 10	Vrijstaand of geschakeld (tweekapper)
Dure koop (> € 250.000)	20 - 25	Vrijstaand of geschakeld (tweekapper)
Totaal	ca. 45	

Initiatief niet realiseerbaar binnen bestaand stedelijk gebied

Hoewel de planlocatie in ieder geval zeker deels is aan te merken als bestaand stedelijk gebied, wordt hier toch ingegaan op waarom niet elders binnen het bestaand stedelijk gebied in de hiervoor aangegeven behoefte kan worden voorzien.

- Uit het behoefteonderzoek blijkt duidelijk dat de woningbehoefte in Kerk-Avezaath voornamelijk voortkomt uit de restvraag vanuit de stad Buren. In de stad Buren is er namelijk fysiek nauwelijks ruimte (meer) voor woningbouwontwikkelingen. Ter illustratie: de woningbehoefte in de stad Buren bedraagt 101 woningen, waarvan er momenteel 22 in plannen zitten. De afgelopen jaren zijn er daarnaast geen nieuwe woningen gerealiseerd. Het project Teisterbant is om die reden in een raadsbesluit uit 2014 aangewezen als opvanglocatie voor een belangrijk deel van de restvraag van 79 woningen. Ook in Zoelen wordt een deel van de restvraag realiseert.
- Binnen de gemeente zijn er geen andere locaties die zich vanuit kwalitatief oogpunt goed lenen voor de opvang van de restvraag uit Buren. Dit vanwege de ligging van het dorp nabij de snelweg en het 'blauwe leefstijl' profiel van het dorp (open samenleving), wat vestigers van buiten aanspreekt. De vraag in Buren komt namelijk voor ruim de helft (56 woningen) vanuit instroom van buiten. Het project Teisterbant in Kerk-Avezaath leent zich daarom zeer goed voor de opvang van de Burense restvraag.
- Op het niveau van de deelgebieden zijn er overigens wel 246 woningen waarvan de gemeente verwacht dat ze niet voor 2025 gebouwd zijn (Bouwen voor behoefte 2017). Het gaat dan om de plannen in het deelgebied Maurik (223 woningen) en in het buitengebied (23 woningen). Die woningen zorgen ervoor dat er niet gebouwd kan worden op de locaties waar ook daadwerkelijk behoefte is. Om die reden onderzoekt de gemeente of in het deelgebied Maurik en in het buitengebied woningen wegbestemd kunnen worden.

- Ook in het nabijgelegen Tiel zijn geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied die in gezet kunnen worden voor de opvang van de woningbehoefte (Rapport Tielse Woningbouwontwikkelingen 2017 & Jaarbrief Wonen 2017). Er zijn wel inbreidingslocaties, maar Tiel heeft deze zelf nodig voor de opvang van de woningbehoefte. De gemeente Tiel moet zelfs nog een inhaal-slag maken in woningproductie om te voldoen aan de regionale woningbouwafspraken. Tiel heeft onlangs zelfs (tijdelijk) plancapaciteit uitgeleend aan de gemeente Maasdriel, omdat het hen zelf niet lukt aan de vraag te voldoen.

2. BEHOEFTEONDERZOEK WONINGEN

2.1 Ruimtelijke verzorgingsgebied

Het ruimtelijk 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 (tabel 2.1):

- Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (CBS, 2017), blijkt dat de meeste verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Buren zelf (41%). Daarnaast komt er nog een aanzienlijk gedeelte uit Tiel (12%), Culemborg (5%), Nederbetuwe (ieder 5%) en Geldermalsen (3%).
- Beleidsmatig behoort de gemeente Buren tot de woningmarktregio Rivierenland. Deze regio vangt in totaal 69% van de verhuisstromen naar de gemeente Buren.

Gezien deze verhuisstromen en de beleidsmatige positie van de gemeente Buren wordt het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de kern Kerk-Avezaath afgebakend tot de regio Rivierenland.

Vanwege de uitgestrektheid van de gemeente wordt daarnaast ingezoomd op het beleidsmatige deelgebied 'Buren e.o.' (kernen: Buren, Zoelen, Kerk-Avezaath, Erichem en Asch). Dit gebied heeft vooral een sterke (wederzijdse) verhuisrelatie met het deelgebied Beusichem e.o. en instroom vanuit Maurik e.o. (zie figuur 2.2).

