

Actualisatie Woonvisie

Thema B: *Een beetje snel graag*: passende en betaalbare nieuwbouw

3 juni 2025

Woondeal 2022 – 2030

- Bijna 2.000 woningen erbij in West Betuwe
- Voor meer dan 2.600 woningen planvorming: goed nieuws!

Tabel 1: Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plan capaciteit	Betaalbaarheid			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Buren	1.300	1.229	388	0	378	766	388
Culemborg	1.988	1.329	616	137	540	1.293	594
Maasdriel	1.454	1.454	460	91	416	967	485
Nederbetuwe	1.396	1.396	347	76	454	877	335
Tiel	2.208	2.208	525	57	687	1.269	525
West Betuwe	1.980	2.606	616	102	517	1.235	587
West Maas en Waal	1.070	867	332	68	279	679	332
Zaltbommel	1.544	1.469	396	103	365	864	371
	12.940	12.558 97%	3.680 28%	634 5%	3.636 28%	7.950 61%	3.617 28%

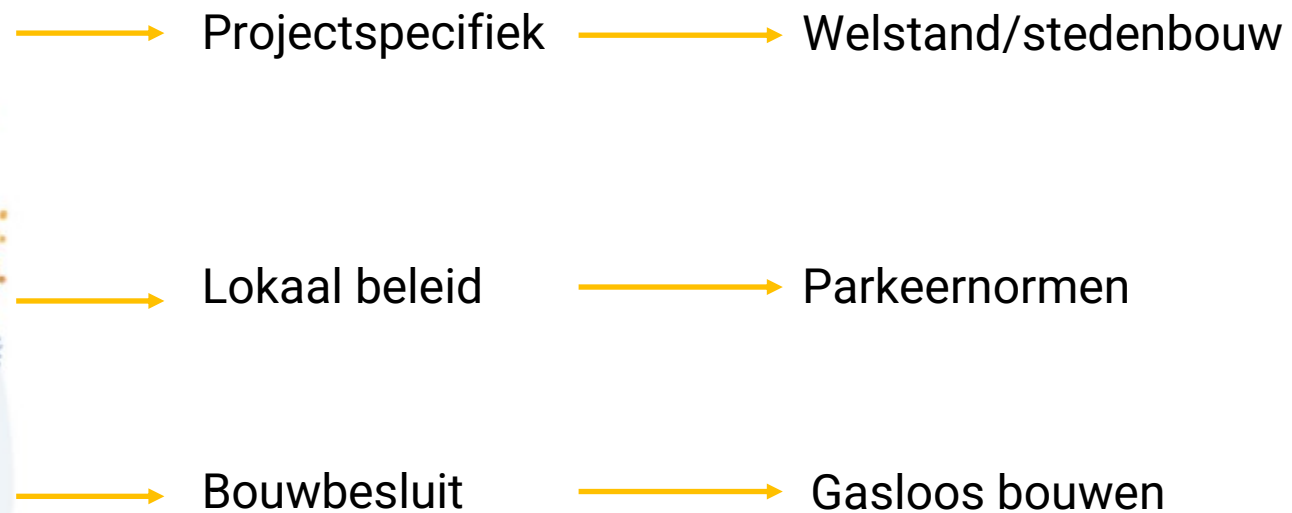
De praktijk...



Wat bepaalt het tempo van nieuwbouw?

- Planvorming corporatie/ontwikkelaar zelf
- Ambtelijke capaciteit
- Stikstof: bepalen stikstofdepositie en bepalen voldoende “stikstofruimte”
- Ecologie
- Ruimtelijke bezwaarprocedures (Raad van State)
- Aansluiting op nutsvoorzieningen
- Stapeling eisen aan nieuwbouw

Bouwbesluit, lokaal beleid en projectspecifieke eisen



Gevolgen stapeling van eisen aan nieuwbouw

- Stichtingskosten per woning stijgen → dure nieuwbouw
- Uitstel: planproces duurt langer: op en neer tussen gemeente en initiatiefnemer
- Afstel: haalbaarheid nieuwbouw onder druk

“Regels zijn regels” of...

- Uitzonderingen op projectniveau
- Lokaal beleid aanpassen
- In beide gevallen: integrale belangenafweging noodzakelijk

Noodzakelijk of “mooi meegenomen”?

- Twee parkeerplaatsen per woning
 - Houtbouw
 - Natuurinclusief bouwen (bovenop bouwbesluit)
 - Waterberging
 - Eisen architectuur/welstand
 - 100% van de woningen zorggeschikt/levensloopbestendig
 - Maximum aantal bouwlagen
-
- *Wat kan de Gemeenteraad zelf doen in het versnellen van nieuwbouw?*
 - *Hoeveel vrijheid krijgt het College om op projectniveau af te wijken van gemeentelijk beleid?*



The logo features a background of six vertical stripes in shades of red, pink, green, and blue. Overlaid on these stripes are large, semi-transparent, overlapping circles in various colors, creating a layered, organic effect.

GEMEENTE

**WEST
BETUWE**