



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

# Lienden, Hof van Lienden

Gemeente Buren

Datum: 9 oktober 2017

Projectnummer: 170331.01



## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Toets Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	<b>6</b>
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Marktgebied	6
2.3	Behoeft	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	12
<b>3</b>	<b>Conclusie</b>	<b>14</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd 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.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

## 1.2 Het plan

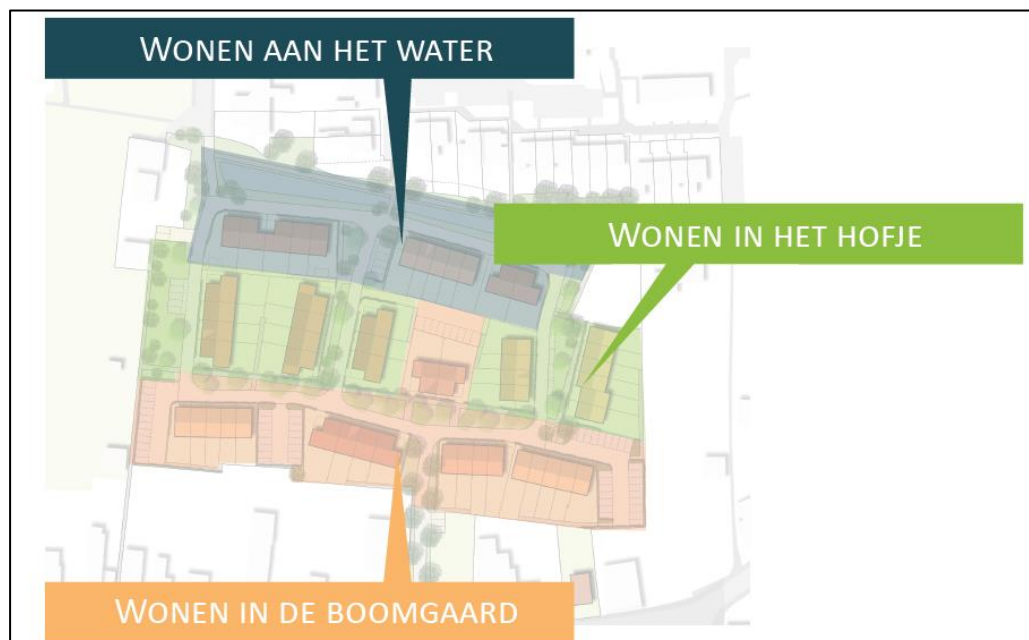
Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Lienden behorende bij de gemeente Buren in de provincie Gelderland. Het betreft de gronden rondom de Voorstraat, het Molenpad, watergang de Nagraaf en het Blommeland in het westen van de kern. Deze gronden zijn momenteel deels 'open' ruimte en deels gronden van de voormalige gemeentewerf. In 2009 is met het opstellen van de Dorpsvisie voor Lienden reeds aangegeven dat deze gronden beoogd waren voor herontwikkeling ten behoeve van woningbouw. In het geldende bestemmingsplan 'Kernen Buren' is op deze ontwikkeling voorgesorteerd door aan de gronden een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen zodat het college van burgemeester en wethouders de gronden kan wijzigen ten behoeve van maximaal 25 woningen per hectare.

Het voornemen bestaat nu om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken met de realisatie van de woningbouwontwikkeling 'Hof van Lienden'. Hof van Lienden bevat een programma van in totaal 55 woningen. Het gaat hierbij voornamelijk om twee-onder-één-kap- en rijwoningen. Daarnaast worden ook 2 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt aan de Voorstraat, passend bij de historische en karakteristieke kenmerken van het lint. Binnen het programma van de twee-onder-één-kap- en rijwoningen is ruimte voor zowel koop- als huurwoningen. Daarmee wordt een brede doelgroep aangesproken. De 2 vrijstaande woningen en 15 woningen, rij dan wel twee-onder-één-kap, zullen als koopwoning worden aangeboden. Voor de rij- en twee-onder-één-kapwoningen geldt dat zij qua prijs variëren tussen € 200.000,- en € 275.000,-. De woningen zijn beoogd voor starters en doorstromers.