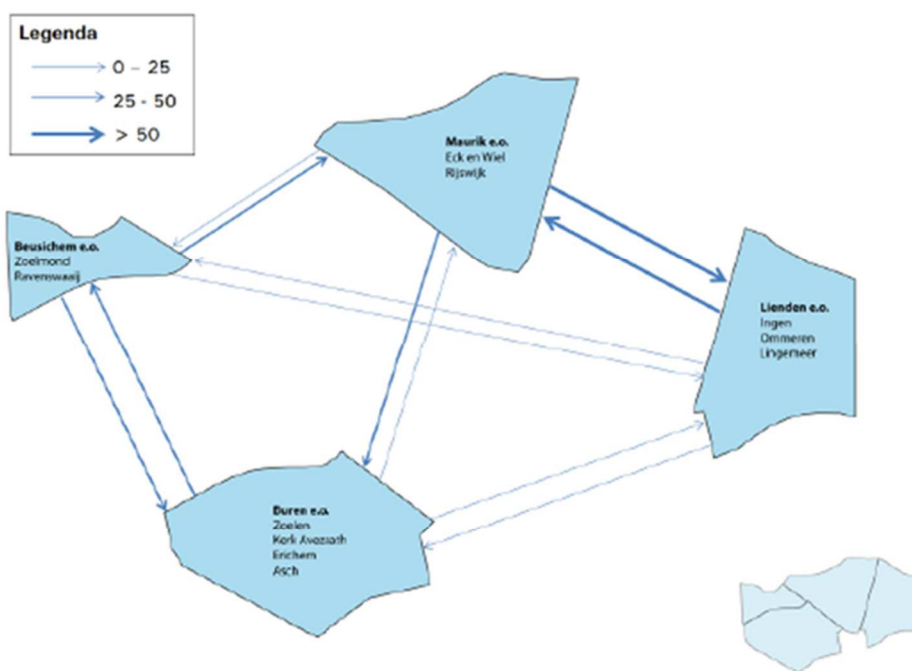
Tabel 2.1 Verhuisde personen binnen / tussen gemeenten (bron: CBS, 2017)

	2016	
Buren	949	41%
Tiel	279	12%
Culemborg	121	5%
Neder-Betuwe	110	5%
Geldermalsen	77	3%
Neerijnen	15	1%
Totaal omliggende gemeenten	1.551	68%
Totaal regio Rivierland	1.572	69%
Totaal verhuisbewegingen	2.290	100%

Figuur 2.1: Verdeling gemeente Buren in 4 deelgebieden (Bron: Gemeente Buren, Vraaganalyse en toetsingskader voor nieuwe initiatieven, Companen, 2016)



Figuur 2.2: Verhuizingen tussen deelgebieden binnen gemeente Buren (2009-2013), GBA Gemeente Buren 2014.



Bron: GBA gemeente Buren 2014

* verhuisstromen van minder dan 10 zijn niet weergegeven

2.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Buren en de woningmarktregio Rivierenland in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte is bepaald door de woningvraag in de marktregio. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de regio en gemeente, om zo aan te kunnen geven in hoeverre er ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Hierbij is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- CBS & Primos;
- Omgevingsvisie Gelderland, 2018
- Structuurvisie Buren 2009-2019, 2019
- Toekomstvisie WijZijnBuren 2030, 2009
- Woonvisie Buren, 2014 – 2020
- Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland, 2015
- Woonagenda regio Rivierenland, 2015
- Monitor Wonen Rivierenland 2017 (1 okt 2018)
- Vraaganalyse en afwegingskader nieuwe initiatieven - Gemeente Buren, Companen, 2016 (incl. oplegnotitie)
- Raadbesluit & Notitie Bouwen voor de behoefte 2017, Gemeente Buren

Bevolkings- en huishoudensprognose

- De gemeente Buren telde per 1 januari 2018 circa 26.365 inwoners³. Daarvan telt de Kerk-Avezaath⁴ telde circa 1.350 inwoners (bron: CBS, 2018), oftewel ca. 5% van het totaal binnen de gemeente.
- Volgens de bevolkingsprognoses van de provincie wordt voor de gemeente Buren een lichte bevolkingsgroei van 1,4% verwacht tot aan 2030 (ten opzichte van 2018) en voor de regio een groei van 1,1% (zie tabel 2.2). Momenteel overstijgt de bevolkingsomvang van zowel de gemeente als de regio echter al (bijna) de verwachte prognose voor 2020.
- Het aantal huishoudens (tabel 2.3) stijgt flink harder dan het aantal inwoners, als gevolg van gezinsverdunding. Zowel in de gemeente als de regio wordt een groei van ruim 8% verwacht. De vraag naar woningen komt daarom vooral hieruit voort.

