

projectnaam
**Ladder voor duurzame
verstedelijking Ham 4 Aalst
(Zaltbommel)**

datum
27 mei 2025

projectnummer
P04273

opdrachtgever
Woonstichting De Kernen

BRO
projectleider
TAu

projectteam
IBo, FSi

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



Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om 60 grondgebonden woningen te realiseren aan De Ham 4 in Aalst, gemeente Zaltbommel (zie figuur 1). Het plan bestaat uit 40 sociale huurwoningen, 6 middeldure huurwoningen, 10 betaalbare koopwoningen en 4 dure koopwoningen. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

Per 1 januari 2024 luidt het tweede lid van art. 5.129g van bkl als volgt: "Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien."

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

1.3 Planinitiatief

Woonstichting de Kernen wil aan de Ham 4 in Aalst (gemeente Bommerwaard), 60 grondgebonden woningen ontwikkelen. Het plan voorziet in een combinatie van verschillende woontypologieën en diverse prijssegmenten (zie figuur 2).

Tabel 1: Woningbouwprogramma

Segment	Woningtype	Aantal
Sociale huur	Grondgebonden	40
Middeldure huur	Grondgebonden	6
Betaalbare koop	Grondgebonden	10
Dure koop	Grondgebonden	4
Totaal		60 woningen

Voor het initiatief is onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 60 grondwoningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag luidt:

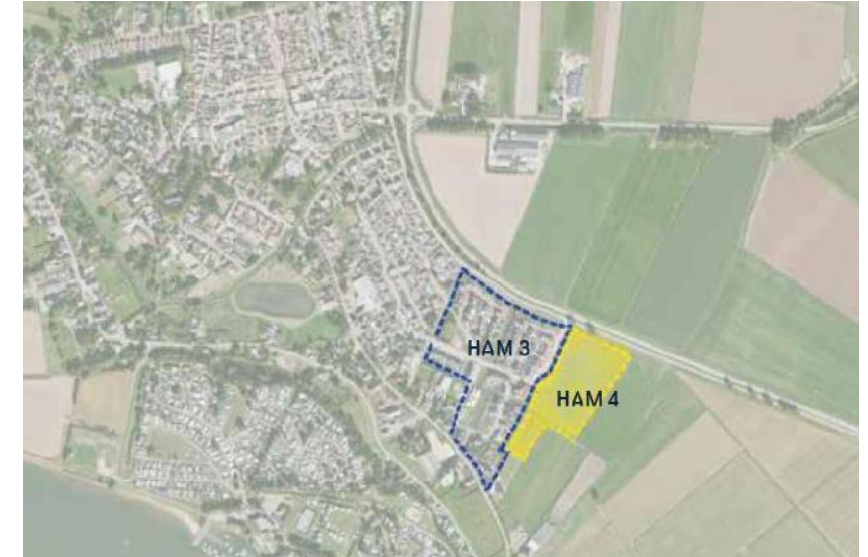
Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Om een antwoord te geven op de hoofdvraag onderzoeken we zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook is er een locatieafweging gemaakt: ligt de locatie binnen het stedelijk gebied, binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing of buiten het bestaand stedelijk gebied? Bovendien zijn de verwachte (leegstands)effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht. Voor het onderzoek is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Gelderland 'Gaaf Gelderland' (2018)
- Actieplan Wonen Gelderland 2020-2025 (2020)
- Koers Ruimte voor goed wonen Gelderland (2018)
- Woondeal regio Rivierenland 2022-2030 (2023)



Figuur 1: Stedenbouwkundig plan De Ham 4



Figuur 2: Ligging plangebied

Conclusies

1.4 Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past grotendeels binnen de beleidskaders van provincie, regio en gemeente:

- De provinciale, de regionale en gemeentelijke ambitie is om geen woningen buiten bestaand stedelijk gebied te realiseren. De planlocatie Ham 4 ligt aan de rand van Aalst. Hierdoor is het geen onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Gelet op de omvang van het initiatief is het echter lastig om een locatie binnen bestaand stedelijk gebied te vinden. Bovendien wil de provincie vijftig bouwprojecten versnellen, waaronder in de gemeente Zaltbommel.
- Binnen de regio Rivierenland ligt een woningbouwopgave. In de Woondeal Rivierenland 2022-2030 staat de ambitie om in de gemeente Zaltbommel tot 2030 ongeveer 1.500 nieuwe woningen te realiseren. Wanneer wordt gekeken naar de woningbouwopgave per deelgebied, ligt er voor het cluster Aalst (locatie planinitiatief) een opgave van 470 woningen. Het initiatief geeft invulling aan deze ambitie.
- Van nieuwe woningbouwplannen in de gemeente Zaltbommel moet minstens 30% in het sociale segment vallen. Het initiatief voorziet hier ruimschoots in.
- In de woonvisie blijkt dat in de kern Aalst is met name behoefte is naar sociale huur, koop tot €250.000,- en koop tussen €250.000,- en €350.000,-. Het initiatief geeft hier deels invulling aan door sociale huurwoningen te realiseren. Tegelijkertijd wordt een gevarieerd programma gerealiseerd, dat invulling geeft aan de behoefte van diverse doelgroepen (o.a. starters, gezinnen, kleinschalige huishoudens) en is biedt het ook volop de gelegenheid voor doorstromers.

