

MEMO

Aan : Gemeente Buren
Van : Buro SRO
Datum : 12 maart 2021
Onderwerp : Woningbouwplan Het Binnen i.r.t. beleid en woningbehoefte
Projectnr. : 15.40.07
Bijlage : Stedenbouwkundig schetsontwerp

Inleiding

Het voornemen bestaat om op de locatie Het Binnen in Lienden een woonbuurt te realiseren. De locatie Het Binnen is al langer in beeld om als woningbouwlocatie ontwikkeld te worden. Buro SRO is gevraagd het stedenbouwkundig ontwerp te verzorgen en aan te geven hoe het initiatief beleidsmatig en qua woningbehoefte onderbouwd kan worden. In deze memo zal hierop antwoord worden gegeven.



Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp

Het plangebied is gelegen aan het Binnen in Lienden en sluit aan op de reeds aanwezige woonbuurt rondom de Burgemeester Voslaan. Het initiatief is reeds besproken met de gemeente en is stedenbouwkundig en landschappelijk op een goede wijze in te passen. Er zijn geen problemen te verwachten op het gebied van verkeer. Ook verdwijnen er geen ecologisch waardevolle landschapselementen. In het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is het volgende woningprogramma opgenomen:



- 7 rijwoningen
- 10 twee-onder-éénkapwoningen
- 7 vrijstaande woningen

Realisatie van de nieuwe woonbuurt past niet in het geldend bestemmingsplan. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, maar deze omvat niet het totale plangebied. Voor de realisering van het initiatief zal een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van het initiatief is in deze memo de onderbouwing van de beleidsaspecten en woningbehoefte uitgewerkt. De volgende (beleids)documenten zijn daarin vooral bepalend:

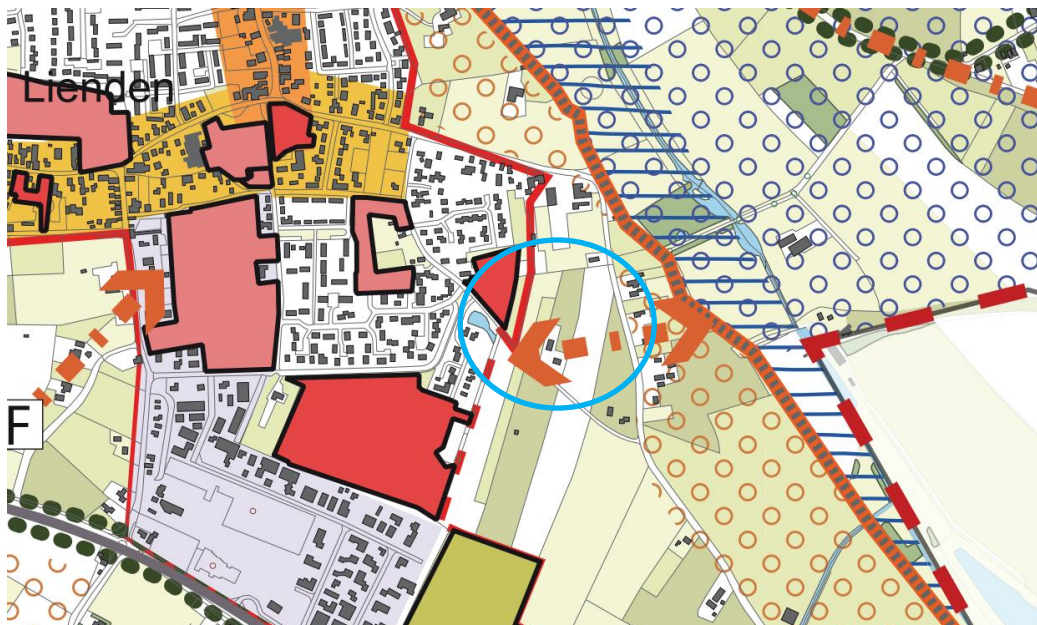
1. De Structuurvisie Buren
2. De Dorpsvisie Lienden
3. De Woonvisie Buren
4. Gemeente Buren, SVT en SWB. Woningmarktonderzoek Buren
5. Bouwen voor Behoeft gemeente Buren 2017
6. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Hierna wordt op deze aspecten ingegaan.

