

Bouwen voor Behoeftte 2017

Gemeente Buren
Maurik, Mei 2017

Inhoud

Bouwen voor Behoeftte gemeente Buren 2017	1
1 Inleiding	1
2 80% of 100% in plannen.....	1
3 Lopende plannen	2
4 Behoeftte	3
5 Woningen toevoegen en wegbestemmen	5
6 Ruimtelijke meerwaarde	6

Bouwen voor Behoeft gemeente Buren 2017

1 Inleiding

De gemeente Buren maakte afspraken met de provincie en de regio over het aantal te bouwen woningen in de periode 2015 tot 2025. Op basis van die afspraken mag de gemeente Buren maximaal 1109 woningen bouwen. Daarbij spraken we af dat we proberen maximaal 80% (887 woningen) daarvan in plannen te ontwikkelen.

In deze notitie leest u hoe de gemeente Buren daarmee omgaat:

- 1 We onderzoeken of het mogelijk is extra capaciteit vrij te maken door plannen waar tot 2025 geen behoefte aan is weg te bestemmen;
- 2 Tot en met 2020 werken we alleen mee aan plannen die voorzien in de behoefte én een financieel of ruimtelijk knelpunt oplossen;
- 3 We maken een nieuwe inventarisatie van de ruimtelijke knelpunten in de gemeente.

2 80% of 100% in plannen

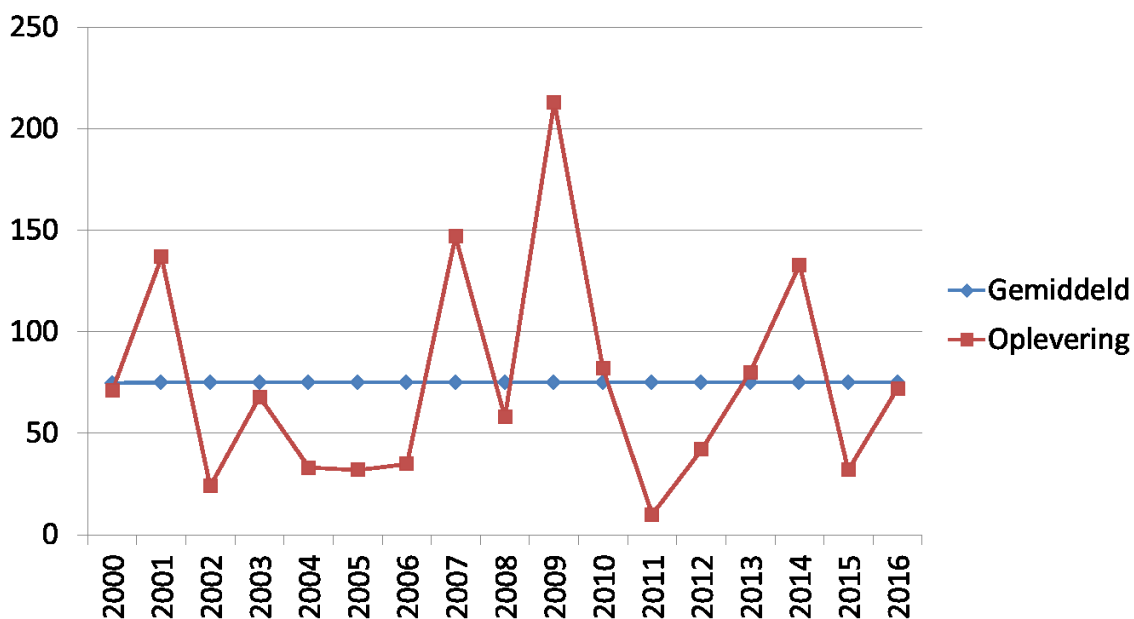
Met de regio en provincie spraken we af om te streven naar maximaal 80% van de behoefte aan woningen in plannen. Dat is om een aantal redenen belangrijk:

1. We willen immers ook in de toekomst in kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen;
2. We willen gedurende de looptijd van de afspraken kunnen bijsturen.