Voor de huurwoningen (38) geldt dat deze te huur worden aangeboden binnen het regionale zoekstelsel 'Woongaard'. Binnen Woongaard werken 15 corporaties samen, verspreid over vier regio's: Alblasterwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena en Rivierenland. Met één inschrijving heeft een woningzoekende toegang tot alle (sociale) huur- en koopwoningen van de corporaties in deze regio's. Voor de huurwoningen geldt dat zij geschikt zijn (te maken) voor mensen met een beperking ofwel door leeftijd ofwel op andere wijze.

Hof van Lienden is ontworpen als een prettige kleinschalige woonbuurt achter het bebouwingslint van de Voorstraat. Het dorps- en landelijke groene karakter van Lienden is ingezet bij het maken van drie verschillende woonsferen in het hof, namelijk:

- Wonen in de boomgaard.
- Wonen aan het water.
- Wonen in het hofje.



*Stedenbouwkundig plan Hof van Lienden (Bron: SAB).*

Voor een uitgebreide beschrijving van de woonsferen wordt verwezen naar de toelichting van het wijzigingsplan. Wel kan in algemene zin gesteld worden dat de openbare ruimte en het groen een bepalende factor spelen in de uitstraling en sfeer van Hof van

Lienden. Het groen bepaalt de identiteit en daarmee de herkenbaarheid van de drie genoemde woonsferen. Je woont immers in de boomgaard met de voor deze streek zo karakteristieke fruitbomen. Of je woont aan de Nagraaf: een waterrijk gebied met soorten als elzen en wilgen. Of je woont in het hofje: dorps, kleinschalig met karakteristieke dorpse bomen als linde of kastanje. De groene ruimtes in het plangebied nodigen uit voor ontmoeting met buurtbewoners of spelende kinderen en hebben daarmee een positief effect op de leefbaarheid en sociale cohesie van Lienden. In de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte is ruimte voor het aanbrengen van zitgelegenheden, speelvoorzieningen en/of spelaanleidingen. Dit tezamen maakt dat gesteld wordt dat Hof van Lienden voorziet in een typisch dorps woonmilieu, passend bij de karakteristieken en sfeer van de kern Lienden.

### **1.3 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

## **2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking**

### **2.1 Stedelijke ontwikkeling**

#### **2.1.1 Algemeen**

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

#### **2.1.2 Toetsing**

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 55 grondgebonden woningen in de bebouwde kom van Lienden. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie<sup>1</sup> blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>. Gelet op het woningbouwprogramma van Hof van Lienden wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### **2.1.3 Conclusie**

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

### **2.2 Marktgebied**

#### **2.2.1 Algemeen**

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

---

<sup>1</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

<sup>2</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).



## 2.2.2 Toetsing

### Inleiding

De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in artikel 2.2.1.1 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De gemeente Buren vormt samen met de gemeenten Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel de woningmarkt regio Rivierenland. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen.

### Verhuisbewegingen

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente.

De gemeente Buren heeft in 2015 een onderzoek laten uitvoeren naar de marktkansen van de verschillende woningbouwprojecten in de gemeente. Binnen dit 'thermometeronderzoek' zijn zowel de verhuisbewegingen met andere gemeenten als de verhuistromen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat ongeveer 43% van alle verhuisbewegingen zich binnen de gemeentegrens afspelen. Verder is er sprake van een positief saldo met de gemeenten ten oosten van Buren en een negatief saldo met de gemeenten aan de westzijde. Met name Tiel vormt een belangrijke nieuwe bestemming voor mensen die de gemeente Buren verlaten. In totaal kent de gemeente een vestigingsoverschot van 380 personen.