1.5 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functie ‘Agrarisch met waarden’. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft en de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland. Hoewel er geen sprake is van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied en binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing is er wel sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaangename leegstandseffecten optreden.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling, bestaand stedelijk gebied

Aard en omvang van een woningbouwontwikkeling bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vanaf 12 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling die ‘ladderplichtig’ is. De Ladder is verplicht als een stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Daarvan is sprake als wonen niet is toegestaan binnen het omgevingsplan of als het initiatief niet voldoet aan randvoorwaarden binnen het omgevingsplan (woningaantallen, bouwvlak etc.)

Bij de locatieafweging (binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk groen aan de rand van bebouwing van stedelijk gebied, buiten bestaand stedelijk gebied) wordt gekeken of de locatie een stedelijke of stedelijk groene functie heeft. Bestaand stedelijk gebied is het ‘stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen’.

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet volgens artikel 5.129g lid 2 Bkl gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij gaat het om beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie: Het initiatief is een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is niet toegestaan in het huidige omgevingsplan en er worden meer dan 12 woningen toegevoegd.

De planlocatie heeft in het geldende omgevingsplan de functie “Agrarisch met waarden. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.

- Het plangebied vormt met aan de ene zijde voornamelijk woonbebouwing (woonwijk) en aan de andere zijden agrarische gronden (een overgang tussen het stedelijk en het landelijk gebied). Het plan wordt omringd door de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Agrarisch met waarden’ en ‘Bedrijf’.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Aalst zijn geen andere locaties beschikbaar waar ruimte is voor circa 60 nieuwe woningen, die gerealiseerd worden om te voorzien in de eigen woningbehoefte in Aalst.
- Bovendien is de kern Aalst beleidsmatig aangemerkt als mogelijke woningbouwlocatie.
- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de kern en beleid, wordt geconcludeerd dat het plangebied Ham 4 een geschikte mogelijkheid biedt om te voldoen aan de woningbehoefte in Schijndel. Er is fysiek ruimte en deze locatie wordt al deels omringd door andere woningen en sluit daarmee aan op het stedelijk gebied.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

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

Conclusie: Gemeente Zaltbommel is het primaire verzorgingsgebied. Circa 51% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de eigen gemeente. De regio Rivierenland, waar gemeente Zaltbommel onderdeel van is, vormt het secundaire verzorgingsgebied. Circa 11% van de verhuisbewegingen naar gemeente Zaltbommel is afkomstig uit de andere gemeenten binnen de regio. Het primaire en secundaire verzorgingsgebied zijn samen goed voor 62% van de verhuisbewegingen.

Kwantitatieve behoefte aangetoond

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

Conclusie: De beoogde ontwikkeling van 60 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Zaltbommel en regio Rivierenland nemen de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe. Dit betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt.
- De harde plancapaciteit in de gemeente Zaltbommel is onvoldoende om in de behoefte te voorzien. De harde plancapaciteit betreft circa 706 woningen, tegenover een woningvoorraad behoefte van circa 1.544 woningen. Dit betekent een aanvullende behoefte van circa 838 woningen.
- Ook in de regio Rivierenland is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 12.940 woningen extra. De harde plancapaciteit bevat slechts circa 4.527

- woningen. Dit betekent een aanvullende behoefte van circa 8.413 woningen.
- Ook uit de woondeal Regio Rivierenland, blijkt dat de harde plancapaciteit regionaal en voor gemeente Zaltbommel onvoldoende is. Hieruit blijkt extra eveneens kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

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

Conclusie: Het initiatief om 60 woningen te realiseren in de diverse segment voor diverse doelgroepen voorziet grotendeels in een kwalitatieve behoefte.

