

**Advies** : **Ladder Duurzame Verstedelijking**

Datum : 3 maart 2017  
Opdrachtgever : Schepens Vastgoed BV  
Ter attentie van : de heer Kaasjager  
Projectnummer : 211X08150

Opgesteld door : Daan Goos en Rian Vermeulen  
i.a.a. : Pascal Hendriks en Toby van Baast

---

## 1. Inleiding

In Bruchem (gemeente Zaltbommel) is een initiatief om vijf woningen te realiseren aan de Dorpsstraat 55. Bij vijf woningen of minder is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) niet noodzakelijk. Toch vindt de gemeente Zaltbommel het bij deze ontwikkeling wenselijk bezien vanuit een goede ruimtelijke ordening. Het aantal woningen is in een eerdere fase reeds met gemeente Zaltbommel afgestemd. In deze notitie wordt het planinitiatief getoetst aan de actuele beleidskaders van de gemeente Zaltbommel, waarin specifiek op de woningbehoefte wordt ingegaan.

Er zijn drie stappen ('treden') die in de Ladder doorlopen moeten worden. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op dit moment is het Rijk bezig met een wijziging van de regeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Naar verwachting zal de nieuwe regeling in de loop van 2017 in werking treden. De belangrijkste wijzigingen, zoals opgenomen in de conceptregeling<sup>1</sup>, zijn gelegen in het vervallen van de begrippen 'actuele' en 'regionale' bij de behoeftebepaling, het vervallen van trede 3 (bereikbaarheid) en de mogelijkheid om de laddertoets 'door te schuiven' naar een uitwerkings- of wijzigingsplan. Naar verwachting leidt het in werking treden van de aangepaste ladder niet tot een andere conclusie van dit rapport. In navolgende paragrafen wordt het initiatief beschreven en worden de treden van de ladder doorlopen.

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II, 2015-2016, [33 962, nr. 188](#).

## 2. Initiatief Dorpsstraat Bruchem

Er speelt een initiatief voor de ontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 55 te Bruchem. Het vervallen hoofdgebouw en bijgebouw zijn uit de periode 1925-1930 en bedrijfsmatig in gebruik geweest als rijwielherstelbedrijf, hoefsmederij en benzinestation. Met het planinitiatief wordt de realisatie van vijf koopwoningen mogelijk gemaakt (één blok van drie (rij)woningen en één 2-1kap). De koopwoningen vallen binnen het prijssegment goedkoop tot middelduur.

**Figuur 1: Vervallen bebouwing op de planlocatie<sup>2</sup>**



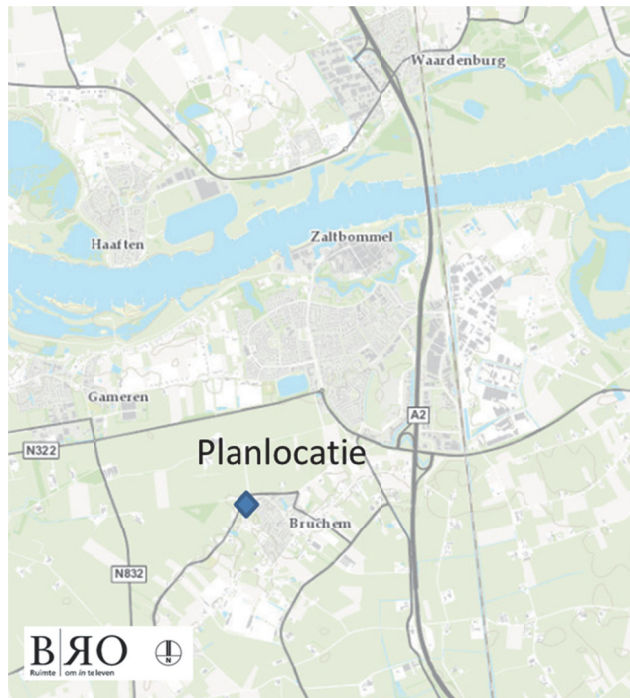
### 2.1 Locatie en omgeving

De planlocatie ligt aan de westelijke dorpsrand van Bruchem. Het betreft een landelijk gebied met vrijstaande woningen. De sloop van het vervallen hoofd- en bijgebouw komt de omgevingskwaliteit ten goede. Het dorp Bruchem behoort tot de gemeente Zaltbommel en ligt goed ontsloten nabij een op- en afrit van de autosnelweg A2, richting Utrecht en 's-Hertogenbosch.