Onderlinge migratie	naar gemeente											Subtotaal	Naar buiten de regio	Totaal
	BUREN	CULEMBORG	DRUTEN	GELDERMALSEN	LINGEWAAL	MAASDRIEL	NEDER-BETUWE	NEERIJNEN	TIEL	WEST MAAS EN WAAL	ZALT-BOMMEL			
Van gemeente														
BUREN	43%	5%	0%	3%	0%	0%	4%	1%	12%	1%	0%	1851	29%	2622
CULEMBORG	4%	59%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	2700	29%	3804
DRUTEN	0%	0%	59%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	8%	0%	1361	30%	1947
GELDERMALSEN	4%	4%	0%	52%	1%	0%	1%	4%	5%	1%	1%	2147	27%	2959
LINGEWAAL	0%	0%	0%	4%	49%	0%	1%	2%	1%	0%	2%	527	40%	879
MAASDRIEL	0%	0%	0%	0%	0%	55%	0%	1%	1%	2%	9%	1490	32%	2199
NEDER-BETUWE	6%	1%	0%	1%	0%	0%	51%	1%	5%	1%	0%	1373	33%	2055
NEERIJNEN	1%	1%	0%	9%	2%	1%	1%	43%	9%	1%	6%	814	25%	1092
TIEL	5%	1%	0%	2%	0%	0%	2%	1%	63%	1%	0%	4751	23%	6153
WEST MAAS EN WAAL	1%	0%	10%	0%	0%	1%	0%	0%	3%	59%	0%	1196	25%	1593
ZALT-BOMMEL	0%	0%	0%	1%	0%	8%	0%	1%	1%	0%	61%	2170	27%	2962
Subtotaal	1874	2630	1366	2045	532	1520	1334	804	4806	1309	2160	20380	28%	28265
Van buiten de regio	1128	1516	682	959	410	890	663	436	1355	608	1004	9651		
Totaal	3002	4146	2048	3004	942	2410	1997	1240	6161	1917	3164	30031		

*Migratiesaldo's Buren met regio en overig Nederland (2005-2013) (Bron: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Rivierenland 2014).*

Wanneer de verhuisbewegingen worden uitgesplitst naar de verschillende postcodegebieden binnen de gemeente Buren valt op dat de deelgebieden Lienden e.o. en Maurik e.o. een ruim vestigingsoverschot hebben. Beusichem e.o. kent een zeer miniem positief saldo en voor het deelgebied Buren e.o. geldt een negatief vestigingsoverschot. Dit betekent dat er meer mensen uit dit deelgebied vertrekken dan dat er zich mensen in het deelgebied vestigen. De navolgende tabel geeft dit verder weer.

Tabel: Binnenlandse in- en uitstroom in de gemeente Buren 2012-2013<sup>3</sup>

Postcodegebied	Gevestigd	Vertrokken	Saldo
Beusichem e.o.	293	288	+5
Buren e.o.	429	525	-96
Lienden e.o.	671	569	+102
Maurik e.o.	419	376	+43
<b>Totaal gemeente</b>	<b>1.812</b>	<b>1.758</b>	<b>+54</b>

Bron: gemeente Buren 2014

De navolgende tabel laat de verhuisbewegingen tussen de postcodegebieden van de gemeente Buren zien. Daaruit volgt dat de overgrote meerderheid van de verhuizingen binnen het postcodegebied plaatsvinden. Het deelgebied Maurik e.o. kent relatief de grootste aanwas van mensen uit een ander postcodegebied. Dit betreft echter wel een beperkte aanwas.

Tabel: Verhuizingen binnen gemeente Buren 2009-2013

Postcodegebied		Naar				Totaal
		Beusichem e.o.	Buren e.o.	Lienden e.o.	Maurik e.o.	
Van	Beusichem e.o.	122	30	3	32	<b>187</b>
	Buren e.o.	27	208	10	19	<b>264</b>
	Lienden e.o.	5	14	454	92	<b>565</b>
	Maurik e.o.	11	27	79	385	<b>502</b>
<b>Totaal</b>		<b>165</b>	<b>279</b>	<b>546</b>	<b>528</b>	<b>1.518</b>

Bron: gemeente Buren 2014

### 2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Buren, meer specifiek het postcodegebied Lienden e.o. Ook is op te merken dat er relatief gezien een behoorlijke verhuisrelatie bestaat tussen Lienden e.o. en Maurik e.o.