- Er is een behoefte aan o.a. sociale huurwoningen, zo blijkt uit de woonvisie van Bommelerwaard. Bij dit initiatief zullen naar verwachting circa 66% sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Dit sluit aan op de kwalitatieve behoefte.
- Naast huurwoningen neemt in de rest van de gemeente de vraag naar, met name, koopwoningen, grondgebonden seniorenwoningen en eengezinshuurwoningen in het lagere sociale segment toe. Het initiatief voorziet in goedkope grondgebonden koopwoningen.
- Tegelijkertijd is behoefte aan diverse woontypologieën in diverse segmenten. Er is behoefte aan koop- en huurwoningen in de gemeente en in Aalst specifiek. Daarnaast is er behoefte aan sociale

woningen, betaalbare woningen maar ook aan middeldure woningen. Het gevarieerde programma draagt hier aan bij en is bovendien geschikt voor diverse doelgroepen.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

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

Conclusie: Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 60 woningen in Zaltbommel onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente had in 2023 een woningleegstand van respectievelijk 2%

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

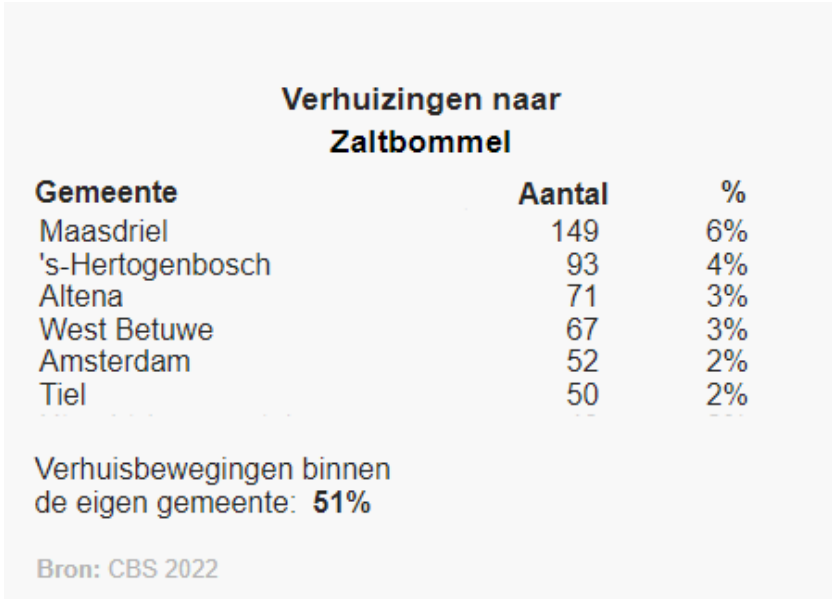
B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag naar en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarkt-afbakening 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.

De verhuisbewegingen (tabel 2) in de gemeente Zaltbommel vinden voor een groot deel plaats binnen de eigen gemeente (51%). Daarom is gemeente Zaltbommel het primair verzorgingsgebied. Daarnaast komen veel verhuisbewegingen uit de regio Rivierenland (11%). De gemeente Zaltbommel vormt samen met gemeente Buren, Culemborg, Maasdriel, Neder-Betuwe, Tiel, West-Betuwe, West Maas en Waal de regio Rivierenland. Daarom is deze regio het secundair verzorgingsgebied.

Tabel 2: Verhuisbewegingen gemeente Zaltbommel

Verhuisbewegingen	Gemeenten	Relatief
Binnen gemeente Zaltbommel		51%
In de regio Rivierenland	Maasdriel	11%
	Tiel	
	West-Betuwe	
Totaal aantal verhuisbewegingen		62%



Figuur 3: Verhuisbewegingen naar Zaltbommel overzicht

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte aan woningen inzichtelijk gemaakt. In tabel 3 is de vraagbehoefte aan woningen afgezet tegen het huidige aanbod en de nog te ontwikkelen woningen (harde plancapaciteit). Door de woningbehoefte te verminderen met de harde plancapaciteit blijkt of er nog extra kwantitatieve behoefte is aan extra woningen. Uit de kwantitatieve behoefteraming uit tabel 3 blijkt van boven naar beneden het volgende:

- Zowel het aantal **inwoners** als het aantal **huishoudens** in de gemeente Zaltbommel en regio Rivierenland nemen toe. Het aantal huishoudens neemt mee toe. Dit betekent dat huishoudens gemiddeld kleiner worden.
- Het toekomstig aantal huishoudens bepaalt grotendeels de **benodigde woningvoorraad** (zie rij C). In zowel gemeente Zaltbommel als het secundair verzorgingsgebied is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad (zie rij C). In 2023 zijn er in de gemeente Zaltbommel 122 woningen opgeleverd en waren 162 woningen in aanbouw⁷.
- De plancapaciteit betreft woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in **harde en zachte plancapaciteit**. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefteraming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfase. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

- De totale plancapaciteit in gemeente Zaltbommel betreft 1.469 woningen, waarvan 706 woningen behoren tot de harde plancapaciteit. Als de harde plancapaciteit (rij D) wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in gemeente Zaltbommel sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 838 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte in de gemeente die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.
- De totale plancapaciteit in de regio Rivierenland betreft 12.558 woningen, waarvan 4.527 woningen behoren tot de harde plancapaciteit (rij D). Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de benodigde woningvoorraad (rij C) is in de secundair verzorgingsgebied sprake van een aanvullende woningbehoefte van circa 8.413 woningen (zie rij F). Dit is de ruimte die nog kan worden ingevuld met (harde) woningbouwplannen.

