

referentienummer 01
datum 12 april 2024
aan Gemeente Zaltbommel
van J. Mazier
gecontroleerd C. Stolzenbach
vrijgave  M. Fransen
projectnummer 0485570.100
project RO en onderzoek Brakel-West
betreft Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

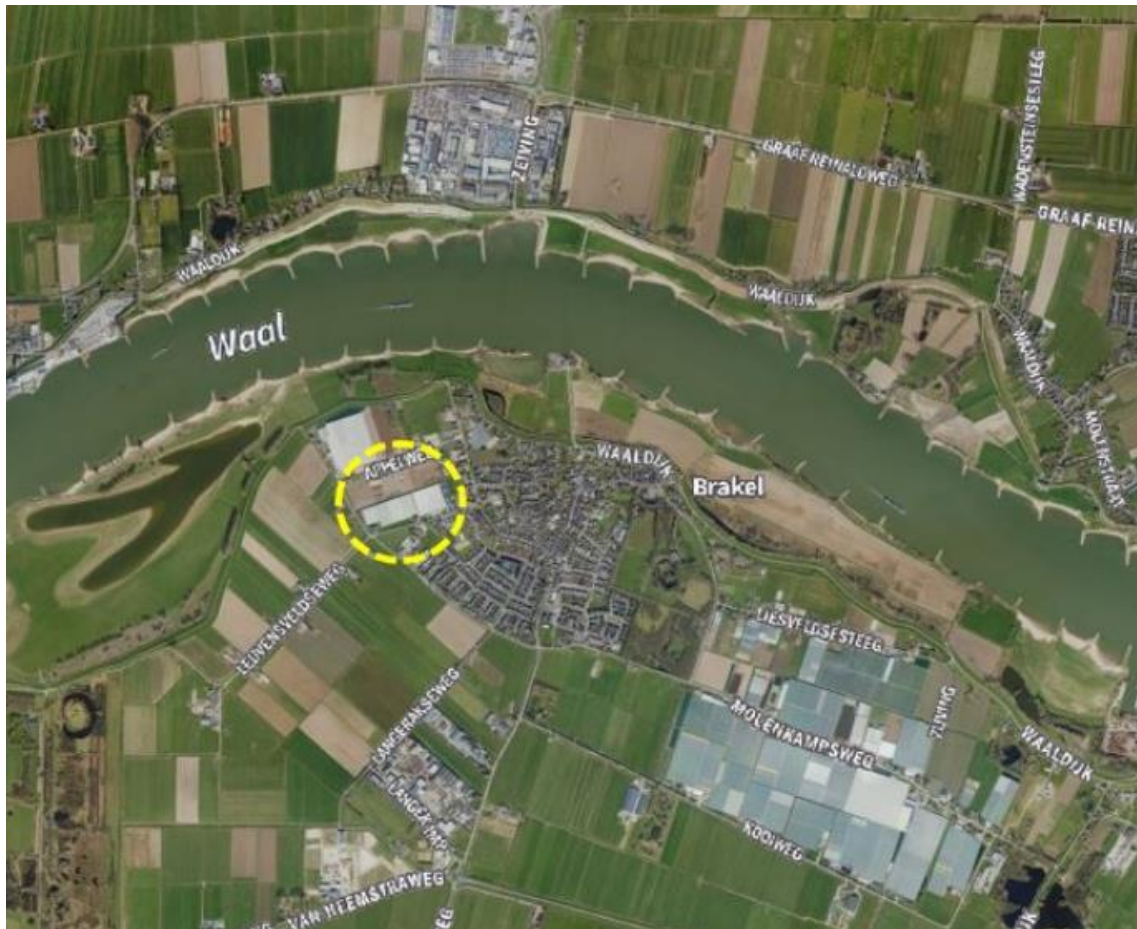
In de gemeente Zaltbommel is een grote maatschappelijke behoefte aan woningen. In het dorp Brakel, na Zaltbommel de grootste kern van de gemeente, wordt deze behoefte ook gevoeld. In Brakel is een grote schaarste aan locaties om (grootschalig) woningbouw te ontwikkelen. Het gebied Brakel-West is de meest voor de hand liggende locatie om grootschalig woningbouw te ontwikkelen.