Als we nu alle capaciteit opnemen in plannen, kunnen we in de toekomst niet inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Het ligt voor de hand flexibiliteit in het programma te houden zodat we dat wel kunnen.

Daarnaast maken we afspraken voor een periode van 10 jaar. Die afspraken worden om de 5 jaar vervolgens weer bijgesteld. Om te voorzien in de woningbehoefte, is het niet direct nodig om alle plannen in de beginperiode van die 5 jaar vast te leggen. Mocht na 5 jaar blijken dat de woningbehoefte lager is dan verwacht, dan zorgen we er voor dat we op dat moment niet opnieuw in moeten grijpen in gemaakte afspraken. Dat is zeker van belang als we kijken naar de oplevering van de woningen in de gemeente Buren vanaf 2000. We zien dat we gemiddeld 75 woningen per jaar opleverden. Het aantal van 1109 woningen voor de periode 2015 tot 2025 ligt daarmee hoger dan de gemiddelde oplevering over de afgelopen jaren.

Gemeente Buren, oplevering woningen per jaar (bron: CBS)



In deze notitie gaan we bij het bepalen van de woningbehoefte dan ook uit van de 80% (887 woningen).

3 Lopende plannen

Op dit moment hebben we al veel plannen voor woningbouw. In totaal gaat het om 929 woningen. Daarbij houden we rekening met de plannen zoals die bij de prioriteitstelling 2014 (zie bijlage) door de gemeenteraad benoemd zijn, inclusief de latere besluiten of voornemens om die plannen te wijzigen.

De wijzigingen zijn:

- Vermeerderen van het aantal maximaal woningen in het plan Nieuwenhuizen in Rijswijk met 3 woningen (mandaat college d.d. 14 maart 2017 om onderhandelingen te voeren tot maximaal 8 woningen);
- Toevoegen van maximaal 2 woningen in Rijswijk t.b.v. de verkoop van de Hoekenburg in Rijswijk (college-besluit college d.d. 20-9-2016 B&W/16/02159 om dit mee te nemen in de onderhandelingen over het verenigingsgebouw)
- Vermeerderen van het aantal woningen in het plan Het Binnen in Lienden met 8 woningen (collegebesluiten d.d. 27-9-2016 (B&W/16/02141) en 9-5-2017 (B&W/17/02391).
- Vermeerderen van het aantal woningen in het plan Voorstraat in Lienden met maximaal 25 woningen (collegebesluit d.d. 27-9-2016 (B&W/16/02141).

In bijlage 1 bij deze notitie ziet u een verdere specificering van deze aantallen.

Gemeente Buren, plannen en oplevering

deelgebied	kern	oplevering 2015	oplevering 2016	restcapaciteit tot 2025	totaal 2015 - 2025
buitengebied	nvt	3	5	75	83
Beusichem	Beusichem	4	17	114	135
	Zoelmond	0	3	5	8
	Ravenswaay	2	0	45	47
Buren	Buren	0	0	22	22
	Asch	0	0	0	0
	Kerk Avezaath	1	0	70	71
	Zoelen	0	30	39	69
	Erichem	0	0	0	0
Maurik	Maurik	0	27	288	315
	Doerijenburg	0	0	15	15
	Rijswijk	0	0	8	8
	Eck en Wiel	2	1	5	8
Lienden	Lienden (incl. Lingemeer)	12	-11	101	102
	Ommeren	0	0	22	22
	Ingen	14	0	8	22
TOTAAL		38	72	819	929

Het college besloot op 17 januari 2017 (B&W/17/02293) maximaal 10 woningen beschikbaar te stellen voor het Veegplan 2018. Omdat er nog geen besluit genomen is over de aanvragen waaraan we meewerken, namen we de woningen in het kader van het Veegplan 2018 namen we nog niet op in het overzicht met woningbouwplannen.

4 Behoeft

Bij de prioriteitstelling in 2014 lieten we zien dat de plannen in de gemeente per deelgebied niet volledig aansloten op de behoefte. We zagen vooral een overschot aan plannen in het deelgebied Maurik en een tekort in het deelgebied Lienden. We vroegen Companen de behoefte verder uit te werken op kernenniveau.