---

<sup>2</sup> Google, streetview, opname juli 2016

**Figuur 2: Omgevingskaart**



**Tabel 1: Programma**

| Aantal woningen | Doelgroep                              | Oppervlakte | Segment      |                 |
|-----------------|----------------------------------------|-------------|--------------|-----------------|
| 3 (rij)woningen | Starters, doorstromers, jonge gezinnen | Niet bekend | Koopwoningen | Goedkoop-midden |
| 2 2-1 kap       | Starters, doorstromers, jonge gezinnen | Niet bekend | Koopwoningen | Goedkoop-midden |

## **2 Initiatief Dorpsstraat 55 past in ladder duurzame verstedelijking**

Het initiatief past binnen de drie treden van de ladder. Hieronder volgt een beknopte toelichting per trede. De volledige onderbouwing van de regionale woningbehoefte is opgenomen in de bijlagen.

### **3.1 Relevantie regio: Gemeente Zaltbommel**

Het is allereerst van belang om de relevante regio af te bakenen, om vervolgens de regionale behoefte (stap 1 van de ladder) in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen / migratiestromen. Voor de laddertoets van het initiatief zijn de gemeente Zaltbommel en hierbinnen de kern Bruchem als relevante regio aangehouden.

### **3.2 Trede 1: actuele regionale behoefte**

Het beoogde woningbouwprogramma van vijf koopwoningen (3 (rij)woningen en 2 (koop 2-1 kap) aan de Dorpsstraat 55, te Bruchem in de gemeente Zaltbommel, voorziet in een actuele regionale behoefte.

- De woningvoorraadbehoefte neemt de komende jaren (tot 2025) nog sterk toe in zowel de gemeente Zaltbommel en de kern Bruchem als gevolg van de groei van het aantal huishoudens.
- Uit de beleidsstukken en onderzoeken blijkt dat er in de gemeente Zaltbommel evenals in de kern Bruchem er de komende jaren (2025) onvoldoende harde en zachte plannen zijn om in de woningvoorraadbehoefte te voorzien. Na correctie van de juridisch harde plancapaciteit bedraagt de aanvullende woningbehoefte in de gemeente Zaltbommel 117 tot 218 woningen (uitgaande van scenario 1 in de beleidskaders en de actuele prognoses). Voor de kern Bruchem is er een aanvullende woningbehoefte van 50-70 woningen. Er is geen harde plancapaciteit aanwezig in de kern Bruchem.
- In zowel de Bommelerwaard als de kern Bruchem is er relatief weinig aanbod aan koopwoningen in de goedkopere prijssegmenten.
- In het kwalitatieve woningbouwprogramma van de gemeente Zaltbommel (nog niet vastgelegd) is ruimte voor 40 koopwoningen, waarvan 25 (rij)woningen en 15 twee-onder-een-kap woningen. Het beoogd planinitiatief voorziet hierin.

Tot slot sluit het beoogde initiatief aan op de beschreven beleidskaders en uitgangspunten. Het betreft een kleinschalig initiatief, waarbij bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw. Er is sprake van inbreiding. Daarbij sluiten de beoogde woningen aan op de lokale vraag. Beschreven is dat vooral starters moeilijk een woning vinden in de kleinere kernen (zoals Bruchem). Bij de afweging van nieuwbouwlocaties wordt gelet op de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. In het beoogde planinitiatief wordt de omgevingskwaliteit verbeterd. De vervallen bebouwing wordt gesloopt en vervangen door moderne woningen.

### **3.3 Trede 2: bestaand stedelijk gebied**

De Dorpsstraat 55 ligt binnen bestaand stedelijk gebied en betreft zodoende een inbreidingslocatie van bestaand vastgoed. In lijn met het gedachtegoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat inbreiding voor uitbreiding.