## 2.3 Behoeft

### 2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

<sup>3</sup> De gepresenteerde cijfers geven slechts een indicatie. Het is goed mogelijk dat er een relatie bestaat met opgeleverde woningen en verhuisbewegingen. Er is echter geen aanleiding om hier nader onderzoek naar te verrichten.

### 2.3.2 **Kwantitatieve behoefte**

#### Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Uit de studie 'Thermometer woningmarkt Buren' blijkt dat wordt verwacht dat het aantal huishoudens in de gemeente Buren van 10.377 in 2014 toeneemt naar 11.244 huishoudens in 2030. Meer specifiek geldt voor alle vier de postcodegebieden een positieve huishoudensontwikkeling. De prognose voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente Buren ziet er als volgt uit:

*Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling in Buren*

<b>Aantal huishoudens</b>	<b>2014</b>	<b>2030</b>	<b>Ontwikkeling 2014-2030</b>
Beusichem e.o.	1.726	1.870	+144
Buren e.o.	2.713	2.940	+227
Lienden e.o.	3.297	3.572	+275
Maurik e.o.	2.641	2.861	+221
<b>Totaal gemeente</b>	<b>10.377</b>	<b>11.244</b>	<b>+867</b>

*Bron: CBS 2015, Provincie Gelderland (gemiddelde van Trend en 2050-prognose). Verdeling naar deelgebied is gebaseerd op huidige verdeling volgens Primos 2013 van ABF, bewerking Stec Groep 2014 en SAB 2017.*

#### Thermometer woningmarkt Buren

In de studie 'Thermometer woningmarkt Buren' is de verwachte afzet, uitgesplitst per postcodegebied, geconfronteerd met de totale harde plancapaciteit. Daarbij is ook de harde plancapaciteit tot 2020 aangegeven. Daaruit blijkt dat er in Lienden sprake is van een groot tekort aan woningen.

*Tabel: Jaarlijkse verwachte afzet per deelgebied 2014 tot 2025 en confrontatie met harde plannen*

<b>Deelgebied</b>	<b>Verwachte effectieve woningvraag</b>		<b>Totale harde plancapaciteit (vóór 2020)</b>	<b>Overschot/tekort</b>
	<b>Relatief</b>	<b>Absoluut</b>		
Beusichem e.o.	18,5%	110-220	200 (74)	Overschot
Buren e.o.	28,5%	170-190	73 (73)	Tekort
Lienden e.o.	34%	210-230	50 (50)	Groot tekort
Maurik e.o.	27%	170-190	394 (209)	Groot overschot
<b>Totaal gemeente</b>	<b>100%</b>	<b>660-730</b>	<b>717 (406)</b>	<b>Evenwicht</b>

*Bron: Regionaal Woningbehoefteonderzoek Rivierenland 2014 en gemeente Buren (plan capaciteit 2014)*

Met harde plancapaciteit wordt bedoeld op plannen die momenteel vastgelegd zijn in bestemmingsplannen. Voor Hof van Lienden geldt dat dit niet het geval is, maar geldt wel dat de ontwikkeling is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, welke regionaal is afgestemd.

### Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Buren én het postcodegebied Lienden e.o., de ontwikkeling is opgenomen in de woningbouwprogrammering en er in het postcodegebied Lienden e.o. sprake is van een groot tekort aan woningbouwplannen, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

### **2.3.3 Kwalitatieve behoefte**

#### Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudenssopbouw qua samenstelling en leeftijd. De prognose hiervan ziet er als volgt uit:

*Tabel: Prognose doelgroepontwikkeling in Buren*

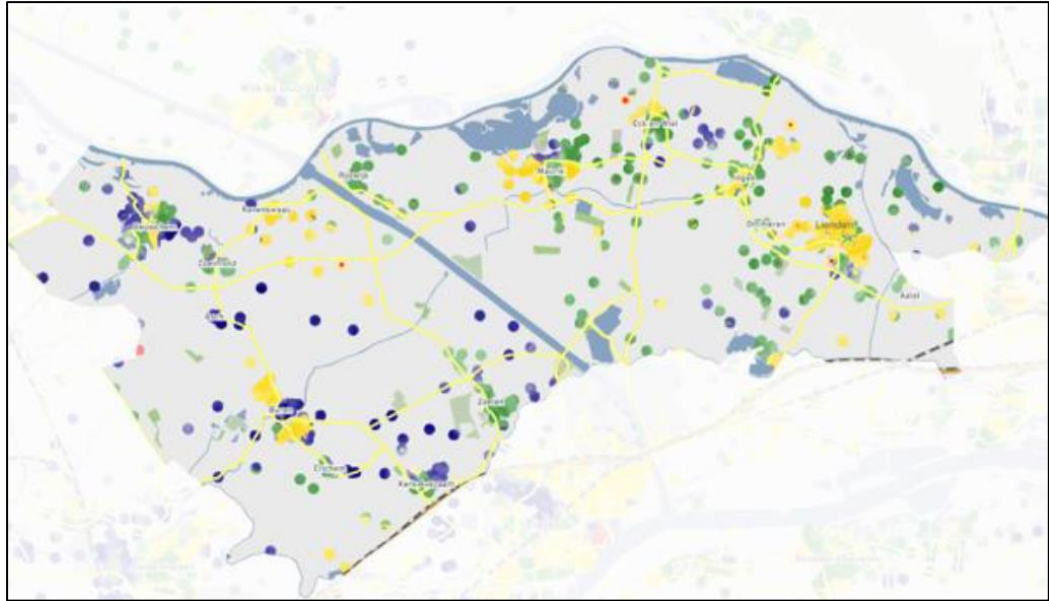
<b>Doelgroep</b>	<b>2014</b>	<b>2030</b>	<b>Ontwikkeling 2014-2030</b>
Alleenstaanden <24 jaar	90	91	+1
Alleenstaanden 24 - 34 jaar	269	250	-19
Stellen >34 jaar	341	228	-113
(1-ouder)gezinnen	4.291	3.889	-402
Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar	1.304	1.308	+4
Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar	3.064	3.485	+420
Ouderen 75+	987	1.967	+980
Overig	31	27	-4
<b>Totaal gemeente</b>	<b>10.377</b>	<b>11.244</b>	<b>+867</b>

*Bron: Provincie Gelderland (gemiddelde van Trend en 2050-prognose). Verdeling naar deelgebied is gebaseerd op verdeling volgens Primos 2013 van ABF in desbetreffende jaar, bewerking Stec Groep 2014 en SAB 2017.*

Uit de tabel is op te maken dat de gemeente Buren de komende jaren te maken krijgt met vergrijzing wat is af te leiden aan een grote groei aan huishoudens met een leeftijd van 55+.

#### Leefstijlen gemeente Buren

Ook de leefstijlen van mensen speelt een rol in de kwalitatieve behoefte. In het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015) zijn de leefstijlen voor de gehele regio inzichtelijk gemaakt. Zoals op de navolgende afbeelding is af te leiden kennen de inwoners uit Lienden een gele levensstijl. Deze mensen wonen graag in een omgeving waar je de hele samenleving ervaart: jong en oud, rijk en arm. De gele leefstijl is harmonie-gericht en conflict-mijdend. Dat maakt het voor de gele leefstijl moeilijk om te wonen in een gebied dat heterogeen is samengesteld naar leefstijl. De gele leefstijl heeft een voorkeur voor een woonomgeving waar mensen elkaar kennen en waar gezamenlijk activiteiten ondernomen worden. De woningen staan bij voorkeur in de nabijheid van een grasveld of speelgelegenheid. Men woont graag in een grondgebonden woning met voldoende ruimte.