Gemeente Buren, kernen per deelgebied



Companen maakte een uitwerking van de behoefte aan woningen in de gemeente Buren. Zij deden dat op basis van de lokale behoefte aan woningen uit de prognoses van 2012 (Primos 2012). Dit jaar stelde de provincie nieuwe prognoses vast voor de regio (Primos 2016). Die gebruikten we om de nieuwe regionale afspraken te maken. Op basis van die regionale afspraken mogen we 1109 woningen bouwen. We verdeelden de extra woningen uit de afspraken met de regio over de deelgebieden. Companen gaf al aan dat de grootste externe vraag aan woningen aan de westzijde van de gemeente bestaat. In de verdeling hielden we daar rekening mee door het restant aantal woningen voor 80% toe te bedelen aan de deelgebieden Buren en Beusichem en 20% aan de deelgebieden Lienden en Maurik. De verdeling over de kernen in het deelgebied deden we vervolgens op basis van de verhouding in woonbehoefte uit het rapport van Companen.

Companen nam het buitengebied niet als apart deelgebied op in de bepaling van de behoefte aan woningen. We baseerden de behoefte in het buitengebied op het gemiddeld aantal aanvragen van 6 per jaar. Daarnaast houden we rekening met twee ontwikkelingen die in een bijzondere behoefte voorzien, namelijk:

- Wonen in monumenten
- Wonen bij het (nieuwe) bedrijf

Voor de splitsing van monumenten deden we een aanname van 25 splitsingen in de periode tot 2025. Voor het Wonen bij het (nieuwe) bedrijf stelde u voor het bedrijventerrein Doejenburg II in Maurik al eerder 15 woningen ter beschikking.

Gemeente Buren, Doorrekening woningbehoefte per kern

	Behoefte 2015 - 2025	Realisatie 2015 en 2016	In plannen vanaf 1-1-2017	Totaal 2015-2025	Restant
<i>Deelgebied Beusichem</i>	237	26	164	190	47
Beusichem	192	21	114	135	57
Zoelmond	23	3	5	8	15
Ravenswaaij	23	2	45	47	-24
<i>Deelgebied Buren</i>	169	31	131	162	7
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
<i>Deelgebied Maurik</i>	110	30	303	333	-223
Maurik	65	27	288	315	-250
Eck en Wiel	32	3	5	8	24
Rijswijk	13	0	10	10	3
<i>Deelgebied Lienden</i>	311	15	131	146	165
Lienden (incl. Lingemeer)	221	1	101	102	119
Ingen	45	14	8	22	23
Ommeren	45	0	22	22	23
<i>Buitengebied</i>	60	8	75	83	-23
<i>Wonen in monumenten</i>	25		0	0	25
<i>Wonen op Doejenburg II</i>	15		15	15	0

In de kolom 'Restant' ziet u hoeveel woningen we tot 2025 per kern toe moeten voegen om te voorzien in de vraag. Ook ziet u daar hoeveel woningen er in die kern meer gepland zijn dan de behoefte. Als we in alle kernen de woningen willen bouwen waar behoefte aan is, dan moeten we plannen ontwikkelen voor meer dan 300 woningen (alle kernen waar nog een restant aantal woningen staat in de bovenstaande tabel). Voor het deelgebied Buren besloot de gemeenteraad op 25 februari 2014 bij het vaststellen van de Woonvisie (RV/14/00404) dat daar de opvang van woningen plaats mag vinden in de kernen Kerk-Avezaath en Zoelen. Het tekort aan woningen in de kern Buren compenseren we dan met de bouw van extra woningen in de kernen Kerk-Avezaath en Zoelen. De reden hiervoor is dat er in de stad Buren slechts weinig uitbreidingsmogelijkheden voor woningen beschikbaar zijn.

Op het niveau van de deelgebieden zien we 246 woningen waarvan we verwachten dat ze niet voor 2025 gebouwd zijn. Het gaat dan om de plannen in het deelgebied Maurik (223 woningen) en in het buitengebied (23 woningen). Die woningen zorgen er voor dat we niet kunnen bouwen op de locaties waar we ook daadwerkelijk behoefte zien.