### **3.4 Trede 3: passend ontsloten**

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en zodoende is trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

## Bijlagen: onderbouwing regionale woningbouwbehoefte

### B1.1 Relevante regio: gemeente Zaltbommel

Allereerst is de afbakening van de relevante regio van belang. Op basis hiervan kan de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte voor wonen in beeld worden gebracht. De woningmarktabakening 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.

#### B.1.1.1 Zaltbommel als onderdeel van de gemeente Zaltbommel en regio

Het migratiesaldo van de gemeente schommelt, maar is de afgelopen drie jaar positief. Gemiddeld vestigen zich sinds 2013 meer mensen in Zaltbommel dan er weg gaan. Kijken we naar de verhuistromen dan zien we dat ca. 60% van het totaal aantal verhuizingen binnen de gemeentegrenzen plaatsvindt (figuur B 2). De gemeente kent een redelijk autonome woningmarkt. Van de overige verhuizingen in de periode 2011-2014) is ca.:

- 8% afkomstig uit de buurgemeente Maasdriel.
- Daarnaast zijn er zes gemeenten waar 1% of meer van het totaal aantal verhuizingen van afkomstig is.
- De overige 23% is afkomstig uit alle andere gemeenten van Nederland.

### Conclusie

Het aantal binnengemeentelijke verhuizingen is het grootst. De verhuizingen tussen gemeenten zullen vooral plaatsvinden in de grotere kernen Zaltbommel en Kerkdriel. Voor de kleinere kernen wordt verwacht dat het aandeel dat naar een andere gemeente verhuisd veel kleiner zal zijn. Zodoende is de gemeente Zaltbommel als de relevante regio gehanteerd. Vervolgens zal worden ingezoomd op de kern Bruchem.

Tabel B.1: Binnenlands migratiesaldo<sup>3</sup> gemeente Zaltbommel

|            | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------------|------|------|------|------|------|------|
| Zaltbommel | 70   | -29  | -31  | 48   | 12   | 21   |

<sup>3</sup> Het binnenlands migratiesaldo is het aantal gevestigde personen (uit een andere gemeente binnen Nederland) min het aantal vertrokken personen (naar een andere gemeente binnen Nederland). Bron: CBS Statline, Verhuizingen 2017

**Tabel B.2: Verhuisstromen naar gemeente Zaltbommel<sup>4</sup>**

|                             | <b>Abs.</b>  | <b>%</b>   |
|-----------------------------|--------------|------------|
| Zaltbommel                  | 4.375        | 59,4       |
| Maasdriel                   | 593          | 8,0        |
| 's-Hertogenbosch            | 250          | 3,4        |
| Utrecht (gemeente)          | 122          | 1,7        |
| Neerijnen                   | 116          | 1,6        |
| Aalburg                     | 84           | 1,1        |
| Geldermalsen                | 77           | 1,0        |
| Tilburg                     | 75           | 1,0        |
| Overige gemeenten Nederland | 5.692        | 22,7       |
| <b>Totaal</b>               | <b>7.368</b> | <b>100</b> |

<sup>4</sup> CBS, Statline, verhuizingen tussen gemeenten en binnen gemeente, november 2016

## B1.2 Kwantitatieve vraag en aanbod

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeenten Zaltbommel, en de kern Bruchem in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van woningbehoefteonderzoeken en thematische beleidsdocumenten.

### Onderzoek, woningbehoefte Bommelerwaard 2015

In dit onderzoek is de woningbehoefte geraamd op basis van de demografische ontwikkelingen. Er zijn twee scenario's opgesteld:

- Scenario 1; een beleidsneutrale prognose bij migratiesaldo = 0
- Scenario 2; hierin zijn de uitkomsten van bovenstaande prognose in scenario 1, vergeleken met de effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen die in het 'Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland' voor de beide gemeenten is aangehouden.

Navolgend zijn beide scenario's doorgetrokken.