In september 2023 is de stedenbouwkundige visie voor Brakel-West vastgesteld door het college van B&W. Er worden 254 woningen en 16 intramurale zorgenheden gerealiseerd. Vanwege de complexe situatie en urgentie heeft de gemeente Zaltbommel besloten om de ontwikkeling in beginsel zelf op te pakken. Op de gronden in het gebied Brakel-West is door de gemeente Zaltbommel het voorkeursrecht (Wvg) gevestigd.

De voorgenomen woningbouw van 254 woningen en 16 intramurale zorgwoningen past niet binnen het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Ter ondersteuning van het bestemmingsplan wordt in dit document de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Zaltbommel, ten westen van het dorp Brakel. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Appelweg, tuinen van de woningen langs de Molensteeg, Groenesteeg, Weitjesweg en Engsteeg. Het plangebied grenst aan de Nieuwe Hollandse waterlinie, het nabijgelegen fort 'Batterij onder Brakel' is daar onderdeel van geweest. Ten oosten en zuiden van het plangebied zijn bedrijven gevestigd. De volgende luchtfoto geeft zicht op de ligging van het plangebied.



Figuur 1-1: Ligging plangebied

1.3 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de gemeente Zaltbommel, ten westen van het dorp Brakel. Het plangebied is in de huidige situatie agrarisch in gebruik. In de huidige situatie is te midden van de locatie een kassencomplex gesitueerd.

1.4 Planvoornemen

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied wordt de bebouwing geheel gesloopt om op de vrijkomende locatie woningbouw en daarbij bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. Met deze ontwikkeling worden 254 woningen en 16 intramurale zorgeenheden gerealiseerd, waarvan 30% in de categorie sociale huur, 15% betaalbare koop, 45% middeldure huur/koopwoningen en 10% dure huur/koopwoningen. Een onderdeel van het plan is de realisatie van zorgwoningen in het plangebied. De bestaande (bedrijfs)woningen blijven behouden en worden ingepast.

Het plangebied kent in de toekomstige situatie deelgebieden. Deze deelgebieden binnen het plangebied worden gescheiden door de groen- en waterstructuur centraal in het plangebied. Het plan kan hierdoor gefaseerd gerealiseerd worden, waarbij er rekening kan worden gehouden met een afgerond geheel per fase. Door deze groenstrook en de bebouwingsrichting wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige structuur van Brakel. Het deel ten noorden van de groenstructuur en het deel ten zuiden van de groenstructuur bestaan uit woningen, groen, verkeersgebied en parkeergelegenheden. In het deel van het plangebied ten zuiden van de Groenesteeg is ruimte voor groen en waterberging. De randen van de deelgebieden worden gevormd door lintbebouwing.

1.5 Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Bro gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt 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”.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

Het gebied valt deels onder het provinciale inpassingsplan ‘Tuinbouw Bommelwaard’, het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zaltbommel’, en de beheersverordening ‘Brakel, Gameren (ged.), Zaltbommel (ged.) en Kerkwijk (ged.)’. Het gebied heeft voor het grootste gedeelte een agrarische of groen functie. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van bestaand stedelijk gebied.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen”.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 254 woningen en 16 intramurale zorgwoningen. Dat betekent dat er sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling.

1.6 Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied van de ‘ladder’ baseren we op de verhuisstromen binnen, van en naar de gemeente Zaltbommel. De kern Brakel is op 1 januari 1999 in deze gemeente opgegaan. Circa 36,6% van het aantal verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente Zaltbommel. Dit is lager dan het landelijke gemiddelde van 40%. Het aantal gevestigde personen (34,7%) is iets hoger dan het aantal vertrokken personen (28,7%).

Tabel 1-1: Verhuisbewegingen binnen, van en naar de gemeente Zaltbommel op basis van gemiddelde 2020-2022 (CBS, 2023)

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen gemeente Zaltbommel	1.355	36,6%
Gevestigde personen	1.284	34,7%
Vertrokken personen	1.064	28,7%
Totaal	3.703	100

In tabel 1-2 zijn de verhuisbewegingen van de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergegeven in 2022. Het valt op dat de herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten veelal in de omgeving

liggen. Daarnaast zijn er relatief veel verhuizingen van en naar grotere gemeenten zoals 's-Hertogenbosch, Utrecht, Rotterdam, Eindhoven en Tilburg.