5 Woningen toevoegen en wegbestemmen

Als we willen bouwen voor de behoefte op het niveau van de deelgebieden moeten we in het deelgebied Lienden woningen toevoegen en in de deelgebieden Maurik en het buitengebied woningen wegbestemmen.

Het beperkte overschot aan woningen in plannen in het buitengebied accepteren we. Dat doen we omdat daar ook een aantal ontwikkelingen plaats vinden die langere tijd nodig hebben om te realiseren (VAB's en landgoederen). Uiteraard houden we wel in de gaten dat de bouwmogelijkheden ook daadwerkelijk gebruikt worden.

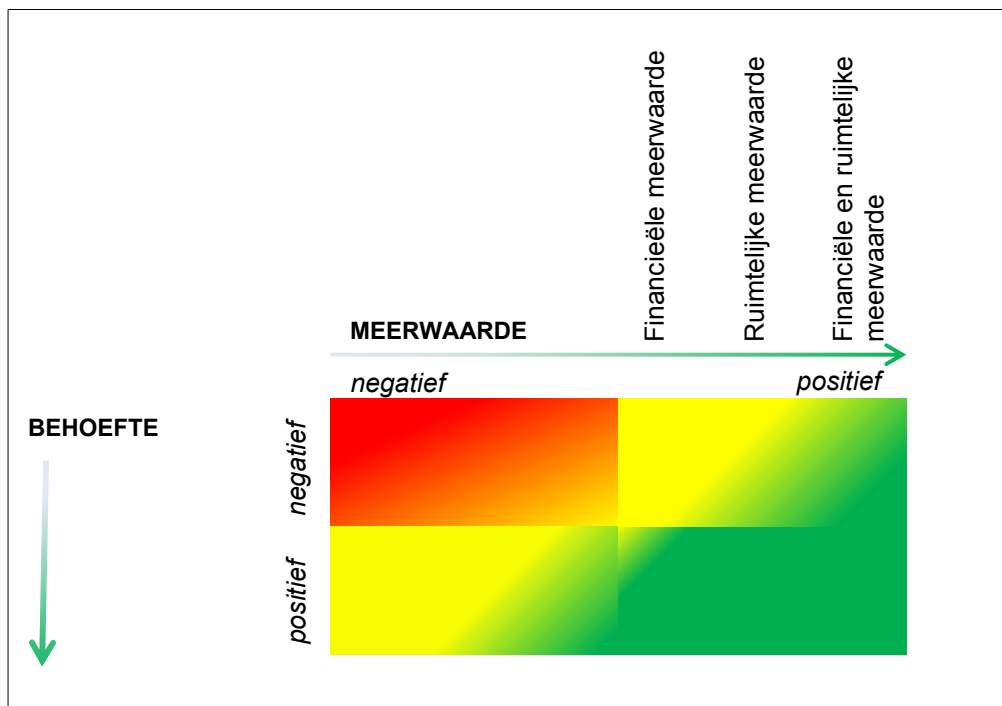
Voor het deelgebied Maurik is er overduidelijk sprake van een teveel aan plannen. Voordat we daadwerkelijk gaan wegbestemmen, brengen we de verschillende belangen en risico's goed in beeld. Omdat we op dit moment niet weten hoeveel woningbouwcapaciteit dit oplevert, gaan we bij de verdeling van woningen op dit moment uit van de resterende 180 woningen (1109 – 929).

Vanuit de behoefte aan woningen over de periode 2015 – 2025 lijkt er op dit moment weinig aanleiding om nu al woningen toe te voegen. Zoals uit de tabel met de lopende plannen blijkt, voegen we in de meeste kernen immers al woningen toe. We hebben echter ook andere wensen waarom we woningen in de deelgebieden willen toevoegen. Het gaat dan om:

- Financiële wensen (ontwikkelen gemeentegrond);
- Ruimtelijke wensen (oplossen ruimtelijke knelpunten).