Tabel B 5: Bommelerwaard Bevolkings- en woningbehoefteprognose per gemeente tot 2025

|                   | Scenario 1:<br>bevolkingsomvang bij<br>migratiesaldo = 0 | Scenario 1:<br>woningbehoefte bij<br>migratiesaldo = 0 | Scenario 2:<br>bevolkingsomvang,<br>uitgaande van 700<br>woningen 2015-2024 | Scenario 2:<br>woningbehoefte<br>uitgaande van 700<br>woningen 2015-2024 |
|-------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Maasdriel</b>  |                                                          |                                                        |                                                                             |                                                                          |
| 2015              | 24.100                                                   | 9.520                                                  | 24.100                                                                      | 9.520                                                                    |
| 2024              | 24.200                                                   | 10.070                                                 | 24.650                                                                      | 10.220                                                                   |
| 2015-2024         | + 100                                                    | + 550                                                  | + 550                                                                       | + 700                                                                    |
| <b>Zaltbommel</b> |                                                          |                                                        |                                                                             |                                                                          |
| 2015              | 27.200                                                   | 10.640                                                 | 27.200                                                                      | 10.640                                                                   |
| 2024              | 27.900                                                   | 11.610                                                 | 27.300                                                                      | 11.340                                                                   |
| 2015-2024         | + 700                                                    | + 970                                                  | + 100                                                                       | + 700                                                                    |

Bron: demografische prognose op basis van migratiesaldo =0: Companen; prognose op basis van 700 woningen: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland.

De aanvullende woningbehoefteprognose tot 2025 komt (op basis van migratiesaldo = 0) voor Maasdriel en Zaltbommel uit op 550 en 970 woningen. Uitgaande van de lage variant uit het regionale woningbehoefteonderzoek, is de effectieve vraag voor Zaltbommel becijferd op 700 woningen voor de periode tot 2025. Op basis van het actuele beleid bedraagt de aanvullende woningvoorraadbehoefte voor de gemeente Zaltbommel tot 2025, 700 tot 970 woningen.

Voortbouwend op het 'Onderzoek Woningbehoefte Bommelerwaard 2015' hebben de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel in juli 2016 de regionale woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 vastgesteld. Tot 2025 wordt uitgegaan van een toevoeging van een bandbreedte van 700- 1.000 woningen per gemeente. Dit komt overeen met de voorgaande bandbreedte.

### Woningbehoefte kern Bruchem

Voorgaand is de lokale woningbehoefte per gemeente berekend. Dit zelfde moet nu worden bepaald voor de kern Bruchem. Uit cijfers van het 'Onderzoek, Woningbehoefte Bommelerwaard 2015' blijkt de beleidsmatige verwachte aanvullende woningbehoefte voor de kern Bruchem tot 2025, 50 tot 70 woningen (zie navolgende tabel).

**Tabel B 6: Ontwikkeling aanvullende woningbehoefte per kern op basis van scenario 1 (migratiesaldo =0) en scenario 2 (woningbehoefte Zaltbommel 700 woningen).**

| Zaltbommel                 | Scenario 1:<br>woningbehoefte bij<br>migratiesaldo = 0 | Scenario 2:<br>woningbehoefte<br>uitgaande van 700<br>woningen 2015-<br>2024 |
|----------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Zaltbommel                 | 300                                                    | 215                                                                          |
| Kerkwijk                   | 20                                                     | 15                                                                           |
| Brakel                     | 95                                                     | 70                                                                           |
| Bruchem                    | 70                                                     | 50                                                                           |
| Delwijnen                  | 5                                                      | 5                                                                            |
| Gameren                    | 85                                                     | 60                                                                           |
| Nederhemert                | 95                                                     | 70                                                                           |
| Nieuwaal                   | 40                                                     | 30                                                                           |
| Aalst                      | 90                                                     | 65                                                                           |
| Poederoijen                | 85                                                     | 60                                                                           |
| Zuilichem                  | 85                                                     | 60                                                                           |
| <b>Gemeente Zaltbommel</b> | <b>970</b>                                             | <b>700</b>                                                                   |

### Plancapaciteit

Bij kwantitatieve behoefte-raming moet ook rekening worden gehouden met de plancapaciteit. Dit zijn de eventuele harde en zachte woningbouwplannen, die van invloed zijn op de vraag-aanbodstructuur. Hier wordt verder ingezoomd op de gemeente Zaltbommel en de kern Bruchem. Uit aangeleverde informatie van de gemeente Zaltbommel blijkt dat voor de periode tot 2025 853 woningen aan juridisch harde plancapaciteit aanwezig is. Voor de kern Bruchem is geen harde plancapaciteit aanwezig. Het beoogde initiatief is reeds opgenomen in de 39 woningen aan zachte plancapaciteit.