1. Structuurvisie Buren

De structuurvisie 2009-2019 van de gemeente Buren bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente Buren, alsmede de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Het gave rivierenlandschap in combinatie met weinig verstedelijking zorgt voor kwaliteiten als rust, ruimte en een schoon milieu. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is erop gericht deze kwaliteiten te behouden en verder uit te bouwen, zodanig dat ze bepalend worden voor het imago van de gemeente. Daarbij zal ernaar worden gestreefd de kwetsbare aspecten, zoals leefbaarheid en het voorzieningenniveau, binnen de kernen en buurtschappen op peil houden. De kwaliteiten van het landschap en de rijke cultuurhistorie bieden goede aanknopingspunten voor versterking van recreatie en toerisme binnen de gemeente. Hier liggen kansen voor versterking van de economische basis van de gemeente.

Bijgevoegd is een uitsnede van de verbeelding van de structuurvisie met daarop de locatie in blauw.



Uitsnede verbeelding structuurvisie met het plangebied blauw omcirkeld

In de structuurvisie wordt aangegeven dat “in Lienden locaties beschikbaar zijn voor inbreidingen. Uitbreiding van de woonbebouwing is hiernaast mogelijk aan de noordwestzijde en zuidoostzijde van de kern.” De locatie Het Binnen is één van die aangegeven uitbreidingslocaties. De andere op de uitsnede zichtbare locatie Nieuw Meerten is inmiddels gerealiseerd.

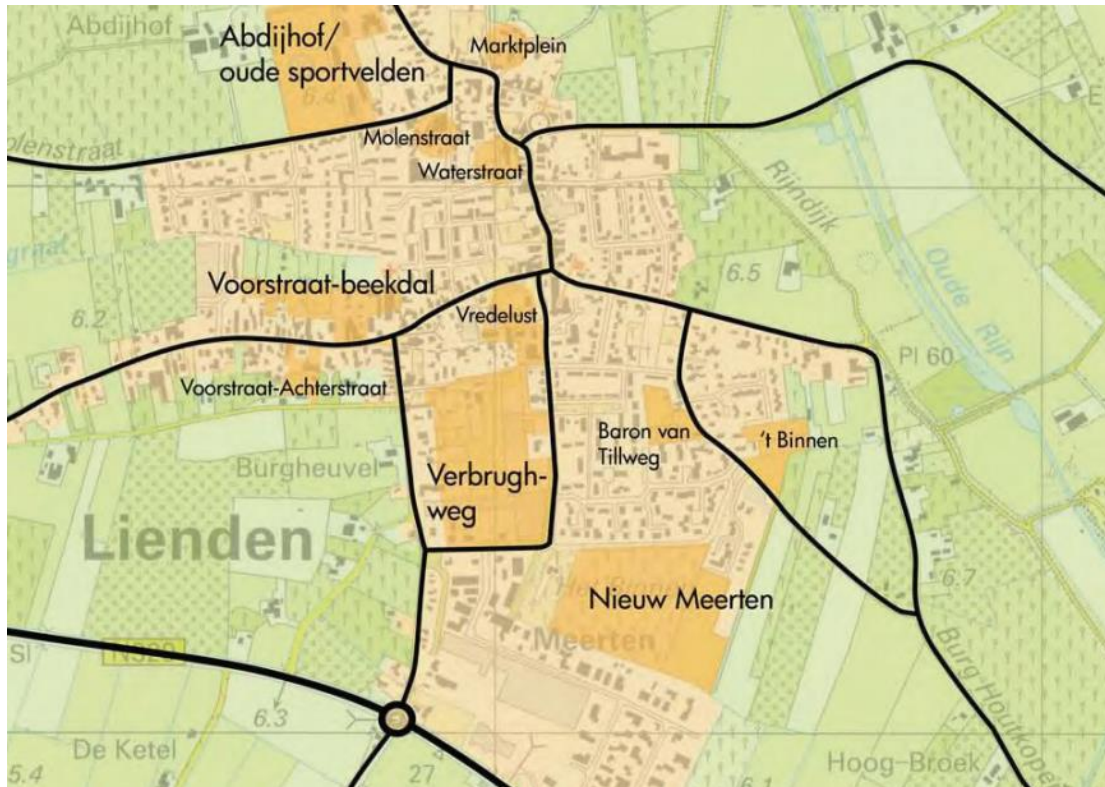
Conclusie

De locatie Het Binnen is reeds in de Structuurvisie 2009-2019 benoemd als uitbreidingslocatie. De structuurvisie doet verder geen concrete uitspraken over de woningtypologie van het plan. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie

2. Dorpsvisie Lienden

In het dorp Lienden staan de komende jaren veel ruimtelijke veranderingen op stapel, die gaan gepaard met verplaatsing en herschikking van bedrijven, voorzieningen en woningen in het hele dorp. Een goede onderlinge afstemming is daarbij zeer gewenst. Daarom is een kader opgesteld in de vorm van een dorpsvisie op Lienden. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende locaties moet leiden tot een opwaardering van heel Lienden; de som is meer dan de optelling van de delen. Het doel is om het karakter van Lienden als Betuws dorp te versterken: een historisch oeverwalddorp, waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken met optimale voorzieningen.

In Lienden is het heerlijk wonen. Behoud van de leefbaarheid is belangrijk. In Lienden moet ruimte blijven voor mooie woningbouwlocaties. Daarbij is extra aandacht nodig voor woningen voor starters en ouderen. Het betreft dan vooral rijwoningen in de koopsector en nultredenwoningen (met name huur). Deze liggen bij voorkeur op de vrijkomende locaties. Naast nieuwbouw zal ook de herstructurering van verouderde woongebieden ter hand genomen moeten worden. Indien sprake zal zijn van een optimaal proces van bedrijfsverplaatsing en verplaatsing van de sportvelden, dan biedt inbreiding ruimte aan circa 350 woningen binnen de planperiode die loopt tot 2015. Na 2015 is nog eens ruimte voor circa 350 woningen.



Uitsnede kaart woningbouwlocaties Dorpsvisie Lienden

Op bijgevoegd kaartbeeld uit de Dorpsvisie Lienden zijn de woningbouwlocaties van Lienden te zien. Het Binnen is één van deze woningbouwlocaties.

Conclusie

De Dorpsvisie Lienden geeft aan welke locaties in beeld zijn om te ontwikkelen, Het Binnen is hier één van. Het aangegeven oranje gebied is ook de grens van het plangebied van de ontwikkeling die in deze memo behandeld wordt. Verder geeft de dorpsvisie aan dat er vooral rijwoningen in de koopsector en nultredenwoningen moeten worden gerealiseerd. In het plan wordt hierop ingespeeld, het biedt een mix aan woningen waaronder rijwoningen. Voor nultredenwoningen zijn locaties dicht bij de het centrum en de voorzieningen waarschijnlijk beter geschikt.

3. Woonvisie Buren 2014 - 2020

De Woonvisie Buren 2014 – 2020 beschrijft de kaders op het gebied van wonen in de gemeente Buren. De woonvisie is opgesteld om:

1. Duidelijkheid te scheppen over de kaders op het gebied van wonen. Daarbij wordt een voorzet gegeven voor de verdere uitwerking van de visie door het college.
2. Afspraken te kunnen maken met de verschillende partijen waarmee de gemeente in contact is over wonen in de gemeente Buren (zoals inwoners, corporaties, zorgpartijen, ontwikkelaars, de regio en de provincie).

Belangrijk uitgangspunt van de woonvisie dat de gemeente wil dat mensen die in de gemeente Buren wonen of daar willen wonen nu en in de toekomst kunnen wonen waar ze willen. Ook moeten mensen een woning krijgen die past bij hun persoonlijke situatie. Verder moeten mensen die met spoed woonruimte

nodig hebben, deze ook kunnen krijgen. De bereikbaarheid van voorzieningen voor de inwoners moet gegarandeerd worden. Verder moeten inwoners en zorgpartijen bij nieuwe initiatieven aan elkaar verbonden worden.

Als het gaat om nieuwbouw, willen de gemeente aandacht voor een plus in de kwaliteit van de woning. Daarbij moet onder andere levensloopbestendig en duurzaam bouwen gestimuleerd worden. Nieuwbouw wordt vooral gedaan voor de groep met een midden en hoger inkomen. Voor de starters op de woningmarkt wil de gemeente de bestaande woningvoorraad van goedkope woningen herstructureren. Waar nodig worden ook nieuwe starterswoningen gebouwd. Uitgangspunt is scheefgroei voorkomen en de doorstroming op gang brengen.