Tabel 2.2 Bevolkingsprognose gemeente Buren en regio Rivierenland

	CBS	Bevolkingsprognose Provincie Gelderland ⁵			
	2018	2020	2025	2030	Verschil
Kerk-Avezaath	1.350				
Buren	26.365	26.375	26.388	26.729	+1,4%

³ CBS (2018). Bevolking.

⁴ Postcodegebied 4012: kern Kerk-Avezaath, verspreide huizen Kerk-Avezaath en Woerd.

⁵ Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)

Tabel 2.3 Huishoudensprognose gemeente Buren en regio Rivierenland⁶

	CBS	Huishoudensprognose Provincie Gelderland ⁷			
	2018	2020	2025	2030	Verschil
Kerk-Avezaath	555				
Buren	10.783	10.965	11.296	11.665	+8,2%
Regio Rivierenland	97.683 ⁸	100.023	103.548	105.886	+8,4%

- De gemeente Buren telt iets meer inwoners van 45 - 65 jaar dan landelijk gemiddeld (32% versus 28%). In Kerk-Avezaath ligt dat percentage zelfs nog wat hoger (35%) en is ook het aandeel 65+ers wat omvangrijker (22%). Wat betreft huishoudenssamenstelling telt de gemeente Buren flink minder alleenstaanden. In de kern Kerk-Avezaath is dat zelfs nog sterker het geval. Vooral het aandeel huishoudens zonder kinderen is sterk vertegenwoordigd (40%), maar ook huishoudens met kinderen (37%).
- De vergrijzing zal in de gemeente in de komende jaren verder doorzetten. Het aantal ouderen in de gemeente Buren neemt snel toe terwijl het aandeel jongeren afneemt.

Kwantitatieve behoefte

- Met zowel een groeiende bevolking als een sterk groeiend aantal huishouden sterk neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Buren. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt de meest recente prognose van de ontwikkeling van de woningvoorraad voor de gemeente Buren (Primos, 2018) nog circa 963 woningen tot aan 2030, oftewel ca. 88 woningen per jaar. Voor de regio Rivierenland gaat het om ca. 9.600 woningen.
- Uit het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015) volgt een effectieve nieuwbouwvraag voor de totale regio van 750 tot 1.000 woningen per jaar. Voor de gemeente Buren ligt die behoefte tussen de 70 en 100 woningen per jaar.
- De kwantitatieve woningbouwopgave is op regionaal niveau vastgesteld op 10.500 woningen voor de periode 2015-2025 (Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland, 2017). Op basis van deze kwantitatieve opgave is er in regio Rivierenland behoefte aan gemiddeld 1.050 woningen per jaar. Voor de gemeente Buren gaat het om 1.109 woningen in de periode 2015-2020, waarvan 80% (887 woningen) te ontwikkelen in plannen. In de afgelopen jaren is het streefgetal van 111 nieuwbouwwoningen per jaar in de gemeente Buren niet gehaald. Tot aan 2025 staat nog een restcapaciteit van ca. 940 woningen op de planning voor realisatie.
- Volgens het woningmarktonderzoek van Companen⁹ uit 2016 leidt de veranderende bevolkingsopbouw tot een 'eigen' woningbehoefte voor de periode 2015-2025 van ruim 500 woningen. De rest van behoefte (300 - 400 woningen) komt vanuit vestigers van buiten de gemeente. De grootste externe vraag aan woningen bestaat aan de westzijde van de gemeente bestaat (deelgebieden Buren en Beusichem).
- Uit een nadere uitwerking van de woningbehoefte per deelgebied en kern (Bouwen voor behoefte, 2017) blijkt dat de behoefte voor het deelgebied Buren een woningbehoefte van 169 woningen te verwachten is. De behoefte ziet voornamelijk op de kernen Buren en Zoelen. De behoefte voor de

⁶ Noord-Holland (2017). Bevolkingsprognose 2017 – 2040

⁷ Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)

⁸ Cijfer 2017

⁹ Companen (2016). Gemeente Buren - Vraaganalyse en afwegingskader nieuwe initiatieven

kern Kerk-Avezaath bedraagt 11 woningen. Van de totale behoefte in het deelgebied is ca. 44% toe te schrijven aan lokale behoefte en 56% aan behoefte vanuit instroom.