**Tabel B 7: Plancapaciteit en aanvullende behoefte tot 2025 (bewerking BRO)<sup>5</sup>**

|              |                 | Hard | Zacht | Totaal | Aanvullende woningbe-<br>hoefte (correctie harde<br>plancapaciteit) scenario 1<br>en actuele prognose | Aanvullende woningbe-<br>hoefte (correctie harde<br>plancapaciteit) scenario 2 |
|--------------|-----------------|------|-------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeente     | Zaltbom-<br>mel | 853  | 147   | 1.000  | 117 tot 208                                                                                           | -                                                                              |
| Kern Bruchem |                 | -    | 39    | 39     | 70                                                                                                    | 50                                                                             |

Indien we de eerder geraamde aanvullende woningvoorraadbehoefte corrigeren met de harde planca-  
paciteit is er een aanvullende woningvoorraadbehoefte tot 2025 van:

- Gemeente Zaltbommel; 0 tot maximaal 117 woningen.
- Kern Bruchem; 50 tot 70 woningen. Ook als de zachte plancapaciteit hier nog vanaf wordt ge-  
haald blijft er een aanvullende behoefte.

### Conclusie kwantitatieve behoefte

De woningvoorraadbehoefte in de gemeente Zaltbommel neemt de komende jaren nog toe. Dit hangt sterk samen met de toename van het aantal huishoudens in de gemeente. In de kern Bruchem is een aanvullende woningbehoefte van 50 tot 70 woningen en er is geen harde en zachte plancapaciteit die hierin volledig kan voorzien

<sup>5</sup> Gemeente Zaltbommel

### **B1.3 Kwalitatieve kaders beleidsstukken**

Bij het bepalen van de actuele regionale behoefte dient ook rekening gehouden te worden met de kwalitatieve woningbehoefte en de kaders die in de beleidsstukken worden gesteld. Deze zijn hieronder puntsgewijs toegelicht.

#### *Provincie Gelderland, Concept-omgevingsvisie 2016*

- Een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming zijn onmisbaar. Gemeenten maken bestemmingplannen, maken afspraken met partijen en kopen eventueel grond. Focus in een regio op een beperkt aantal plannen vergroot de kans op realisatie. Gemeentelijke regie is bij de binnen regionale afstemming over programmering onmisbaar.

#### *Woonvisie Bommelerwaard 2016*

Deze woonvisie beschrijft een aantal relevante woonthema's en doelstellingen:

- Kwaliteit van bestaande woningen, met het accent op de bestaande woningvoorraad.
- Passende woningvoorraad, toevoegen van woningen die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk per kern.
- Voldoende betaalbare woningen, er is vraag naar betaalbare woningen.
- Wonen, welzijn en zorg, uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte.
- Kwaliteit van woon- en leefomgeving, uitgangspunt is de identiteit en kracht van de dorpen zelf.

Het programma dient zo goed mogelijk aan te sluiten bij de lokale vraag en de vraag van jonge gezinnen van elders.