*Leefstijlen in de gemeente Buren (Bron: Regionaal Woonbehoefteonderzoek Rivierenland).*

#### Woonvisie Buren 2014 - 2020

Voor nieuwbouwwontwikkelingen geeft de woonvisie aan dat gebouwd moet worden naar aard en schaal van de omgeving. De gemeente wil dan ook zorgdragen dat de nieuwbouwwoningen niet alleen qua type en prijsklasse passen bij de vragen, maar dat deze ook op de juiste plaats worden gebouwd. Daarbij geldt dat wonen in het groen een belangrijke kwaliteit van de gemeente is waar nog steeds veel vraag naar is. Ook het bevorderen van de doorstroming is een belangrijk aandachtspunt in de woonvisie.

#### Structuurvisie Buren 2009 - 2019

De structuurvisie van de gemeente Buren geeft aan dat de afgelopen jaren weinig woningbouw is gerealiseerd. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt en daarmee een adequate huisvesting van verschillende (kwetsbare) doelgroepen zoals senioren en starters. Op basis daarvan concludeert de structuurvisie dat het gewenst is om in de nabije toekomst over voldoende woningen te beschikken voor de wensen van de verschillende inwoners.

Voor Lienden geldt dat het een kern is met veel werkgelegenheid in lage en niet-geschoolde arbeid. Dit resulteert dat overwegend veel inwoners een lager tot gemiddeld in komen hebben en dat voldoende aanbod in het betaalbare segment belangrijk is. Het woningbouwprogramma uit dit plan sluit met de ontwikkeling van huur- en (middeldure) koopwoningen aan op de 'portemonnee' van de inwoners van Lienden. Bovendien biedt het plan kansen voor de huisvesting van starters en senioren waardoor de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Tenslotte geldt dat het plangebied is aangewezen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw.

#### Dorpsvisie Lienden

Ook de Dorpsvisie van Lienden heeft voorliggend plangebied aangewezen als potentiële ontwikkellocatie ten behoeve van woningbouw. De Dorpsvisie benadrukt dat de voorkeur ligt om eerst de inbreidingslocaties te benutten alvorens over te gaan tot de uitbreiding van de bestaande kern.

### Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling en de overheersende levensstijl in Lienden kan gesteld worden dat de ontwikkeling van Hof van Lienden aansluit bij de demografische ontwikkelingen in Lienden. Bovendien voorziet het stedenbouwkundig plan in een ontwikkeling die qua aard en schaal past bij de omgeving, zoals dat ook in het ruimtelijk beleid van de gemeente. Ook het brede woningbouwprogramma van Hof van Lienden past bij de gemeentelijke ambities om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

#### **2.3.4 Conclusie**

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van het plan 'Hof van Lienden' voorziet in een behoefte van het marktgebied. De ontwikkeling sluit aan op uitbreidingsbehoefte in het postcodegebied Lienden e.o. en anticipeert op de demografische ontwikkelingen binnen Buren door in te zetten op woningen voor starters, doorstromers en senioren. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de gemeente aangezien het plangebied al enkele jaren is aangewezen als potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

## **2.4 Bestaand stedelijk gebied**

### **2.4.1 Algemeen**

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

### **2.4.2 Toetsing**

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Lienden. Momenteel kent het plangebied grotendeels de bestemming 'Bedrijf' en 'Tuin - Gaarde'. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de stedenbouwkundig plan gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Voor alle woningen geldt namelijk dat sprake is van een groene setting waarin zij zich bevinden en wordt qua schaal en maatvoering aangesloten bij de andere woongebieden in Lienden. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving.

### **2.4.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

### **3 Conclusie**

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.