Plancapaciteit

- De provinciale cijfers (tabel 2.4) geven aan dat er zowel in de regio als in de gemeente momenteel meer plancapaciteit is dan behoefte. In de gemeente Buren gaat het om een plancapaciteit van 1.095 woningen, waarvan 601 woningen harde plancapaciteit. De overige plancapaciteit is nog zacht. In de regio gaat het om ca. 11.330 woningen. Hierbij moet opgemerkt worden dat in het regionale woningbouwprogramma ook (grotere) projecten opgenomen zijn die gefaseerd uitgevoerd worden en dus deels na de periode 2015-2025 opgeleverd worden. Ook zijn alle projecten opgenomen, dus ook projecten die minder zeker zijn of nog in schetsfase zijn (Regionale woningbouw-programmering Rivierenland 2017)
- Dat er een overschot is aan plannen blijkt ook uit de gemeentelijke cijfers (Bouwen voor behoefte, 2017). In 2017 waren er voor de periode 2015-2025 929 woningen opgenomen in plannen, waarvan er nog 819 niet gerealiseerd. Daarmee was er nog slechts een 'vrije ruimte' van 180 woningen. Om voldoende flexibiliteit te houden voor de toekomst is daarom door de gemeenteraad besloten (raadbesluit d.d. 27 juli 2017) om nog slechts onder voorwaarden mee te werken aan nieuwe woningbouwplannen, daarbij rekening houdend met lopende plannen.
- Binnen het deelgebied Buren (tabel 2.5) sluit de plancapaciteit in zijn totaliteit wel aan op de vraag, maar bestaat er voor de stad Buren een flinke restvraag (79 woningen). Omdat er voor stad Buren (fysiek) slechts weinig uitbreidingsmogelijkheden voor woningen beschikbaar zijn, is daarom al bij het vaststellen van de Woonvisie besloten (raadsbesluit d.d. 25 februari 2014) besloten dat de opvang van de woningbehoefte plaats mag vinden in de kernen Kerk-Avezaath en Zoelen. Daarmee is het project Teisterbant in Kerk-Avezaath (ter grootte van 60 woningen) aange-merkt als een van de lopende plannen die van belang is voor de opvang van de woningbehoefte in het deelgebied Buren.
- De plannen voor woningbouw op de planlocatie gaan overigens al ver terug. Al in de toekomstvisie WijZijnBuren 2030 en de Structuurvisie 2009 wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van circa 90 - 100 woningen in Kerk-Avezaath, waarvan circa 70 ten noorden van de wijk Lutterveld.

Tabel 2.4: Bruto en netto plancapaciteit totaal (Woningmarktregio Gelderland, Provincie Gelderland, 2018)

	Rivierenland	Buren
Bruto plancapaciteit status hard	6.056	619
Bruto plancapaciteit status zacht	5.612	494
Bruto plancapaciteit status onbekend		
Bruto plancapaciteit totaal	11.668	1.113
Verwachte onttrekkingen	341	18
Netto plancapaciteit status hard	5.797	601
Netto plancapaciteit status zacht	5.530	494
Netto plancapaciteit status onbekend		
Netto plancapaciteit totaal	11.327	1.095

Tabel 2.5: Gemeente Buren, Doorrekening woningbehoefte per kern (Bouwen voor behoefte, 2017)

	Behoefte 2015 - 2025	Realisatie 2015 en 2016	In plannen vanaf 1-1-2017	Totaal 2015-2025	Restant
Buren	101	0	22	22	79
Zoelen	45	30	39	69	-24
Kerk-Avezaath	11	1	70	71	-60
Erichem	0	0	0	0	0
Asch	11	0	0	0	11
Deelgebied Buren	169	31	131	162	7

Conclusie

Zowel uit de landelijke en provinciale cijfers als regionaal en gemeentelijk woningmarktonderzoek blijkt een woningbouwbehoefte in de regio en in de gemeente Buren. De gemeentelijke woningbehoefte bedraagt ongeveer 70 tot 100 woningen per jaar tot aan 2025. De regionale woningbouwopgave voor de gemeente Buren is in regionaal verband vastgesteld op 1.109 woningen in de periode 2015-2025. Enerzijds komt de woningbehoefte voort de veranderende samenstelling van de bevolking (gezinsverdunding), maar er is ook een woningbehoefte vanuit instroom van buiten de gemeente. Deze behoefte doet zich vooral voor in het westelijk deel van de gemeente, waaronder het deelgebied Buren. Voor de stad Buren bestaat er zelfs een flinke restvraag, omdat daar fysiek nauwelijks ruimte (meer) is voor woningbouwontwikkelingen¹⁰.