#### *Kwalitatieve uitgangspunten woningbouwprogramma Woonvisie Bommelerwaard 2016*

Bij het kwalitatieve woningbouwprogramma zijn de volgende uitgangspunten relevant:

- Leidend is de lokale behoefte in de kernen, waar het vaak gaat om kleine aantallen woningbouw voor de inwoners uit de kern zelf.
- In de kleine kernen heeft de gemeente in principe geen actief initiërende de rol bij woningbouw.
- Nieuwe woningen zijn geschikt (te maken ) voor meerdere doelgroepen.
- Er wordt ingezet op kleinschalig en gefaseerd realiseren van de woningbouw.
- Bij woningbouw in de kernen wordt nagegaan welk aanbod = en onbenutte plancapaciteit reeds beschikbaar is in de kern.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding. In kernen worden de verschillende locaties voor woningbouw afgewogen waarbij rekening wordt gehouden met de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

#### **B1.4 Kwalitatief woningbouwprogramma**

Er zijn geen kwalitatieve woningbouwprogramma's vastgesteld voor de gemeente Zaltbommel of de kern Bruchem. Wel is er een regionaal woningbehoefte-onderzoek uit de ruimere regio Rivierenland (navolgend besproken). Ook is de gemeente Zaltbommel op dit moment bezig om voor iedere kern de behoefte nader uit te werken. Het woningbehoefteonderzoek uit 2015 vormt daar een belangrijke bouwsteen voor. Op korte termijn is dit echter nog niet gereed. Navolgend worden de belangrijkste bevindingen ten aanzien van de kwalitatieve vraag en aanbodstructuur en de toekomstige behoefte puntsgewijs doorlopen.

##### *Regionaal woningbehoefteonderzoek regio Rivierenland (2015)*

Kader stellende bevindingen uit dit onderzoek zijn:

- Voor de regio Rivierenland als geheel is de goedkope voorraad te krap om volledig de groep huishoudens te bedienen met een inkomen beneden modaal.
- In verschillende gemeenten (Geldermalsen, West Maas en Waal, Buren, Maasdriel, Neerijnen en Zaltbommel) duiden de cijfers op een krappe goedkope en betaalbare woningvoorraad, waardoor huishoudens te duur moeten wonen of moeten verhuizen naar andere gemeenten in de regio.

##### *Woonvisie Bommelerwaard 2016*

- In de gemeente Zaltbommel is op basis van de effectieve vraag ruimte voor een bandbreedte van 700 tot 1.000 woningen tot 2025.
- Tot 2025 is er in de gemeente Zaltbommel de meeste vraag naar koop (rij)woningen (32%).
- Voor koop 2-1kap woningen is dit 18%.
- Het beoogd initiatief voorziet in beide segmenten.

##### *Onderzoek woningbehoefte Bommelerwaard 2015*

- Het aandeel aan koopwoningen in de goedkopere prijssegmenten blijft achter op het gemiddelde in de kern Bruchem. Zo bedraagt het aandeel van het prijssegment 150.000,- tot 200.000,- ca. 20% en dit ligt substantieel onder het aangehouden gemiddelde.
- Starters vinden in die kernen veel moeilijker een passende koopwoning.

In de navolgende tabel is de gewenste toevoeging aan de woningvoorraad uitgesplitst naar kern, waarbij wordt opgemerkt dat de gewenste ontwikkeling per kern nog moet worden afgewogen. Op basis van de tabel blijkt dat voor de kern Bruchem wordt voorzien in een totaal van 70 koopwoningen, waarvan 25 rijwoningen en 15 twee-onder-een-kap woningen.

**Tabel B 8: Gewenste toevoeging aan de woningvoorraad gemeente Bommelerwaard tot 2025, conform scenario 1<sup>6</sup>**

| 2015-2024       | Aalst | Brakel | Bruchem | Delwijnen | Gameren | Kerfwijk | Nederhemert | Nieuwaal | Poederroijen | Zaltbommel | Zuilichem | Totaal |
|-----------------|-------|--------|---------|-----------|---------|----------|-------------|----------|--------------|------------|-----------|--------|
| Huur app        | 5     | 5      | 5       | 0         | 10      | 0        | 10          | 5        | 5            | 20         | 5         | 70     |
| Huur egz        | 5     | 5      | 0       | 0         | 5       | 0        | 5           | 0        | 5            | 10         | 5         | 40     |
| Koop app        | 10    | 15     | 10      | 0         | 10      | 0        | 10          | 5        | 10           | 30         | 15        | 120    |
| Koop rij        | 30    | 35     | 25      | 0         | 30      | 10       | 30          | 10       | 25           | 95         | 20        | 310    |
| Koop 2-1 kap    | 15    | 20     | 15      | 0         | 15      | 5        | 20          | 10       | 15           | 45         | 15        | 175    |
| Koop vrijstaand | 25    | 15     | 15      | 5         | 15      | 5        | 20          | 10       | 20           | 100        | 25        | 255    |
| Eindtotaal      | 90    | 95     | 70      | 5         | 85      | 20       | 95          | 40       | 85           | 300        | 85        | 970    |