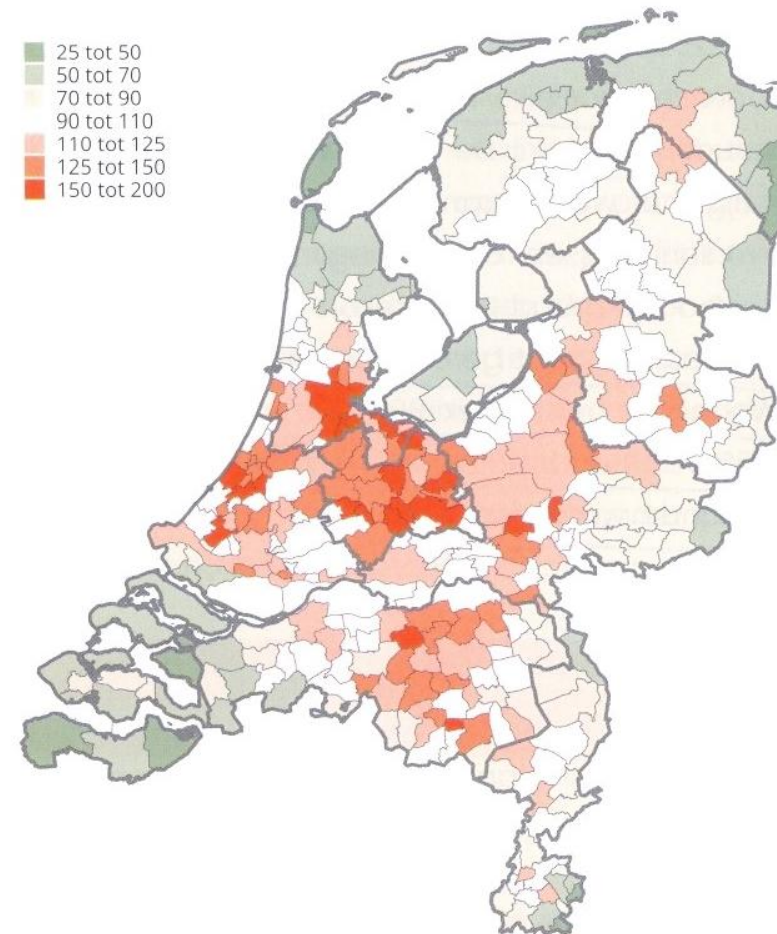
Tabel 3: Kwantitatieve behoefteraming woningen in verzorgingsgebied

	Primair verzorgingsgebied: Zaltbommel			Secundair verzorgingsgebied: regio Rivierenland		
	2023	2030	Ontwikkeling	2023	2030	Ontwikkeling
A. Inwonertal	29.957 ²	32.610 ³	+8,2%	255.656 ²	273.091 ²	+7%
B. Huishoudens	12.612 ⁴	13.980 ³	+11%	108.189 ²	118.532 ²	+9,6%
C. Benodigde woningvoorraad	12.612 ⁴	13.531 ⁵	+1.544	Niet bekend	Niet bekend	+12.940 ⁶
D. Harde plancapaciteit tot 2030 ⁶			706		4.527	
E. Zachte plancapaciteit tot 2030 ⁶			763		8.031	
F. Aanvullende woningbehoefte = C-D			+838		+8.413	

² Gelderland in cijfers, dashboard (2022)
³ Primos (2023)
⁴ CBS (2024)
⁵ Staat van Volkshuisvesting provincie Gelderland (2023)
⁶ Woondeal regio Rivierenlanden (2022)
⁷ Geodienst, Nieuwbouwmonitor (2024)

Woondruk-index

De woondruk-index is een modelmatige benadering om te bepalen of sprake is van een tekort aan woningen in een gebied. Het model resulteert in een aantal potentiële huishoudens per 100 woningen. Op het moment dat er meer dan 100 potentiële huishoudens per 100 woningen zijn is er sprake van een tekort aan woningen. Hoe hoger het aantal potentiële huishoudens, hoe hoger de woondruk. De gemeente Zaltbommel kent een woondruk van circa 109 potentiële huishoudens per 100 woningen (zie figuur 4). De woondruk in het secundair verzorgingsgebied wisselt tussen de gemeenten en ligt tussen 90 en 115 potentiële huishoudens per 100 woningen. De woondruk in de gemeente West-Beetuwe is het hoogst (114). Dit kan er toe leiden dat huishoudens uitwijken naar Zaltbommel, waar de woondruk lager is.