Door de toegenomen concurrentie op de woningmarkt, wordt het steeds belangrijker dat het aanbod van woningen aansluit op de vraag naar woningen. Daarbij gaat het niet alleen om het type woning en de prijs van de woning, maar ook om de omgeving waar zo'n woning staat.

Conclusie

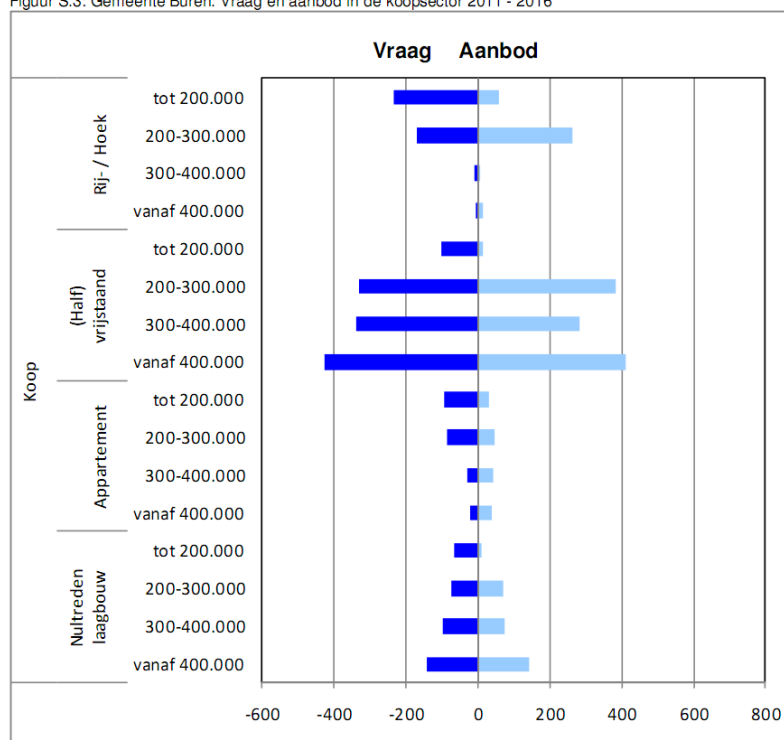
De Woonvisie Buren 2014 – 2020 doet geen concrete uitspraken over hoeveel en welke woningen er gebouwd moeten worden op de locatie Het Binnen. Wel geeft de woonvisie steeds aan dat gebouwd moet worden voor de behoefte. Ook geeft de visie aan dat nieuwbouw vooral gedaan wordt voor de groep met een midden en hoger inkomen, waar nodig worden nieuwe starterswoningen gebouwd. In het stedenbouwkundig plan is hierop ingespeeld en is een mix aan woningen toegepast. Op deze manier kan ingespeeld worden op de behoefte zoals die aanwezig is.

4. Woningmarktonderzoek Buren

De gemeente Buren, Stichting Volkshuisvesting Tiel (SVT) en Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB) hebben samen een lokaal woningmarktonderzoek uit laten voeren. Dit onderzoek geeft voor de partijen inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woningmarktopgaven in de gemeente Buren. Opgaven die de gemeente en beide corporaties ook samen, en in samenspraak met andere partners in het wonen, willen aanpakken. De hoofdvraag van het onderzoek luidt: hoe ontwikkelt zich de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Buren en haar kernen?

In het woningmarktonderzoek wordt onderzoek gedaan naar de huursector en naar de koopsector. Voor de koopsector is bijgevoegde figuur opgenomen:

Figuur S.3: Gemeente Buren. Vraag en aanbod in de koopsector 2011 - 2016



Bron: Enquête Companen, 2010.

Bij de conclusies in de koopsector zien we vooral vraag naar betaalbaarheid. Dit wordt zichtbaar in een additionele behoefte aan alle typen eengezinswoningen tot € 200.000. Wel geldt dat er bij doorstroming flink wat eengezinswoningen in het segment €200.000 - € 250.000 vrijkomen. Hiermee is de vraag naar betaalbare woningen deels te compenseren. Ook geven eengezinshuurwoningen die in de huursector een risicomarkt vormen, bij verkoop invulling aan deze vraag naar goedkope koop. De vraag naar goedkope koopwoningen komt vooral van starters en doorstromers vanuit de huursector.

