

## Woningbouwprogramma Eerbeek

### *Inleiding*

Zowel de provincie als de gemeente Brummen heeft door ABF een woningbehoefte onderzoek laten uitvoeren om de woningbehoefte in beeld te krijgen tot 2025. Dit om grip te krijgen op de woningmarkt. De provincie heeft onderzoek laten uitvoeren voor de regio Stedendriehoek en de gemeente Brummen specifiek voor Brummen, waarbij zij ABF verzocht hebben om een verdiepend onderzoek om ook een kwalitatieve behoefte aan te tonen. Omdat de onderzoeken op verschillende momenten uitgevoerd zijn en er verschillende elementen van invloed zijn op de uitkomsten (zoals economische ontwikkelingen) zit er een gering verschil in de uitkomsten. Dit is echter marginaal en voor een periode van 10 jaar. In dit document is geput uit zowel het regionale als het lokale onderzoek.

### *Achtergrond*

Een woningbehoefteonderzoek bestaat uit demografische ontwikkelingen (kwantitatief) en kwalitatief door middel van een simulatie van de woningmarkt (hoe deze zich zal ontwikkelen).

Demografisch via de Primos bevolkingsprognose:

ABF maakt al 30 jaar de Primos bevolkingsprognose, onder andere voor het Ministerie van BZK. Deze prognose is uitgegroeid tot dé standaardprognose in Nederland.

De demografische ontwikkeling laat zich in het algemeen goed voorspellen en geeft een solide houvast bij beleidsvoorbereiding. Het Primos model levert een prognose van het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de woningvoorraad en de kwantitatieve woningbehoefte. Dit op landelijk, regionaal, lokaal en benedenlokaal schaalniveau.

### *Socrates woningmarktsimulatie:*

Op de woningmarkt worden vraag en aanbod continu op elkaar afgestemd. Het Socrates-model modelleert deze afstemming nauwkeurig, rekening houdend met de belangrijkste elementen van vraag en aanbod. Een belangrijk aspect hierin is de omvang van het gebied waarbinnen de markt functioneert. Het is bekend dat bijna twee derde van de verhuizingen plaats vindt binnen de eigen gemeente en bijna 85% binnen de eigen provincie. Gegeven dit regionale karakter onderscheidt het Socrates-model 32 gebieden waarbinnen de afstemming uitgewerkt. Deze gebieden zijn gebaseerd op migratierelaties en kunnen als afzonderlijke eenheden beschouwd worden. Tussen de gebieden wordt ook verhuisd. Deze verhuizingen zijn meestal werk- of studiegerelateerd.

De woonsituatie als start- en eindpunt

Het startpunt van de raming is de huidige verdeling van huishoudens over de woningvoorraad; oftewel "Wie woont waar". Naar de toekomst toe zal, onder invloed van verschillende processen, zoals demografie, woonvoorkeuren en nieuwbouw, deze verdeling veranderen. De woonsituatie kan beschouwd worden als de uitkomst van de afstemming tussen de vragers naar en aanbieders van woningen, binnen gestelde randvoorwaarden. Daarmee is het ook een van de belangrijkste resultaten van de raming.

Daarbij zoekt het model een consumentgericht kwalitatief bouwprogramma dat het best tegemoetkomt aan de woonwensen van huishoudens. Het uitgangspunt van dit programma is een optimale doorstroming op de markt, gebruikmakend van de bestaande voorraad en binnen de veronderstelde aantallen.

### *Relatie Primos en Socrates:*

Het Socrates- model bouwt voort op het Primos-model. Aan het primos model worden de demografische ontwikkelingen ontleend. Belangrijk is dat het primos model niet alleen een prognose geeft van het aantal huishoudens naar leeftijd en type, maar dat het model ook aangeeft hoe deze ontwikkeling precies tot stand komt. Het maakt voor de woningmarkt immers wel wat uit of een samenwonend stel gevormd wordt door twee jonge mensen die vanuit het ouderlijk huis gaan samenwonen, of dat er sprake is van twee alleenstaanden die gaan samenwonen (hierbij komt er een woning vrij). Ook de mate van dynamiek (aantal verhuisbewegingen, scheidingen enz.) worden in het model meegenomen. Het Socrates model neemt dus niet zomaar de demografische ontwikkelingen uit het Primos model over, maar ook de onderliggende demografische dynamiek welke van invloed is op vraag en aanbod op de woningmarkt.

Doordat het Socrates model voortbouwt op de primos-prognose, is de Socrates-prognose automatisch consistent met de primos-prognose.