Gezien het teveel aan plancapaciteit in de regio en de gemeente is er gemeentelijk een rem gezet op nieuwe projecten, ten gunste van lopende plannen. Een van die lopende plannen het project Teisterbant in Kerk-Avezaath (beoogde planinitiatief). Binnen het deelgebied Buren is dit specifieke project aangewezen als opvanglocatie voor de restvraag vanuit de stad Buren. Dit is in 2014 middels een raadsbesluit bekrachtigd. De plannen voor woningbouw gaan echter al verder terug. Al in de toekomstvisie WijZijnBuren 2030 en de Structuurvisie 2009 wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van circa 70 woningen ten noorden van de wijk Lutterveld.

Op basis hiervan is te concluderen dat er kwantitatief behoefte is aan het beoogde planinitiatief. Vanwege de genoemde restvraag voor de stad Buren en de beleidsmatige verankering van het project als opvanglocatie zijn er geen nadelige effecten te verwachten.

2.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Vanuit programmering en woningbehoefteonderzoek

Vanuit het regionale woningbouwprogrammering is er voor de gemeente Buren een kwalitatieve woningbouwprogrammering opgesteld (tabel 2.6). Momenteel is er in alle segmenten (huur / koop) en

¹⁰ Ter illustratie: de woningbehoefte in de stad Buren bedraagt 101 woningen, waarvan er momenteel 22 in plannen zitten. De afgelopen jaren zijn er daarnaast geen nieuwe woningen gerealiseerd

prijsklassen nog ruimte voor toevoegingen. Met name betaalbare eengezinshuurwoningen en eengezinskoopwoningen in alle prijscategorieën, waaronder ook nadrukkelijk het dure segment (> €250.000).

Tabel 2.6: Kwalitatief woningbouwprogramma & Realisatie Gemeente Buren 2015 - 2025¹¹ (bewerking BRO)

	Programmatische toevoegingen (netto)	In %	Gerealiseerd (netto)	Nog te realiseren
Huur EG Goedkoop tot € 417	8	1%	-3	11
Huur EG Goedkoop van € 417 - € 640				0
Huur EG Betaalbaar van €640 - € 711	116	11%		116
Huur EG Midden Duur €711 - €950	7	1%		7
Huur EG Duur vanaf €950				
Huur MG Goedkoop tot € 417				
Huur MG Goedkoop van € 417 - € 640				
Huur MG Betaalbaar van €640 - € 711	25	2%	14	11
Huur MG Midden Duur €711 - €950	25	2%		25
Huur MG Duur vanaf €950				
Huur Onbepaald				
Koop EG Goedkoop tot €170.000	70	6%	4	66
Koop EG Middelduur laag 170.000 - 200.000	64	6%	25	39
Koop EG Middelduur 200.000 - 250.000	80	7%	33	47
Koop EG Duur laag 250.000 - 350.000	246	22%	45	201
Koop EG Duur hoog vanaf 350.000	265	24%	37	228
Koop MG Goedkoop tot €170.000	8	1%		8
Koop MG Middelduur laag 170.000 - 200.000				
Koop MG Middelduur 200.000 - 250.000				
Koop MG Duur laag 250.000 - 350.000				
Koop MG Duur hoog vanaf 350.000				
Koop Onbepaald	181	17%		181
Totaal	1095	100%	155	940

- Kijkende naar de lokale ('eigen') woningbehoefte in Buren¹² over de totale periode tot aan 2025, dan is er met name een vraag naar eengezinswoningen, met een sterke focus op koopwoningen (zie figuur 2.3). De vraag richt zich zowel op vrijstaande woningen, tweekappers, als op rijwoningen. Tot aan 2020 ligt de vraag verhoudingsgewijs iets meer op geschakelde koopwoningen. In de periode daarna ligt de focus meer op vrijstaande woningen en op eengezinshuurwoningen. Dit beeld correspondeert in belangrijke mate met het regionale woningbehoefteonderzoek. Ook daarin ligt het accent op duurdere tweekappers en vrijstaande koopwoningen. Wel voorziet het regionale onderzoek een iets grotere vraag naar huurwoningen (+75 woningen).