### Conclusie kwalitatieve behoefte

Het beoogde initiatief sluit aan op de kwalitatieve behoefte zoals deze is beschreven in de voorgaande beleidskaders.

- In zowel de gemeente Zaltbommel als de kern Bruchem is relatief weinig aanbod in de goedkopere prijssegmenten om in de behoefte van starters te kunnen voorzien. Het beoogd initiatief voorziet hierin.
- In het gewenste kwalitatieve woningbouwprogramma van de gemeente Zaltbommel (nog niet vastgelegd) wordt ingezet op realisatie van 70 koopwoningen, waarvan 25 (rij)woningen en 15 twee-onder-een-kap woningen. Het beoogde initiatief voorziet hierin. Het initiatief zet in op kleinschalige woningbouw en sluit daarmee aan op de lokale vraag.
- Er is met het beoogd initiatief sprake van inbreiding in plaats van uitbreiding (sloop/nieuwbouw).

<sup>6</sup> Saldo van woningvraag en vrijkomend aanbod, waarbij de woningvraag is gebaseerd op gerealiseerde verhuisbewegingen en de woningbehoefteprognose volgens scenario 1, migratiesaldo = 0).  
NB. Vraag exclusief extra toestroom vergunninghouders, asielzoekers en EU-arbeidsmigranten.

### **B.1.5 Conclusie: confrontatie vraag en aanbod**

Het beoogde woonprogramma van vijf koopwoningen (3 (rij)woningen en 2 twee-onder-een-kap woningen) aan de Dorpsstraat 55, te Bruchem gemeente Zaltbommel, voorziet in een actuele regionale behoefte.

- De woningvoorraadbehoefte neemt de komende jaren (tot 2025) nog sterk toe in zowel de gemeente Zaltbommel als de kern Bruchem vanwege de groei van het aantal huishoudens.
- Uit de beleidsstukken en onderzoeken blijkt dat zowel in de gemeente Zaltbommel als de kern Bruchem de komende jaren (2025) onvoldoende harde en zachte plannen zijn om in de woningvoorraadbehoefte te voorzien. Na correctie van de juridisch harde plancapaciteit bedraagt de aanvullende woningbehoefte in de gemeente Zaltbommel 117 tot 218 woningen, uitgaande van scenario 1 in de beleidskaders en de actuele prognoses. Voor de kern Bruchem is er een aanvullende woningbehoefte van 50-70 woningen. Er is geen harde plancapaciteit aanwezig in de kern Bruchem.
- In zowel de Bommelerwaard als de kern Bruchem is relatief weinig aanbod aan koop (rij)woningen in de goedkopere prijssegmenten.
- In het gewenste aanvullende kwalitatieve woningbouwprogramma van de gemeente Zaltbommel (nog niet vastgelegd) is ruimte voor 25 koop (rij)woningen en 15 koop 2-1kap woningen. Het beoogd planinitiatief voorziet hierin.

Tot slot sluit het beoogde initiatief aan op de beschreven beleidskaders en uitgangspunten. Het betreft een kleinschalig initiatief, waarbij bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw. Er is sprake van inbreiding. Daarbij sluiten de beoogde woningen aan op de lokale vraag. Beschreven is dat vooral starters moeilijk een woning vinden in de kleinere kernen (zoals Bruchem). Bij de afweging van nieuwbouwlocaties wordt gelet op de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. In het beoogde planinitiatief wordt de omgevingskwaliteit verbeterd. De vervallen bebouwing wordt gesloopt en vervangen door moderne woningen.