Figuur 4: Woondruk Nederland

Opgave uit de Woondeal Rivierenland (2023)

Landelijk bestaat de ambitie om ruim 900.000 woningen te realiseren om het woningtekort te verminderen. Deze ambitie is uitgewerkt in verschillende regionale woondeals. Iedere regio heeft de opgave om een bepaald aantal woningen te realiseren en verdeelt dit onder subregio's (zoals op gemeenteniveau). Gemeente Zaltbommel valt onder woondeal Rivierenland. Daarin wordt het volgende vermeldt over de woningbouwambitie:

- Met de regio Rivierenland zijn afspraken gemaakt voor de bouw van bijna 13.000 woningen, waarvan 28% sociale huur (circa 3.600 woningen) en 61% betaalbaar. Onder het betaalbare segment vallen:
sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 763 euro per maand, middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal 1.000 euro per maand en betaalbare koopwoningen met een aankoop prijs tot 355.000 euro.
- Tot 2030 zal de gemeente Zaltbommel 1.544 woningen realiseren. de bruto plancapaciteit bedroeg in 2023 1.469 woningen.
- Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten.

B1.3 Kwalitatieve behoefte

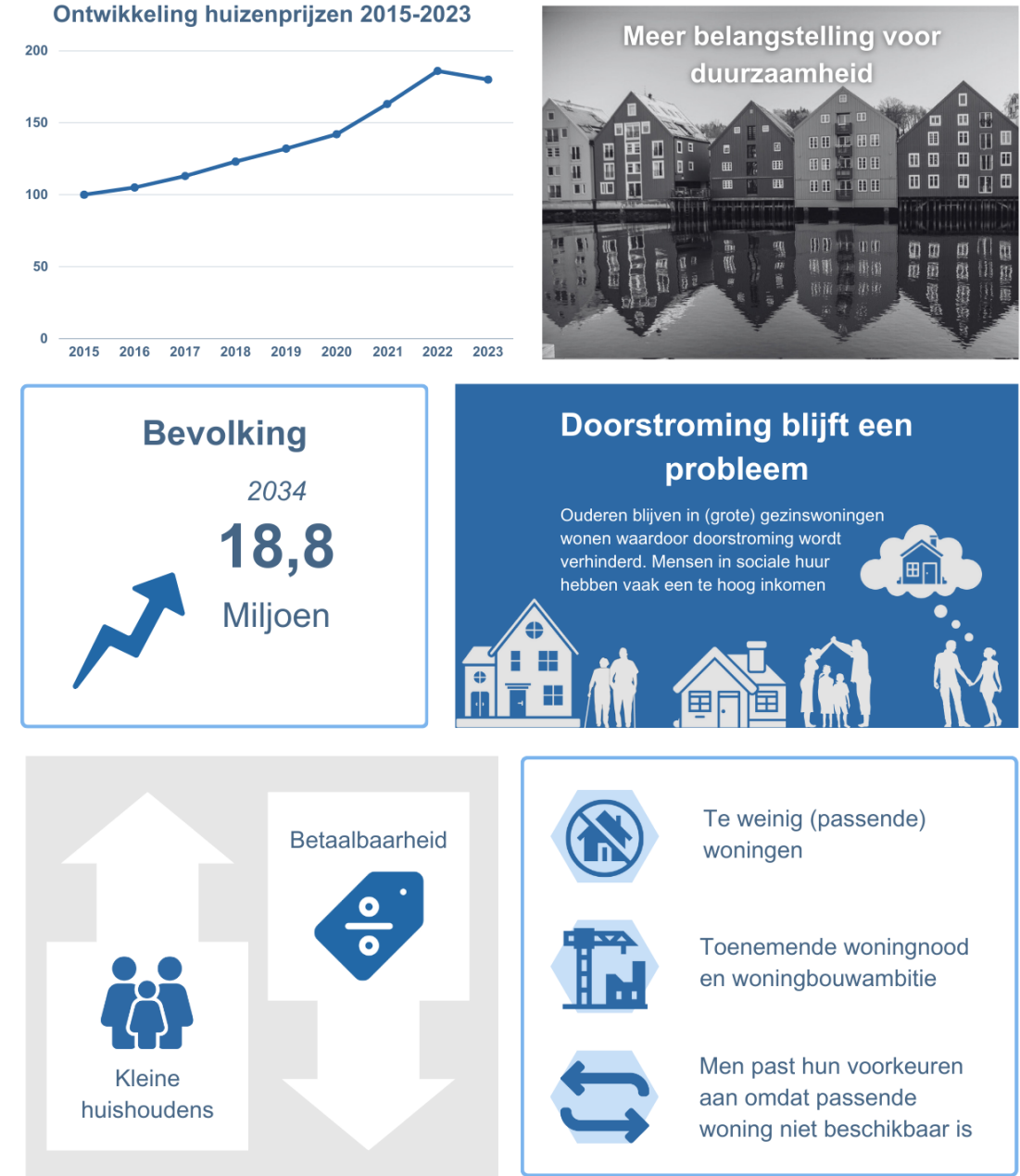
In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van Woonvisie Zaltbommel (2021). Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en de kwalitatieve vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Trends en ontwikkelingen