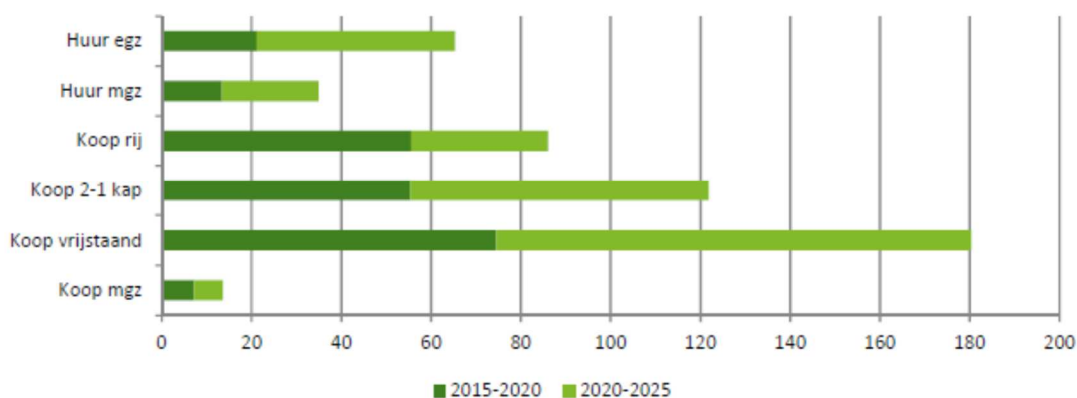
¹¹ Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland 2017

¹² Vraaganalyse en afwegingskader nieuwe initiatieven - Gemeente Buren, Companen, 2016

- Uit de vertaling van de lokale woningbehoefte naar kernniveau blijkt dat voor de 'eigen' behoefte aan woningbouw in Kerk-Avezaath vooral maatwerk gewenst is met een accent op 2-onder-1 kap woningen en kavels (figuur 2.4).
- De woningbehoefte van instroom van buiten Buren wordt vooral gevormd door gezinnen met kinderen (leeftijd tussen 25 en 50 jaar). Zij kiezen vaker voor een ruime (vrijstaande) koopwoning en zitten daarmee in een hoger segment dan de lokale vraag. Reden voor vestiging in de gemeente zijn divers, maar in ieder geval gaat het om de ontsluiting tot de snelweg, ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, aanwezigheid van (basis)voorzieningen en een open samenleving. Ten aanzien van de 'open samenleving' biedt de leefstijlindeling uit het regionale woningmarktonderzoek houvast (figuur 2.5). Locaties met veel blauwe leefstijlen passen vestigers van buiten het best. Qua vestigingslocatie zijn op basis van hun ligging ten opzichte van de snelweg en leefstijlenprofiel met name de kernen aan de westzijde van de gemeente in trek, waaronder in potentie ook Kerk-Avezaath.
- Uit een uitwerking van de kwalitatieve woningbehoefte naar deelgebied blijkt dat in het deelgebied Buren de totale behoefte 169 woningen omvat, waarvan 23 eengezinshuurwoningen, 23 huurappartementen, 45 kooprijwoningen, 23 koop twee-kappers, 45 vrijstaande koopwoningen en 11 koopappartementen.
- Uit de verschillende onderzoeken blijkt kortom dat qua typologie de toekomstige woningbehoefte voor Kerk-Avezaath voornamelijk uit tweekappers en vrijstaande (koop)woningen bestaat. Dit sluit ook goed aan op de huidige samenstelling van de woningvoorraad in Kerk-Avezaath. Immers bijna driekwart van de woningvoorraad bestaat uit dit tweekappers en vrijstaande woningen en ruim 80% van de voorraad bestaat uit koopwoningen (tabel 2.7). Qua prijssegment ligt de focus op middel dure en duurdere segment (samen 85%).
- Daarnaast is op dit moment het gemeentelijke streven om 1/3 van alle woningen in de gemeente Buren in de sociale sector te realiseren, waarvan de helft in de sociale huursector.

Figuur 2.3: Kwalitatieve vraag 2015-2025 (bron: Vraaganalyse Gemeente Buren, Companen, 2017)