Tabel 1-2: Herkomst- en bestemmingsgemeenten naar aantallen en percentages in 2022 (CBS, 2023)

#	Herkomstgemeenten	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeenten	Aantal	%
1	Maasdriel	149	13,0	1	Maasdriel	134	12,4
2	's-Hertogenbosch	93	8,1	2	Altena	102	9,4
3	Altena	71	6,2	3	's-Hertogenbosch	89	8,2
4	West Betuwe	67	5,9	4	West Betuwe	70	6,5
5	Amsterdam	52	4,5	5	Tiel	44	4,1
6	Tiel	50	4,4	6	Heumen	31	2,9
7	Utrecht	40	3,5	7	Utrecht	28	2,6
8	Rotterdam	27	2,4	8	Tilburg	26	2,4
9	Vijfheerenlanden	23	2,0	9	Eindhoven	21	1,9
10	Tilburg	22	1,9	10	Vijfheerenlanden	20	1,9
	Totaal:	594	51,9		Totaal:	565	52,3

Voor deze ladderonderbouwing wordt uitgegaan van het marktgebied behorende tot de regio Rivierenland. Hierbinnen liggen, naast de gemeente Zaltbommel, de gemeenten Maasdriel, West-Betuwe en Tiel die allen belangrijk zijn als herkomst- of bestemmingsgemeente.



Figuur 1-2: Gemeenten binnen regio Rivierenland

2. Context

2.1 Bevolkingsontwikkeling

Zoals te zien in tabel 2-1 groeit de bevolking in het onderzoeksgebied van 254.720 in 2023 tot 266.490 in 2030. Dit betekent een toename van circa 11.770 inwoners of 4,6%. Voor de gemeente Zaltbommel is sprake van een groei van 1.950 inwoners of 6,4% in dezelfde periode. Voor alle getallen geldt dat de toename tot 2035 zelfs aanzienlijk hoger is.

Tabel 2-1: Bevolkingstoename in marktgebied (Bron: ABF Research Primos prognose)

	2023	2025	2030	2035
Buren	27.730	27.630	27.690	28.270
Culemborg	29.750	30.890	32.840	34.750
Maasdriel	26.020	26.470	27.320	28.500
Neder-Betuwe	25.460	26.090	27.280	29.070
Tiel	42.600	42.220	43.240	45.050
West Maas en Waal	20.080	20.650	21.230	21.870
West Betuwe	52.740	53.380	54.600	56.800
Zaltbommel	30.340	30.800	32.290	34.510
Totaal	254.720	258.130	266.490	278.820

Niet alleen groeit het aantal inwoners, maar ook het aantal huishoudens neemt in dezelfde periode toe zoals te zien is in tabel 2-2. Voor het totale onderzoeksgebied gaat het hierbij om een toename van circa 8.270 huishoudens wat neer komt op 7,7%. Voor de gemeente Zaltbommel gaat het om een toename van 930 huishoudens of 9,2%. De procentueel sterkere groei van huishoudens volgt een landelijke trend waarbij de gezinssamenstelling steeds kleiner wordt en er steeds meer éénpersoonshuishoudens bijkomen. De groei van huishoudens is doorgaans een goede indicatie van de behoefte aan woningen. Kanttekening hierbij is dat hierbij geen rekening wordt gehouden met de reeds aanwezige tekorten en vervangingsbehoefte.

Tabel 2-2: Prognose groei huishoudens (Bron: ABF Research - Primos prognose)

	2023	2025	2030	2035
Buren	11.640	11.760	12.090	12.430
Culemborg	13.100	13.770	14.810	15.790
Maasdriel	11.270	11.550	12.150	12.760
Neder-Betuwe	9.700	10.000	10.610	11.400
Tiel	19.340	19.410	20.420	21.380
West Maas en Waal	8.750	9.070	9.450	9.840
West Betuwe	21.380	21.830	22.770	23.960
Zaltbommel	12.550	12.830	13.700	14.630
Totaal	107.730	110.220	116.000	122.190

2.2 Regionale woondeal Rivierenland 2020-2030

Op 13 oktober 2022 zijn de afspraken over het aandeel van de provincie Gelderland ondertekend. Het gaat daarbij om de realisatie van totaal 100.000 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

In de regionale woondeal is een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van de afspraken tussen Rijk en provincie. Het gaat in Regio Rivierenland om de realisatie van in totaal 12.940 woningen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave. De ontwikkeling is niet opgenomen als sleutelproject in de regionale woondeal.