Figuur 5 toont de belangrijkste trends en ontwikkelingen geschetst voor de Nederlandse woningmarkt. Er zijn in de basis drie belangrijke doelgroepen te onderscheiden in de woningmarkt: starters, gezinnen en ouderen. Deze doelgroepen hebben verschillende wensen en knelpunten die van belang zijn. Voor het initiatief is het van belang om de beoogde doelgroep inzichtelijk te hebben. Op deze manier kan worden gekeken of het initiatief aansluit op de wensen van de doelgroep. De doelgroep is vooralsnog niet bekend. Voor nu wordt uitgegaan van starters en gezinnen.

Het beoogde initiatief in Zaltbommel voorziet in 60 grondwoningen en betreft woningen in verschillende prijssegmenten. Daardoor is het initiatief geschikt voor diverse doelgroepen:

- Het sluit aan op de wensen van starters doordat het initiatief sociale huurwoningen (30%) realiseert. Starters hebben een voorkeur aan een kleinere betaalbare woningen.
- Het sluit aan op de wensen van gezinnen doordat het initiatief rijtjeswoningen, vrijstaande woningen en tweekappers realiseert. Gezinnen hebben vaak behoefte aan een (ruimere) grondgebonden woning. Doordat gezinnen vaak doorstromers op de woningmarkt zijn, kunnen zij zich doorgaans een duurdere woning veroorloven.
- Tot slot sluit het initiatief ook aan op het bieden van voldoende mogelijkheden voor ouderen en het realiseren van levensloopbestendige woningen.



Figuur 5: Trends Nederlandse woningmarkt



Kwalitatief aanbod

De gemeente Zaltbommel beschikt over circa 12.107 woningen.⁸ De woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 87% van de woningvoorraad betreft een eengezinswoning en 13% een meergezinswoning.
- Circa 68% van de woningvoorraad is een koopwoning en 32% een huurwoning (waarbij 23% is in bezit van een woningbouwcorporatie en 9% betreft particuliere huurwoningen).
- Het meest voorkomende type woning is het appartement (57%) gevolgd door de vrijstaande woning (20,1%).⁹

Kwalitatieve behoefte

- Uit het woningbouwbehoefteonderzoek (uit de woonvisie 2021) blijkt dat er in de kern Zaltbommel met name behoefte is naar koopwoningen in de prijsklasse €250.000 - €350.000, koopwoningen tot €250.000 en koopwoningen in de duurder dan €350.000 (zie figuur 6). In de kern Aalst is met name behoefte naar sociale huur, koop tot €250.000,- en koop tussen €250.000,- en €350.000,-.

Zaltbommel	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop < 250.000	Koop € 250.000 - € 350.000	Koop > € 350.000
Aalst	++	–	++	++	+
Brakel	+	–	++	++	+
Bruchem	+	–	++	++	+
Delwijnen	–	–	+	++	++
Gameren	++	–	++	+	+
Kerkwijk	–	–	+	++	++
Nederhemert	+	–	++	++	+
Nieuwaal	–	–	+	++	++
Poederoyen	–	–	+	++	++
Zaltbommel	++	++	++	++	+
Zuilichem	–	–	+	++	++

+ = redelijke behoefte / ++ = sterker accent / – = geen / beperkte behoefte

Figuur 6: Behoefte naar type woningen in Zaltbommel

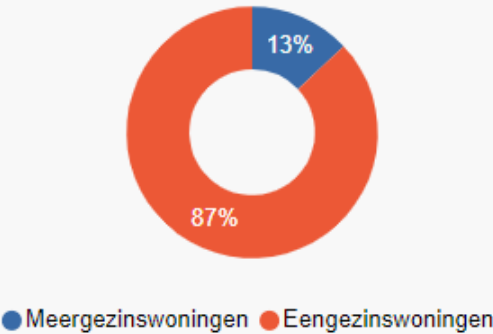
De gemeente heeft vanuit de behoeftes in de woningmarkt een lijst met kwalitatieve uitgangspunten vastgesteld voor de toetsing van nieuwe plannen.