Figuur 2.2. Gemeente Buren. Kwalitatieve vraag 2015-2020-2025

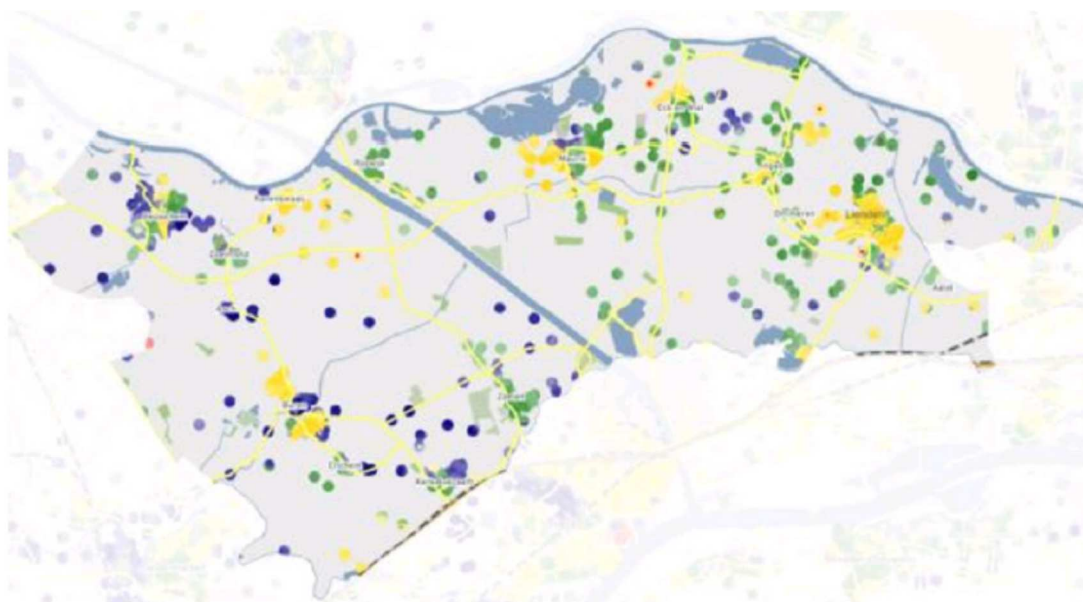


Figuur 2.4: Indicatieve marktkansen per kern 2015-2025 (bron: Vraaganalyse Gemeente Buren, Companen, 2017)

Tabel 2.2: Gemeente Buren. Doorrekening indicatieve marktkansen per kern 2015-2025

	Behoefte 2015-2025	Huur egw	Huur app	Koop rij	Koop 2-1 kap	Koop vrijstaand	Koop app
Beusichem	85	10	15	20	20	15	5
Zoelmond	10			Maatwerk gewenst, accent op 2-1 kap en kavels			
Ravenswaaij	10			Maatwerk gewenst, accent op 2-1 kap en kavels			
Buren	45	5	10	20	5		5
Zoelen	20	5				15	
Kerk Avezaath	5			Maatwerk gewenst, accent op 2-1 kap en kavels			
Erichem	0			Maatwerk gewenst, accent op 2-1 kap en kavels			
Asch	5			Maatwerk gewenst, accent op 2-1 kap en kavels			
Maurik	50	10	5	5	10	15	5
Eck en Wiel	25				15	10	
Rijswijk	10			Maatwerk gewenst, accent op 2-1 kap en kavels			
Lienden*	170	25	5	35	35	70	
Ingen	35	5		5	10	15	
Ommeren	35	5				30	
Gemeente Buren	505	65	35	85	95	170	15

Figuur 2.5: Woonsituatie leefstijlen volgens regionaal woningbehoefteonderzoek (bron: Vraaganalyse Gemeente Buren, Companen, 2017)



Tabel 2.7: Huidige samenstelling woningvoorraad Kerk-Avezaath

Typologie	Koop / huur		Prijsklasse koopwoningen		
Totaal eengezins	98%	Totaal koop	81%	< € 170.000	3%
- Rijwoningen	25%	Totaal huur	18%	€ 170.000 – € 200.000	12%
- Twee-onder-1 kap	30%	- Sociale huur	13%	€ 200.000 – € 250.000	30%
- Vrijstaand	43%	- Overig huur	5%	€ 250.000 – € 350.000	30%
Totaal meergezins	2%	Onbekend	2%	> € 350.000	25%
Totaal	100%	Totaal	100%	Totaal	100%

Vanuit de Woonvisie

- In de Woonvisie 2014 - 2020 geeft de gemeente aan dat men wil dat de kwaliteit van woningen en de woonomgeving nu en in de toekomst aansluit op de vraag. Om die reden stimuleert de gemeente de bouw van duurzame en aanpasbare woningen. Men verwacht dan ook een grote vraag naar aangepaste woningen en woningen waar zorg op korte afstand aanwezig is. De gemeente stimuleert daarnaast plannen waarbij duidelijk in duurzaamheid geïnvesteerd wordt, door waar mogelijk voorrang te geven op plannen waar dit niet gebeurt.
- Bij plannen in de grote kernen en de grotere uitbreidingen bij Kerk-Avezaath en Zoelen stuurt de gemeente op de bouw van goedkope woningen, omdat deze uitbreidingen ook voorzien in een toekomstige woningvraag. Bij nieuwbouwplannen staat de gemeente toe dat de te bouwen goedkope woningen duurder worden dan €170.000 v.o.n. als daarbij duidelijk is dat de woonlasten gelijk blijven omdat de ontwikkelaar een extra inspanning doet op het gebied van duurzaamheid.
- Ook stimuleert de gemeente de bouw van woningen met een marktconforme huur (boven de liberalisatiegrens).