2.3 Regionale woonagenda Rivierenland 2020-2030

In 2019 is de 'Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030' opgesteld. Deze woonagenda is de opvolger van de 'Woonagenda regio Rivierenland: Samen werken aan wonen', uit 2015.

In de Woonagenda is een bandbreedte opgesteld voor het woningbouwprogramma uitgaande van een basisvariant en een variant waarbij het bestaande tekort aan woningen wordt ingehaald. Voor de regio Rivierenland komt hieruit een ondergrens van 7.900 woningen en een bovengrens van 12.550 woningen voor de

periode tussen 2020 en 2030. Voor de gemeente Zaltbommel liggen deze grenzen op 900 en 1.450 woningen voor dezelfde periode.

In 2018 was 28% van de woningvoorraad in Rivierenland een sociale huurwoning. Hierin zijn zowel woningen in corporatiebezit als particulier eigendom meegenomen. Het regionale gemiddelde waar naar gestreefd wordt is 30% in 2030, waarbij wordt aangegeven dat er regionale verschillen mogelijk zijn per gemeente.

Ook wordt er naar gestreefd om een transitie te maken in het zorglandschap waarbij de intramurale zorg waar mogelijk wordt vervangen door zorg in de wijk, waarbij zorgbehoevenden zo lang mogelijk (deels) zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. De gemeente Zaltbommel werkt voor deze opgave samen met de gemeenten Maasdriel en 's-Hertogenbosch aan het programma 'Weer Thuis Rivierenland'.

Voor de gemeente Zaltbommel wordt in de Woonagenda nog een aantal aanvullende conclusies getrokken met relevantie voor de ladder voor duurzame verstedelijking:

- Er is een tekort aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen.
- De plaatsen waar nog woningen kunnen worden gebouwd raken uitgeput.
- Focus op voldoende huisvestingruimte voor diverse doelgroepen met een focus op starters en senioren;
- Het veranderende zorglandschap zorgt voor een vraag om andere vormen van wonen met zorg. Er is daarom een transitie gaande van woon-zorgcomplexen naar meer zelfstandig wonen met zorg.
- De gemeente ervaart druk vanuit met name 's-Hertogenbosch en omgeving. Deze druk is meegenomen in de prognoses, maar de gemeente geeft aan de komende jaren zowel regionaal als bovenregionaal een extra bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwopgave.

2.4 Woonmonitor Regio Rivierenland

Via de Woonmonitor regio Rivierenland (Fruit Delta Rivierenland, sd) kunnen de ontwikkelingen omtrent woningbouw nauwkeurig gevolgd worden voor de regio. Op de weergave van 30 oktober 2023 is er een totale planvoorraad van 10.799 woningen te zien. Hiervan is 56% opgenomen in harde plannen en 44% in zachte plannen. Dit komt neer op respectievelijk circa 6.047 en 4.752 woningen. Voor nagenoeg al deze woningen is de geplande opleverdatum op of voor 2030. Daarnaast zijn er al 1.690 woningen gerealiseerd.

In de gemeente Zaltbommel zijn in totaal 1.805 woningen gepland. Hiervan betreft 57% harde planvoorraad en 43% zachte planvoorraad, of respectievelijk 1.029 en 776 woningen.

In het document 'Regionale woningmarktmonitor. De vinger aan de pols' wordt hier verder op ingegaan en worden de kwalitatieve eigenschappen van de gerealiseerde woningen en de planvoorraad verder verduidelijkt (Fruit Delta Rivierenland, 2023).

De planvoorraad bestaat voor circa 77% uit koopwoningen en 23% uit huurwoningen. Dit is lager dan de verhoudingen in de bestaande voorraad. Daarnaast wordt geconcludeerd dat van de huurwoningen in de planvoorraad circa twee derde onder de gereguleerde huur valt en circa 20% in de middenhuur valt. Voor de overige huurwoningen is de huurprijs nog niet bekend.

Op basis van de planvoorraad worden hiermee de doelstellingen uit de Regionale Woonagenda en de Nationale Woon- en Bouwagenda van 30% sociale huur niet gehaald. Wel worden de doelstellingen omtrent betaalbare woningen gehaald doordat circa 46% van de planvoorraad in het betaalbare segment valt.