- Een woningbouwinitiatief sluit qua differentiatie aan op de woningbouwbehoefte in het betreffende cluster (huur/koop), woontypologie en prijssegmenten).
- Uitgangspunt is een gedifferentieerd plan dat een bijdrage levert aan een schaars of niet bestaand woningaanbod
- Tenminste 25% van de nieuwe woningen zijn levensloopbestendig
- Het plan voorziet in behoefte van groeiende groep 1- en 2 persoons-huishoudens, starters en ouderen.
- Het plan biedt zo mogelijk ruimte voor bijzondere woonvormen of combinatie van wonen en zorg/begeleiding.
- De woningbouwontwikkeling levert een passende bijdrage aan ontmoeting van de bewoners in het project en/ of in de omgeving.
- De woningen zijn minimaal energieneutraal en aardgasvrij en worden voor 30% circulair gebouwd.
- In het plan is aandacht voor klimaatadaptatie, groen, parkeren, spelen en water.

Leegstand

In de gemeente Zaltbommel stond in 2023 ca. 2% van de woningen leeg (620 woningen). Het leegstandspercentage in de gemeente Zaltbommel komt overeen met het landelijk gemiddelde van 2%. Bovendien is voor een gezonde doorstroming op de huizenmarkt een leegstand van gemiddeld 2% nodig.

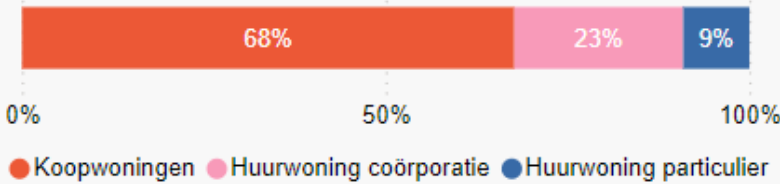
Woningvoorraad - Type



Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2023

Figuur 7: Verdeling woningvoorraad naar type gemeente Zaltbommel

Woningvoorraad - Eigendom



Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2023

Figuur 8: Verdeling woningvoorraad naar eigendom gemeente Zaltbommel

⁸ CBS, aantal woningen (2023)
⁹ Geodienst, nieuwbouwmonitor

Bijlage 2: Beleidskaders

1.1 Gelderland

Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’ (2019)

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

- Gelderland een aanbod heeft aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw aardgasloos wordt aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal

Koers Ruimte voor goed wonen (2018)

Om te zorgen voor ‘goed wonen’ in Gelderland is op hoofdlijnen uitgezet welke koers de provincie voor zich ziet. Deze koers richt zich op uitbreiden van aantal woningen. De bestaande woningvoorraad van 850.000 woningen wordt versterkt met de bouw van een circa 100.000 nieuwe woningen. Hierbij ligt de focus op duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid:

- Verduurzamen van woningen en locatiekeuze. Er moet zorgvuldig worden omgegaan met groen. Binnenstedelijke ruimte moet goed worden benut.
- Het creëren van een goed vestigingsklimaat door een goede woon-omgeving met voldoende woningen passend bij de behoefte van de mensen.

- Het creëren van een woonomgeving waar mensen zich verbonden voelen met zowel de omgeving als met voorzieningen. Daarbij moeten genoeg betaalbare woningen worden gerealiseerd die aansluiten bij de diversiteit van de Gelderse bevolking.

Actieplan Wonen 2020-2025 (2020)

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

- versnelling van de woningbouw;
- meer betaalbare woningen (tot aan NHG grens¹⁰, met inzet op bouw van woningen onder de €250.000,-);
- meer flexibele woonvormen.

Met verschillende acties realiseert de provincie deze doelstellingen. Acties zijn onder meer:

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

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

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

Regio Rivierenland

Woondeal regio Rivierenland 2022-2030 (2023)

De Woondeal Rivierenland 2022-2030 is een regionale overeenkomst tussen gemeenten, provincies en het Rijk om de woningbouw in de regio Rivierenland te versnellen en te verbeteren. Voor Zaltbommel, als onderdeel van deze regio, zijn er specifieke plannen en doelstellingen opgenomen om te voldoen aan de toenemende vraag naar woningen en om bij te dragen aan een evenwichtige ontwikkeling van de regio.