Op dit moment brengen we die belangen in beeld. Als we een compleet beeld hebben van de ruimtelijke en financiële belangen, kunnen we een afweging maken welke plannen we verder uit willen werken. We doen dat op basis van het concept-afwegingskader dat Companen in de notitie vraaganalyse en toetsingskader opnam.

Afwegingskader nieuwe plannen



In dit afwegingskader ziet u een behoefte-as en een meerwaarde-as. De behoefte-as geeft aan of het plan past binnen de behoefte aan woningen. De meerwaarde-as geeft aan of een plan een financiële of ruimtelijke meerwaarde heeft.

De komende drie jaar geven we alleen invulling aan plannen die zowel hoog scoren op de behoefte-as (op het niveau van de deelgebieden) als op de meerwaarde-as. Uiteraard geldt dat alleen voor plannen die binnen de totale afspraak van 1109 woningen passen.

Concreet houdt dat het volgende in:

We werken in de volgende volgorde aan plannen mee:

1. Het plan ligt in een deelgebied waar behoefte aan woningen is (Beusichem, Buren of Lienden), heeft een financiële meerwaarde én heeft ruimtelijke meerwaarde.
2. Het plan ligt in een deelgebied waar behoefte aan woningen is (Beusichem, Buren of Lienden) en heeft een ruimtelijke meerwaarde.
3. Het plan ligt in een deelgebied waar behoefte aan woningen is (Beusichem, Buren of Lienden) en heeft een financiële meerwaarde.
4. Alleen in bijzondere gevallen kan het college hiervan beargumenteerd afwijken.

We gaan er van uit dat we na de genoemde 3 jaar weten welke ruimte we hebben om opnieuw woningen toe te wijzen. We weten dan immers of we daadwerkelijk plannen hebben wegbestemd, hebben zicht op de nieuwe regionale afspraken en hebben een beeld van het daadwerkelijke verloop van de lopende plannen. Op dat moment maken we een nieuw voorstel hoe we daarmee omgaan.

6 Ruimtelijke meerwaarde

In de structuurvisie geven we locaties aan waarvan we het aannemelijk vinden dat daar woningbouw plaats vindt. Daarnaast namen we in de bestemmingsplannen ook veel wijzigingsbevoegdheden op van locaties waar we het aannemelijk vinden dat daar op termijn woningbouw plaats vindt. Deze documenten zijn echter al vrij oud. Omdat we slechts een beperkte hoeveelheid woningen toe kunnen wijzen, is het van belang duidelijk zicht te hebben welke locaties een financiële en/of ruimtelijke meerwaarde hebben. Daarom stellen we een nieuw document op waarin we die locaties in beeld brengen.

Dat houdt in dat we bij de ruimtelijke beoordeling van woningbouwlocaties geen gebruik meer maken van de structuurvisie. Ook voor de bestaande wijzigingsbevoegdheden geldt dat deze dus niet meer per definitie ruimtelijk gewenst zijn.

De afzonderlijke plannen die voldoen aan de genoemde criteria legt het college via de ruimtelijke procedure met bijbehorende motivering aan de gemeenteraad voor.

**Bijlage 1:
Overzicht projecten**

Bijlage 1: Overzicht woningen in projecten, particuliere mogelijkheden en buitengebied

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 woningen	sloop	realisatie voor 2015	realisatie 2015	realisatie 2016	Capaciteit in project op 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

Overzicht overige bouwmogelijkheden kom

BouwmogelijkhedenKom		Aantal woningen	Oplevering 2015	Oplevering 2016	Capaciteit in het plan op 1-1-2017
Beusichem	Beusichem	8	1	0	7
	Zoelmond	8	0	3	5
	Ravenswaay	1	0	0	1
Buren	Buren	2	0	0	2
	Asch	0	0	0	0
	Kerk Avezaath	1	1	0	0
	Zoelen	2	0	0	2
	Erichem	0	0	0	0
Maurik	Maurik	5	0	0	5
	Rijswijk	0	0	0	0
	Eck en Wiel	8	2	1	5
Lienden	Lienden	4	0	-13	17
	Ommeren	1	0	0	1
	Lingemeer	0	0	0	0
	Ingen	3	0	0	3
Totaal		43	4	-9	48