Ongeveer 15% van de ouderen is gebaat bij een geclusterde woonvorm waarbij de zorgbehoevende een zelfstandige wooneenheid heeft in de nabijheid van een woonzorgcentrum. Deze behoefte groeit door tot circa 20% in 2040. Tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in dit segment dan ook toe met bijna 2.400 woningen en tot 2040 met 5.600 woningen in de regio Rivierenland.

2.5 Woonzorgvisie 2020-2024

De Woonzorgvisie 2020-2024 behandelt belangrijke onderwerpen binnen het hoofdthema zorg voor de Bommelerwaard (Gemeente Zaltbommel, Gemeente Maasdriel, 2021).

In de woonzorgvisie wordt het veranderende zorglandschap, mede als gevolg van decentralisatie en toenemende verantwoordelijkheden van de gemeente uiteengezet en verwerkt tot een visie met concrete ambities op het gebied van zorg en wonen en de combinatie van beiden. Hiervoor wordt de Bommelerwaard onderverdeeld in drie regio's: Zaltbommel stad, West Bommelerwaard en Zuidoost Bommelerwaard.

De belangrijkste thema's binnen de woonzorgvisie zijn 'het steeds langer zelfstandig thuis wonen' en 'het werken vanuit woonzorgservicepunten'. Hiervoor wordt gewerkt aan een goede samenwerking tussen overheid, woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen, zodat gezamenlijk gewerkt kan worden aan een duurzame manier van samenleven met inwoners zonder zorg en inwoners met zorg

De belangrijkste thema's zijn nog steeds langer zelfstandig thuis wonen en werken vanuit woonservicepunten. Door landelijke ontwikkelingen komt daar een belangrijke doelgroep bij: kwetsbare mensen die zo zelfstandig mogelijk in de wijk wonen en zorg nodig hebben. In de woonzorgvisie worden vier doelgroepen geïdentificeerd met een zorgbehoefte welke uiteengezet zijn in tabel 2-3.

Tabel 2-3: Woon-zorgvragen (Bron: Woonzorgvisie Bommelerwaard 2020-2024, bewerking Antea Group)

Doelgroep	Woonvorm	Zorg	Wijk
Langer zelfstandig wonen	Aanpassingen thuis 1-2-p appartementen	(Zorg)voorzieningen in de buurt	Ontmoetingsruimten, Winkels
Uitstroom intramurale setting	1-2-p appartementen, Kamerbewoning, Geclusterd wonen	Nazorg, flexibel op- en afschalen zorg	Ontmoetingsruimten, Ondersteuningsstructuur, Dagbesteding, toegankelijk met OV
Zelfstandig wonen met beperkingen	Geclusterd wonen, Instelling zorgboerderij	Voorzieningen in de buurt, Intensieve zorg (in de instelling)	Ontmoetingsruimte, Dagbesteding, Toegankelijk met OV
Als zelfstandig wonen niet meer kan	Verzorgings-/verpleeghuis, Hospice, Beschermd wonen	Intensieve zorg (in de instelling)	Toegankelijk met OV

Er zijn een aantal uitgangspunten te benoemen op basis van de woonzorgvisie, dit zijn:

- De wensen en mogelijkheden van de inwoner staat centraal.
- De inwoner kan (blijven) wonen waar hij wil. De zorg komt waar mogelijk naar de zorgvrager.
- Als het voor de cliënt passend is, moet het mogelijk zijn om wonen en zorg te combineren.
- In het geval van uitstroom uit een zorginstelling moet een inwoner de kans hebben zich te ontwikkelen van 24 uren intramurale zorg naar zelfstandig wonen met zo licht mogelijke ondersteuning.
- Voor iedereen die zelfstandig woont en zorg nodig heeft is het van belang dat de zorg dichtbij georganiseerd is.

Er zijn op het moment al verschillende mogelijkheden op het gebied van wonen en zorg. Om te kunnen voorzien in de toenemende vraag als gevolg van het verkleinen van huishoudens, extramuralisering en demografische ontwikkeling is echter meer diversiteit aan woningen nodig. Gezien de huisvesting vooral dient te geschieden in de wijken waar bewoners al wonen, is er niet alleen sprake van een kwantitatieve vraag maar ook naar een kwalitatieve vraag naar betaalbare één- en tweepersoonswoningen.