De belangrijkste punten voor de gemeente Zaltbommel:

Woningbouwversnelling:

1. Woningbouwversnelling: er is een duidelijke ambitie om de woningbouw in Zaltbommel te versnellen. Dit betekent dat er plannen zijn om de bouw van nieuwe woningen te intensiveren om te voldoen aan de groeiende vraag.
2. Aantal nieuwe woningen: de woondeal specificeert de aantallen woningen die tot 2030 in Zaltbommel gerealiseerd moeten worden. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod, waarbij rekening wordt gehouden met verschillende doelgroepen, waaronder starters, doorstromers en ouderen. Volgens de Woondeal Rivierenland 2022-2030 is de ambitie om in de gemeente Zaltbommel tot 2030 ongeveer 1.500 nieuwe woningen te realiseren (zie figuur 9).
3. Locaties voor woningbouw: de gemeente Zaltbommel heeft bepaalde locaties aangewezen die geschikt zijn voor nieuwe woningbouw. Hierbij wordt zowel gekeken naar uitbreiding van bestaande

¹⁰ NHG grens is in 2024 vastgesteld op €435.000,- (2024)

woonkernen als naar inbreiding (het benutten van beschikbare ruimte binnen de huidige bebouwde kom).

4. Duurzaamheid en kwaliteit: bij de nieuwbouwprojecten ligt de nadruk op duurzaamheid. Dit betekent dat er wordt gebouwd met aandacht voor energiezuinige woningen, klimaatadaptatie en het behoud van groen en natuur.

Te realiseren woningen

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	143	4	139	143	146
2023	272	4	268	272	154
2024	310	3	307	310	75
2025	210	3	207	210	72
2026	158	3	155	158	75
2027	88	3	85	88	80
2028	168	3	165	118	65
2029	129	3	126	104	29
2030	66	3	63	66	10
Totaal	1.544	29	1.515	1.469	706
		2%	98%	95%	46%

Figuur 9: Te realiseren woningen woondeal gemeente Zaltbommel

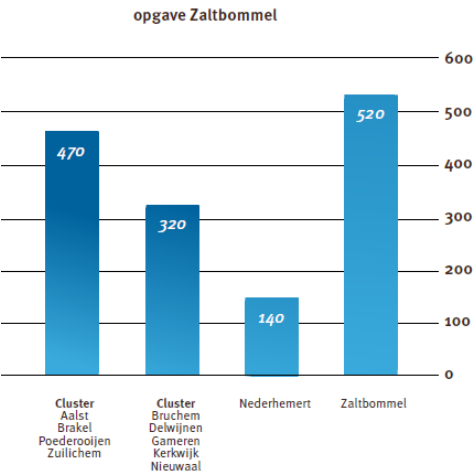
Gemeente Bommelerwaard (Zaltbommel)

De gemeenten Maasdriel en Zaltbommel hebben ambities vastgelegd voor Bommelerwaard in 2021. In de woonvisie staan 5 thema’s centraal en zijn diverse doelstellingen geformuleerd.

- Snel voldoende woningen realiseren: de gemeente Zaltbommel wil de komende jaren 1.450 woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Wanneer wordt gekeken naar de woningbouwopgave per deelgebied, zijn de volgende doelen gesteld (zie figuur 10). Voor het cluster Aalst (locatie planinitiatief) ligt een opgave van 470 woningen.
- Meer variatie: daarbij streeft de gemeente naar een passende woningvoorraad in alle woningclusters om de betaalbaarheid te kunnen garanderen. Figuur 11 laat het programma zien verdeeld naar type

woning. De gemeente streeft naar 30% sociale huur, 15% betaalbare koop en 45% middelduur en 10% duur.

- Duurzame woningvoorraad: betaalbare verduurzaming van de woningvoorraad stimuleren en aandacht hebben voor groen, circulariteit, warmtetransitie en klimaatadaptatie.
- Wonen en zorg: mogelijkheden creëren van uitstroom voor zorg, creëren van zorgdoelgroepen en inzetten op gevarieerd aanbod.
- Leefbare wijken en dorpen: inzetten op gemengde gemeenschappen en ontmoeting stimuleren in de wijken.



Figuur 10: Doelstellingen woningbouw per deelgebied

Sociale huur	Betaalbare koop	Middelduur laag	Middelduur hoog	Duur
≤ € 752,33	≤ € 250.000	Koop € 250.000 - € 325.000 (NHG)	Koop € 325.000 - € 500.000 (NHG)	Koop > € 500.000
		Huur € 752,33 - € 1.000	Huur > € 1.000	
30%	15%	25%	20%	10%

Figuur 11: Programma woningbouw Zaltbommel