

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
19 november 2025	D.228946 Z.069278

Portefeuillehouder J.P. Neven
Begrotingsprogramma en
taakveld

Onderwerp **Ontwikkelen Buren Oost en
samenwerking aangaan met
Van Arnhem B.V.**

Voorgesteld besluit

1. Het plangebied Buren – Oost te gaan ontwikkelen
2. De samenwerking met Van Arnhem te formaliseren door het aangaan van een PPS overeenkomst.
3. Een GREX voor deze planontwikkeling in te richten, budgetten beschikbaar te stellen en hiervoor een begrotingswijziging voor te bereiden.

Samenvatting van het voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld om het woningbouwplan Buren-Oost te gaan ontwikkelen en hiervoor een samenwerking met een woningbouwontwikkelaar aan te gaan.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

De gemeente Buren voert een actieve grondpolitiek om haar forse woningbouwopgave te realiseren. Het zelf laten ontwikkelen én het samenwerken met professionele partners maakt daar deel van uit. In dit voorstel wordt een mogelijke samenwerking voor de ontwikkeling van Buren - Oost met Van Arnhem onderbouwd om ongeveer 300 woningen te kunnen bouwen voor jong en oud, voor starters en doorstromers. Dit maakt het mogelijk om in het stadje Buren in een mooie woonomgeving te kunnen leven. Om realisatie van ons woningbouwprogramma kracht bij te zetten hebben we dit initiatief ingediend voor een WoKT subsidie. Deze subsidie is voor woningbouw op korte termijn en levert een financiële bijdrage aan infrastructurele maatregelen.

2. Doel / meetbaar effect

De gemeente Buren voert een actieve grondpolitiek om haar forse woningbouwopgave te realiseren. Het zelf laten ontwikkelen én het samenwerken met professionele partners maakt daar deel van uit. In dit voorstel wordt een mogelijke samenwerking voor de ontwikkeling van Buren - Oost met Van Arnhem onderbouwd om ongeveer 300 woningen te kunnen bouwen voor jong en oud, voor starters en doorstromers. Dit project levert een grote bijdrage aan ons woningbouwprogramma waarin we vóór 2034 ruim 1800 woningen opgeleverd moeten hebben.

3. Argumenten

1.1. Ontwikkeling van Buren-Oost biedt kansen voor woningzoekenden.

In de stad Buren is een behoorlijke vraag naar nieuwbouw. Starters willen graag zelfstandig gaan wonen, senioren hebben behoefte aan een levensloopbestendige woning.

1.2 Ontwikkeling voldoet aan het Burens woningbouwprogramma.

Het project Buren-Oost past in ons woningbouwprogramma. Dat geldt zowel voor het aantal - 300 woningen - als voor de differentiatie 40-40-20 in het woningbouwprogramma. Het schetsplan laat een rijke schakering aan woning typologieën zien.

1.3. *De ontwikkeling past deels in de Omgevingsvisie.*

De omgevingsvisie biedt uitbreidingsmogelijkheden aan de oostzijde van het stadje Buren. Die zijn zichtbaar als 'rode stippen' in het plangebied.

1.4. *Een goede landschappelijke inpassing is een voorwaarde.*

De regiekamer heeft uitdrukkelijk aandacht gevraagd voor de landschappelijke inpassing en het behoud en versterking van de culturele historische waarde van dit gebied.

2.1. *Samenwerking met Van Arnhem Bouwgroep biedt kansen voor het realiseren van ons woonprogramma.*

Van Arnhem Bouwgroep BV (verder: Van Arnhem) heeft ruim de helft van het plangebied in eigendom. Zij is een bekende partner voor ons en heeft reeds veel woningen in de gemeente gerealiseerd. De regionale betrokkenheid van Van Arnhem is zeer sterk.

2.3 *Samenwerking met Van Arnhem is een financieel goede keuze.*

We hebben Fakton advies gevraagd of het aangaan met Van Arnhem vanuit financieel-economische overwegingen een goede keuze is.

Fakton concludeerde dat Van Arnhem dat een gedegen woningbouwontwikkelaar is. Het bedrijf heeft een ruime ervaring met vergelijkbare projecten. Financieel is het bedrijf gezond en daarmee in staat om deze ontwikkelingen te kunnen realiseren. Fakton constateerde dat Van Arnhem minder ervaring heeft met het aangaan van een PPS; de samenwerking met een publieke partner op deze manier. Gelet op de ruime ervaring die Van Arnhem heeft met woningbouw in diverse gemeenten lijkt dit punt niet onoverkomelijk.

2.4. *Samenwerkingsovereenkomst opstellen door Van der Feltz advocaten.*

Om de samenwerking met Van Arnhem in dit project juist vast te leggen met een heldere structuur stelt Van der Feltz advocaten een samenwerkingsovereenkomst op. In deze samenwerkingsovereenkomst maken we concrete afspraken over programma, planning, verdeling zeggenschap (50-50) en verantwoordelijkheden. Tot het aangaan van deze samenwerkingsovereenkomst, ook wel PPS-overeenkomst genoemd, dient door de Gemeenteraad te worden besloten.