Niet iedereen kan zelfstandig blijven wonen. Op indicatie kunnen mensen verhuizen naar een zorginstelling. In de Bommelerwaard is capaciteit intramurale ouderenzorg verdeeld over Ammerzoden, Rossum, Gameren en Zaltbommel. De bestaande capaciteit is voldoende, alleen de kwaliteit van deze gebouwen is verouderd. De aanwezigheid van de bestaande zorginstellingen kan beter worden benut omdat ze voorzieningen aanbieden

waar andere buurtbewoners ook goed gebruik van kunnen maken (maaltijdvoorziening, dagbesteding). Per woonservicegebied kunnen de genoemde instellingen een centrumfunctie vervullen.

In de woonzorgvisie worden op basis van de behoefte een aantal ambities benoemd, dit zijn:

Een variatie aan woningen om inwoners met een zorgvraag een passende woonplek te geven

- Een kwantitatief en kwalitatief passend aanbod voor inwoners die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen;
- Het omvormen van de woningvoorraad door woningcorporaties;
- Gemeenten bewegen andere marktpartijen tot het bouwen van geschikte woningen voor deze doelgroep.

Het verbinden van wonen en zorg

- Het huurcontract staat op naam van de inwoner, tenzij het beter is voor de inwoner om (tijdelijk) te wonen bij een zorgaanbieder;
- De plek waar iemand woont is leidend, de zorg wordt eromheen georganiseerd.

De woonzorgvisie concludeert aanvullend dat de instellingszorg met het oog op vergrijzing in evenwicht is. Voor beschermd wonen is echter zelfstandige huisvesting nodig. Hiervoor is de ambitie om één- en tweepersoonswoningen te realiseren in de West Bommelerwaard. Tegelijkertijd wordt er in dit gebied ingezet op de ondersteuningsstructuur en bereikbaarheid van meer specialistische voorzieningen.

2.6 Vraag-Aanbod Wonen-Zorg Bommelerwaard

In het stuk Vraag-Aanbod Wonen-Zorg Bommelerwaard (Ruimte voor zorg B.V., 2018) wordt de prognoses uit de Gelderse Monitor Wonen-Zorg 2016 opnieuw berekend voor de Bommelerwaard. Belangrijke conclusie is dat met name de groep in de leeftijdscategorie 60 tot 85 jaar groeit. Deze groep heeft minder behoefte aan specialistische zorg en gedraagt zich meer als reguliere consumenten.

De verwachting is dat tot 2033 een tekort zal ontstaan van circa 178 intramurale plaatsen voor mensen met dementie. Dit komt voort uit de aanname dat het aanbod zal moeten meegroeien met de vraag. Een deel van deze capaciteit kan ondergebracht worden in bestaande voorzieningen, bijvoorbeeld ten behoeve van somatische patiënten, waar een overcapaciteit is. Dit vereist wel kwalitatieve aanpassingen van de bestaande voorzieningen.

3. Behoefte

3.1 Kwantitatieve behoefte woningen

De kwantitatieve behoefte aan woningen is uitvoerig behandeld in de regionale woondeal en samengevat in hoofdstuk 2 van dit onderzoek. Hieruit komt een behoefte naar voren met een ondergrens van 7.900 woningen en een bovengrens van 12.550 woningen voor de periode tussen 2020 en 2030. Voor de gemeente Zaltbommel liggen deze grenzen op 900 en 1.450 woningen voor dezelfde periode.

Het kwantitatieve aanbod aan woningen in dezelfde periode komt grotendeels uit de Woonmonitor regio Rivierenland, eveneens in hoofdstuk 2 van dit onderzoek behandeld. Op de weergave van 30 oktober 2023 is er een totale planvoorraad van 10.799 woningen te zien. Hiervan is 56% opgenomen in harde plannen en 44% in zachte plannen. Dit komt neer op respectievelijk 6.047 en 4.752 woningen. Voor nagenoeg al deze woningen is de geplande opleverdatum op of voor 2030. Daarnaast zijn er in 1.690 woningen gerealiseerd. In de gemeente Zaltbommel zijn in totaal 1.805 woningen gepland. Hiervan betreft 57% harde planvoorraad en 43% zachte planvoorraad, of respectievelijk 1.029 en 776 woningen.