Binnen Buren is ook nog sprake van een kwaliteitsvraag: twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen in het segment € 250.000 - € 400.000 zijn aanvullend gewenst. Naar het echt dure koopsegment (> € 400.000) is in Buren nog wel vraag, maar houden vraag en aanbod elkaar in evenwicht. Dit vraagt dus geen accenten in nieuwbouw.

De vraag naar appartementen in de koopsector is zeker aanwezig, maar vooral in het goedkopere segment tot maximaal € 250.000. Deze vraag komt zowel van starters als van senioren.

Specifieke nultredenwoningen in de koopsector spelen een beperkte rol. Dit vraagt wellicht enig missiewerk: de doelgroep die zich nu op een nultredenwoning oriënteert, verschuift massaal naar de huursector. Mogelijk omdat alternatieven in de koopsector ontbreken of onbekend zijn.

Conclusie

In het woningmarktonderzoek is vooral sprake van een behoefte aan goedkopere rijwoningen en aan half-vrijstaande en vrijstaande woningen. In het plan voor Het Binnen wordt hierop ingespeeld: de woningtypen waar het meeste vraag naar is, zijn in het plan opgenomen. Voor nultredenwoningen zijn wellicht andere locaties dicht bij het centrum en bij de voorzieningen beter geschikt. Uiteraard is het een optie om vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen uit te voeren met het woonprogramma op de begane grond.

5. Bouwen voor Behoeft gemeente Buren 2017

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 1.109 woningen bouwen. Daarbij is afgesproken dat maximaal 80% (887 woningen) daarvan in plannen ontwikkeld wordt. Deze behoefte is door de gemeente verdeeld over de kernen. In de Kern Lienden is sprake van een behoefte van 221 woningen in de periode 2015 – 2025. In 2015 en 2016 is 1 woning in Lienden gerealiseerd. Op 1 januari 2017 waren er al plannen voor 101 woningen in Lienden, waarmee er nog sprake is van een restbehoefte van 119 woningen in Lienden. Eén van de plannen is de ontwikkeling Het Binnen, dat met een capaciteit van 22 nieuwe woningen in het overzicht is opgenomen.

Conclusie

Het plan voor Het Binnen is onderdeel van de plancapaciteit (op 2 woningen na) voor de kern Lienden zoals opgenomen in het document Bouwen voor Behoeft gemeente Buren 2017. Met de op 1 januari 2017 bestaande plancapaciteit is ongeveer de helft van de totale kwantitatieve behoefte van 221 woningen in Lienden ingevuld. Het plan voor Het Binnen draagt daarmee bij aan een invulling van de kwantitatieve behoefte in Lienden en ook de 2 extra woningen dragen bij aan de invulling van de behoefte in Lienden.

6. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Realisatie van de nieuwe woonbuurt past niet in het geldend bestemmingsplan. Voor de realisering van het initiatief zal een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Een belangrijk aspect in de toelichting van het bestemmingsplan is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Om in een vroeg stadium beter inzicht te krijgen in de haalbaarheid van het initiatief is daarom onderstaand de onderbouwing van dit aspect reeds gegeven, zoals die straks kan worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De regeling is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro. In deze notitie is gebruik gemaakt van de nieuwe Handreiking, die door Kenniscentrum InfoMil wordt aangeboden op haar website.

De Ladder is van toepassing op plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
6. De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
7. Rol van de provincie

Hierna zullen de verschillende aspecten worden doorlopen.

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Antwoord: ja, er is sprake van een stedelijke ontwikkeling (de ontwikkeling omvat meer dan 12 woningen)

2. Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Antwoord: ja, de stedelijke ontwikkeling is nieuw (nu agrarisch gebruik, straks woningbouw).

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

Antwoord: het project omvat 24 woningen. Ten opzichte van de schaal van Lienden (ca. 5.700 inwoners) is de omvang beperkt en wordt verwacht dat potentiële kopers vooral uit Lienden en de nabije omgeving komen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is beperkt en overschrijdt niet de gemeentegrens.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen.

Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Antwoord: ja, er is sprake van behoefte. De locatie is al jaren in beeld als uitbreidingslocatie en in die zin ook opgenomen in het kwalitatief woningprogramma Rivierenland. Uit het document Bouwen voor Behoeft gemeente Buren 2017 blijkt dat het plan voor Het Binnen ervoor zorgt dat een deel van de kwantitatieve behoefte van woningen in Lienden wordt ingevuld. De behoefte is gebaseerd op afspraken met de provincie en de regio over het aantal te realiseren woningen. In het plan voor Het Binnen is sprake van een mix aan woningtypes en hiertussen kan ook nog worden gevarieerd. De woonvisie en ook het woningmarktonderzoek Buren (zie hiervoor) bevestigen de behoefte aan woningtypes zoals die zijn opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp.

5. Lig de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of

horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Antwoord: nee; de ontwikkeling ligt tegen het stedelijk gebied aan, maar heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming en is daarom geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

6. De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?

Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieu's die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Denk aan park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

Antwoord: in Lienden zijn verschillende locaties in beeld voor woningbouw (zie hiervoor: Dorpsvisie Lienden). Een deel van de woningbouwlocaties zijn al gerealiseerd (bijvoorbeeld Nieuw Meerten, de locatie Adelsweg/Verbrughweg en de locatie Voorstraat). De locatie Het Binnen vormt een logische afronding van de kern Lienden aan de oostzijde. De ontwikkeling gaat niet ten koste van waardevolle landschapsstructuren en is milieukundig en stedenbouwkundig op een goede wijze in te passen. Dat de locatie al jaren in beeld is als woningbouwlocatie en ook is vastgelegd in verschillende visies (en ook met een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan), onderschrijft dit beeld.

Rol van de provincie

Sommige provincies hebben in de ruimtelijke verordening aanvullende regels voor de Ladder gesteld. Ook onder de nieuwe Ladder zijn zij daartoe bevoegd, zoals regels over regionale afspraken en specifieke verboden. Bij de ruimtelijke procedure van dit plan zal in samenspraak met de gemeente de provincie Gelderland betrokken worden.

Conclusie

Uit de hiervoor beschreven antwoorden op de vragen die vanuit de handreiking voor de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ worden gesteld, kan geconcludeerd worden dat realisatie van het woningbouwplan Het Binnen inpasbaar is binnen het kader van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Algemene conclusie

De locatie Het Binnen is al jarenlang in beeld als uitbreidingslocatie voor Lienden. Dit is ook vastgelegd in zowel de structuurvisie als de Dorpsvisie Lienden. Ook is het grootste deel van het plangebied als wijzigingsbevoegdheid naar Wonen opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De ladder voor duurzame verstedelijking staat uitvoering van het plan niet in de weg.

In het stedenbouwkundig plan zijn 24 woningen opgenomen, bestaande uit 7 rijwoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en 7 vrijstaande woningen. Gezien de ligging aan de rand van de bebouwde kom van Lienden leent de locatie zich minder voor nultredenwoningen en appartementen. Deze woningen met als doelgroep vooral de ouderen, kunnen beter op een plek worden gerealiseerd die dicht bij het centrum en dicht bij de voorzieningen ligt. Met dit woningprogramma wordt voldaan aan de Woonvisie 2014-2020 en wordt aangesloten bij de conclusies van het Woningmarktonderzoek dat door de gemeente Buren en SWB/SVT is uitgevoerd. Bovendien past het aantal woningen dat wordt gerealiseerd binnen de regionale afspraken.

De hiervoor genoemde conclusie dat het woningprogramma voldoet aan de gestelde behoefte vanuit beleidsnota's sluit ook aan bij de ervaringen in de praktijk. Eén van de initiatiefnemers is vastgoedondernemer en spreekt door zijn activiteiten heel veel mensen in het dorp. De initiatiefnemer wordt wekelijks gevraagd naar wanneer er gebouwd gaat worden op Het Binnen. Vooral de interesse in twee-onder-één-kapwoningen is groot, hiervoor zijn inmiddels al verschillende gegadigden (veelal doorstromers). Voor de vrijstaande woningen zijn enkele gegadigden die zich hebben aangemeld. Voor de rijwoningen zijn vooral starters geïnteresseerd, hier zijn ook al verschillende gegadigden voor. De belangstelling is dus zeer groot.

Met het beoogde woningbouwprogramma voor Het Binnen is een mix aan woningtypes nagestreefd. Waar nodig kan er in de toekomst op een andere vraagbehoefte worden ingespeeld, wanneer het op te stellen bestemmingplan hiervoor voldoende flexibiliteit biedt.