3.1 *De planeconomische opzet (GREX) opzetten is een belangrijke voorwaarde voor het plan*

Fakton is gevraagd om het huidige programma door te rekenen en een grondexploitatieopzet (verder; GREX) te maken voor deze ontwikkeling. Zij beoordeelden ook de samenwerking met Van Arnhem vanuit financieel oogpunt. Hiermee bieden ook een doorkijk naar de capaciteitsvraag voor dit project van de ambtelijke organisatie als de gemeente besluit tot een het aangaan van een PPS.

3.2. *Het woningbouwprogramma is financieel haalbaar*

Het woningbouwprogramma op deze plek is financieel haalbaar. De financiële haalbaarheid staat wel onder druk. Oplossingsrichtingen kunnen zijn; de verdeelsleutel of de maximale grens betaalbare koop nog eens onder de loep te nemen. De samenwerking met Van Arnhem biedt kansen om op een solide basis het programma financieel gerealiseerd te krijgen. Het bedrijf heeft een ruime ervaring met vergelijkbare projecten. Financieel is het bedrijf gezond en daarmee in staat om deze ontwikkelingen te kunnen realiseren.

De aanvraag in het kader van de WoKT (woningbouw-op-korte-termijn) subsidie is zeer welkom maar niet betrokken in de berekening. Ook zonder deze subsidie is het project uitvoerbaar.

Kantttekeningen

1.3. *Een deel van het plangebied valt buiten de rode stippen in de Omgevingsvisie*

De omgevingsvisie geeft een aantal potentiële woningbouwlocaties aan. Deze locatie is daar deels in opgenomen. Een deel van deze locatie valt buiten de zogenaamde 'rode stippen'. Het college deed een principe – uitspraak om de locatie Buren – Oost in zijn geheel te gaan ontwikkelen. Dit om de huidige woningbouwopgave te kunnen realiseren. We constateren dat

de Omgevingsvisie is opgesteld in de tijd dat Buren nog niet zo'n forse woningbouwopgave had. Gegeven het feit dat wij inmiddels in de regiodeal een behoorlijke taakstelling hebben gekregen en veel inwoners ook in de eigen gemeente willen doorstromen, moet waarschijnlijk in de komende Omgevingsvisie een andere afweging voor ruimtelijke functies worden gemaakt. Voor de situatie nu kan worden gezegd dat Buren een paar grote woningbouwlocaties nodig heeft. Daarom is deze locatie bij het stadje Buren een passende oplossing.

3.1 Haalbaarheid programma zijn 'de knoppen waar je aan kunt draaien'

Fakton constateerde dat de financiële haalbaarheid van het project onder druk staat. Dit komt vooral door de betaalbaarheid van de woningen. De regiodeal schrijft een bepaalde verdeling tussen betaalbaar en vrije sector voor. Gelet op onze huidige totale woningvoorraad in onze gemeente, is ervoor gekozen om een groot percentage in sociale huur en betaalbare koop te realiseren. Hier staat een geringe opbrengst tegenover; terwijl de kosten van bouw – en woonrijp maken, energievoorzieningen en stikstofoplossingen hoog zijn.

Oplossing kan zijn op termijn het aansluiten bij de landelijk bepaalde prijsgrenzen voor betaalbare koop. Andere oplossingen zijn het achterwege laten van de staffeling betaalbare koop, of een ander type woningen. Denk aan het opnemen van compacte studio's voor starters in het betaalbare koopsegment.

Daarnaast hopen wij in aanmerking te komen voor de WoKT subsidie, waarmee wij ons programma kunnen handhaven en ruimte te houden voor kwaliteit.

4.1. Communicatie met en participatie van de omgeving

Er is een schets gemaakt om een indruk te geven van de diversiteit en de groene inbedding van de woningen. Aanvullingen vanuit de buurt hierop zijn zeker welkom en kunnen ook worden ingepast voor zover het totale programma qua aantal en differentiatie maar blijft passen binnen het plangebied. We willen ons door een extern bureau laten ondersteunen om dit proces goed neer te zetten. Reden hiervoor is de omvang van het project en het feit dat wij als gemeente participeren in de ontwikkeling.

Burgerparticipatie

Voor dit plan starten we op (korte) termijn met een uitgebreide omgevingsdialoog. Omwonenden kunnen hierdoor invloed uitoefenen op hun nieuwe woonomgeving. We informeren iedereen per brief en plannen een info meeting.

Om de omgeving mee te laten denken over de nadere invulling van het plan en belangstellende nieuwe bewoners een kijkje te laten nemen in de opzet van de woningbouw wordt een omgevingsdialoog en communicatietraject ingezet. Hiervoor nodigen we de Raad, omwonenden én geïnteresseerden uit om hun visie te geven op het plan. Het plan is nog zo flexibel dat positionering en typologie nog nader in te vullen zijn. Gelet op de woningbouwprogrammering is het van belang dat de verhouding 40-40-20 in stand blijft en voor het groot aantal woningzoekenden is het van belang dat het aantal van 280- 300 haalbaar blijft.

Communicatie

Externe communicatie opstarten met een deskundig extern bureau (Dietz) en collega's van communicatie. Gelet op onze nieuwe rol in deze en de grote vraag naar woningen in een prettige omgeving zullen we dit proces interactief en zorgvuldig vormgeven.

Bijlagen

Populaire samenvatting

De gemeenteraad wordt voorgesteld om het woningbouwplan Buren-Oost te gaan ontwikkelen en hiervoor een samenwerking met een woningbouwontwikkelaar aan te gaan.