Tabel 3-1: Behoefte, aanbod en resterende vraag

	Behoefte	Aanbod	Resterende vraag
Marktgebied	12.550	7.736	4.814
Gemeente Zaltbommel	1.450	1.029	421
Totaal	14.000	8.765	5.235

In tabel 3-1 zijn de behoefte en aanbod tegen elkaar afgezet om de resterende vraag te bepalen naar woningen. Hiervoor is uitgegaan van de maximale behoefte aan de vraag kant en de harde plannen en gerealiseerde bouw aan de aanbod kant. Zowel binnen de gemeente als binnen het marktgebied is nog een resterende behoefte die groter is dan de voorgenomen ontwikkeling. Ook stijgt de vraag tussen 2030 en 2035 nog significant waardoor het zeer aannemelijk is dat voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte.

3.2 Kwalitatieve behoefte woningen

Binnen het marktgebied wordt met de huidige planvoorraad een voorzichtige stap gezet richting meer goedkope en middeldure woningen. Tegelijkertijd worden met name de doelstellingen omtrent sociale huur niet gehaald. Hoewel er vraag is naar vrijwel alle type woningen is de vraag het grootst in de segmenten sociale huur en middeldure huur. Daarnaast is er vraag naar een geclusterde woonvorm waarbij de zorgbehoevende een zelfstandige wooneenheid heeft in de nabijheid van een woonzorgcentrum.

Omdat de beoogde ontwikkeling voorziet in 30% sociale huur, 15% betaalbare koop, 45% middeldure en 10% dure huur- en koopwoningen wordt kwalitatief bijgedragen aan de gestelde doelen. Met name de bijdrage aan het sociale huur segment dat in de huidige harde plannen enigszins achterblijft valt als zeer positief aan te merken. Het is dan ook niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod met negatieve maatschappelijke of economische effecten als gevolg.

3.3 Intramurale zorg

Op basis van het stuk Vraag-Aanbod Wonen-Zorg Bommelerwaard, zoals behandeld in hoofdstuk 2, mag verwacht worden dat er een vraag van circa 178 intramurale plaatsen is tot 2033. Een deel van deze zorg zou in bestaande voorzieningen gehuisvest kunnen worden. Hier zijn echter wel aanpassingen voor nodig. Dat betekent dat ervan uitgegaan mag worden dat er momenteel geen passend aanbod is voor de genoemde 178 plaatsen. De geplande 16 intramurale zorgseenheden kunnen voorzien in een deel van dit tekort. Daarnaast leveren ze een belangrijke bijdrage aan het zo lang mogelijk blijven wonen in de buurt en zorg in de omgeving, waarbij een belangrijke kwalitatieve bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van de woonzorgvisie.

4. Buitenstedelijk gebied

Het gebied kent grotendeels een agrarische functie. Hiermee is sprake van buitenstedelijk gebied. Binnen de gemeente, en tevens de provincie als geheel, is echter beperkt ruimte voor binnenstedelijke realisatie. Dit wordt tevens in de regionale woonagenda als probleem benoemd. Met een totale behoefte van 1.450 woningen in Zaltbommel en 12.550 in het marktgebied is het dan ook niet realistisch om te verwachten dat deze woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden.

Ter indicatie is gekeken naar alternatieve locaties binnen de gemeente Zaltbommel in de nabijgelegen kernen Aalst, Poederloijen, Zuilichem en Nederhemert.

Aalst (figuur 4-1) heeft net als Brakel een vrij compacte kern met weinig binnenstedelijke ruimte zonder afbreuk te doen aan bestaande groenstructuren in de omgeving. Ook voor Aalst wordt er al gekeken naar potentiële nieuwe uitleglocaties in het buitengebied, goed voor 50 woningen, die momenteel nog een zachte planstatus hebben. Binnen de bestaande kern is een plan voor 17 woningen dat een fractie is van de beoogde realisatie in voorliggend plan. In de vergelijking met de voorgenomen ontwikkeling is het niet waarschijnlijk dat hier een betere (binnenstedelijke) locatie gevonden wordt voor een vergelijkbare ontwikkeling.



Figuur 4-1: Aalst (Bron: Cyclomedia)

De kern Poederoijen (figuur 4-2) is kleiner dan de kern Brakel. Aan de randen wordt de kern ontsloten door agrarisch terrein waarvan delen ook gelegen zijn tussen de bestaande stedelijke woonfuncties. Voor de locaties die in dit kader het meest geschikt lijken zijn zachte plannen die in combinatie met een locatie aan de rand van de kern voorzien in 71 woningen. Het is onwaarschijnlijk dat de beoogde woningbouw binnen deze kern gerealiseerd kan worden. Indien ervoor gekozen wordt aan de randen van de kern over te gaan tot realisatie is de uitgangspositie geen verbetering ten opzichte van de huidige beoogde ontwikkellocatie.