Conclusie

Uit de kwalitatieve woningbouwprogrammering voor de gemeente Buren (vanuit de regionale woningbouwprogrammering) blijkt dat er momenteel in alle segmenten (huur / koop) en prijsklassen nog ruimte is voor toevoegingen. Met name betaalbare eengezinshuurwoningen en eengezinskoopwoningen in alle prijscategorieën, waaronder ook nadrukkelijk het dure segment (> €250.000). Voor Kerk-Avezaath bestaat de toekomstige woningbehoefte voornamelijk uit tweekappers en vrijstaande (koop)woningen.

In lijn met de regionale en gemeentelijke woningbehoefte en –programmering is een volgende kwalitatieve segmentatie daarmee passend (zie tabel).

- Uitgaande van de gemeentelijke streefcijfers ten aanzien van sociale woningbouw (een derde van het programma): 15 woningen, waarvan de ene helft (7 - 8) huurwoningen en de andere helft (7 – 8) koopwoningen < € 170.000. Wanneer een extra inspanning gedaan wordt op het gebied van duurzaamheid en daarmee de woonlasten gelijk blijven, mogen deze koopwoningen duurder worden.
- Vanuit de woningbehoefte en de samenstelling van de huidige woningvoorraad is het verdedigbaar dat de rest van de woningen als koopwoningen in de markt gezet worden.
- Het is vanuit beleidsmatig oogpunt een pré wanneer een deel van de woningen ingevuld wordt als aanpasbare (levensloopbestendige) woningen.

Segment	Aantal	Typologie
Goedkope / betaalbare huur	7 - 8	Rijwoning
Goedkope koop (< € 170.000)	7 - 8	Rijwoning
Middeldure koop (€ 170.000 – € 250.000)	5 - 10	Vrijstaand of geschakeld (tweekapper)
Dure koop (> € 250.000)	20 - 25	Vrijstaand of geschakeld (tweekapper)
Totaal	ca. 45	

Op basis hiervan is te concluderen dat er ook kwalitatieve zin behoefte is aan het beoogde programma op de planlocatie en dat dit programma ook beleidsmatig verankerd is.

Bijlage 1: Overzicht plancapaciteit gemeente Buren

Overzicht woningen in projecten, particuliere mogelijkheden en buitengebied

Bron: Notitie Bouwen voor behoefte 2017 (Gemeente Buren, mei 2017)

Totaal woningen

Aantal woningen in plannen en oplevering 2015 -2025	
Projecten	803
Particulier Kom	43
Buitengebied	83
Totaal	929

Overzicht projecten

Deelgebied	Kern	plan	aantal wonin- gen	sloop	realisa- tie voor 2015	realisa- tie 2015	realisa- tie 2016	Capaci- teit in project 1-1- 2017	totaal 2015 - 2025
Buren	Buren	Lage Korn	4	0	0	0	0	4	4
Buren	Buren	Allardhof fase 2	16	0	0	0	0	16	16
Buren	Kerk-Avezaath	Teisterbant	60	0	0	0	0	60	60
Buren	Kerk-Avezaath	Gerritse	10	0	0	0	0	10	10
Beusichem	Beusichem	Hooghendijck	138	0	11	3	17	107	127
Buren	Zoelen	Scharenburg	103	0	36	0	30	37	67
Beusichem	Ravenswaay	Zandekkers fase 1	25	0	0	2	0	23	25
Beusichem	Ravenswaay	Zandekkers fase 2	21	0	0	0	0	21	21
Lienden	Ommeren	Kroonheuvel	22	1	0	0	0	21	21
Lienden	Ingen	t Woud fase 2	20	1	0	14	0	5	19
Lienden	Lienden	Voorstraat	60	0	0	0	0	60	60
Lienden	Lienden	Het Binnen	20	0	0	0	0	20	20
Lienden	Lienden	Nieuw Meerten	8	0	0	8	0	0	8
Lienden	Lingemeer	Lingemeer fase 1	10	0	0	4	2	4	10
Maurik	Rijswijk	Nieuwenhuizen	8	0	0	0	0	8	8
Maurik	Rijswijk	Hoekenburg	2	0	0	0	0	2	2
Maurik	Maurik	Doejenburg II	15	0	0	0	0	15	15
Maurik	Maurik	Maurik Oost	367	0	57	0	27	283	310
Totaal			885	2	104	31	76	676	803