Figuur 4-2: Poederoijen (Bron: Cyclomedia)

In de kern Zuilichem (figuur 4-3) zijn momenteel geen harde of zachte plannen. Wel is het centraal gelegen deel tussen de Schoolstraat en de Nieuwstraat potentieel geschikt als toekomstige locatie voor woningbouw. Omdat er voor de voorliggende ontwikkeling relatief veel ruimte nodig is en het feit dat door de landelijke en regionale druk op de woningmarkt en groeiverwachting tot en na 2030 is het aannemelijk dat een procedure tot minnelijke opkoop of onteigeningen niet het gewenste doel binnen de gestelde (tijds)kaders gaat leveren. Het is niet aannemelijk dat deze locatie op korte termijn een haalbaar alternatief gaat bieden.



Figuur 4-3: Zuilichem (Bron: Cyclomedia)

Nederhemert (figuur 4-4) heeft eveneens een vrij compacte kern en minder binnenstedelijke ruimte beschikbaar. In de kern zijn zachte plannen voor in totaal 68 woningen. Ook zijn aan de rand van de kern nog plannen voor in

totaal 108 woningen op een locatie met vergelijkbare uitgangspunten als de voorgenomen ontwikkeling. Het is niet waarschijnlijk dat de voorgenomen plannen binnen deze kern gerealiseerd kunnen worden op een locatie met betere uitgangspunten dan de huidig voorgenomen locatie.



Figuur 4-4: Nederhemert (Bron: Cyclomedia)

De voorgenomen ontwikkeling ligt aan de westzijde van de bestaande bebouwing van de kern Brakel waarbij ten noorden en zuiden al (deels) verstedelijkte delen te vinden zijn. Hiermee wordt op een logische manier aangesloten bij de bestaande stedelijke functies. In of om de kern Brakel is ook geen locatie die voorziet in betere uitgangspunten om een dergelijk aantal woningen te realiseren binnen een realistisch tijdsbestek.

Er mag op basis van bovenstaande geconcludeerd worden dat het niet aannemelijk is dat een locatie in binnenstedelijk gebied gevonden wordt die als realistisch alternatief mag gelden. Daarnaast is het ook onwaarschijnlijk dat een andere buitenstedelijke locatie met betere uitgangspunten gevonden kan worden.

5. Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in 254 woningen, waarvan 30% in de categorie sociale huur, 15% betaalbare koop, 45% middeldure en 10% dure huur/koopwoningen. Daarnaast worden 16 intramurale zorgenheden gerealiseerd. Kwantitatief wordt hiermee voorzien in de grote vraag naar woningen in het marktgebied, bestaande uit de woonregio Rivierenland, en de gemeente Zaltbommel waar de kern Brakel toe behoort. Ook na het realiseren van deze woningen en de huidige harde planvoorraad blijft er een ruime resterende vraag over. Daarnaast wordt met de voorgenomen ontwikkeling bijgedragen aan de kwalitatieve vraag naar met name sociale huurwoningen en woningen in het lage en middensegment zoals beschreven in gemeentelijke en regionale doelen. Met de komst van een beperkt aantal intramurale zorgenheden wordt kwantitatief en kwalitatief bijgedragen aan het leveren van zorg op maar in de regio. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot onaanvaardbare economische gevolgen of leegstand.

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich in buitenstedelijk gebied. In dit kader is gekeken naar de situatie in vier nabijgelegen kernen om te beoordelen of het aannemelijk is dat de opgave elders binnenstedelijk of buitenstedelijk met betere uitgangspunten gerealiseerd kan worden. Het wordt onwaarschijnlijk geacht dat binnen afzienbare tijd een dergelijk alternatief gevonden kan worden. Hiermee valt de buitenstedelijke locatie goed te beargumenteren. Ook valt in dit kader op te merken dat de volledige opgave tot 2030 nog niet bereikt is voor zowel de gemeente als de woningmarktregio en de opgave relatief nog harder groeit tot 2035 waardoor de noodzaak tot snelle ontwikkeling extra gevoeld wordt.