### Demografische ontwikkelingen binnen Brummen:

De primosprognose laat op landelijk niveau tussen 2015 – 2025 een groei zien van 3% in de bevolking en 7% bij de huishoudens. In de doorgerekende prognose komt dit voor de regio Stedendriehoek uit op 1% bevolkingsgroei en 5% huishoudengroei. In Nederland als de regio is er daarom sprake van een groei. Voor Brummen geven de demografische ontwikkelingen het volgende beeld:

Ontwikkeling Bevolking Brummen						
	2015	2020	2025	2015-2020	2020-2025	2015-2025
Bevolking Totaal	21.310	20.870	20.810	-440	-60	-510
Man	10.540	10.270	10.240	-280	-20	-300
Vrouw	10.770	10.610	10.570	-160	-40	-200
0-14	3.230	2.810	2.700	-420	-110	-530
15-24	2.400	2.270	2.080	-130	-220	-340
25-44	4.200	3.850	3.960	-350	110	-240
45-64	6.830	6.500	6.090	-130	-410	-530
65-74	2.800	2.950	2.930	160	-20	140
75 eo	2.070	2.480	3.080	420	570	1.000
Groene druk	24%	22%	22%			
Grijze druk	37%	43%	50%			

Demografische Componenten Brummen			
	2015-2019	2020-2024	2015-2024
Bevolkingsmutatie totaal	-440	-80	-510
Natuurlijke aanwas	-330	-420	-750
Geboorten	800	810	1.610
Sterften	1.130	1.230	2.370
Binnenlands migratiesaldo	-120	340	220
Vestiging	3.460	3.860	7.320
Vertrek	3.590	3.520	7.110
Buitenlands Migratiesaldo	20	20	30
Immigratie	270	250	530
Emigratie	260	240	490

Ontwikkeling Huishoudens Brummen						
	2015	2020	2025	2015-2020	2020-2025	2015-2025
Huishoudens totaal	9.280	9.470	9.750	210	280	490
Alleenstaand	2.640	2.930	3.270	290	350	640
Eenouder	550	550	530	0	-20	-20
Samenwonend zonder kinderen	3.360	3.430	3.480	70	50	120
Samenwonend met kinderen	2.680	2.530	2.430	-150	-90	-240
Overige huishoudens	40	40	40	0	0	0
15-29	580	540	550	-40	0	-40
30-64	5.540	5.370	5.240	-170	-130	-290
65 en ouder	3.140	3.580	3.980	420	410	820
Woningbehoefte	9.320	9.530	9.810	210	280	490

Bron: woningbehoefte onderzoek Stedendriehoek december 2015

### Kwantitatieve behoefte:

Vanuit de demografische ontwikkelingen kan geconcludeerd worden dat de gemeente Brummen nog een woningbehoefte kent van ongeveer 460 tot 490 woningen tot 2025.

### Regionaal afsprakenkader:

In de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is de wens uitgesproken om voor de regiogemeenten te komen tot een binnen regionale verdeling van het behoeftekader. In dit afsprakenkader is voor de regio Stedendriehoek een kader afgesproken van maximaal 7090 toe te voegen woningen voor de periode 2015-2024. Deze aantallen zijn exclusief Deventer. Dit omdat Deventer afspraken maakt met de provincie Overijssel ten aanzien van het maximaal toe te voegen woningen. Tevens is in de prognoses en het woningbehoefteonderzoek geen rekening gehouden met de verhoogde toestroom van vluchtelingen en de hieruit voortvloeiende verhoogde taakstelling tot het huisvesten van nieuwkomers.

Deze kwantitatieve woningbouwprogrammering (op basis van netto toe te voegen woningen), geven gemeenten de ruimte om op basis van deze aantallen een programma (al dan niet gefaseerd) op te stellen met woningbouwprojecten voor de komende jaren. Omdat een prognose geen vaststaand gegeven is en van invloeden afhankelijk is, wordt gewerkt met een foutenmarge van 5% (hoger of lager). Binnen de regio Stedendriehoek ziet de verdeling (exclusief Deventer) er als volgt uit:

Apeldoorn	3.500
Brummen	560
Epe	820
Lochem	860
Voorst	800
Zutphen	1.100
Totaal	7.640

#### Kwalitatieve behoefte:

Om vanuit de kwantitatieve behoefte een vertaling te maken naar de kwalitatieve behoefte op locatieniveau heeft ABF gebruik gemaakt van het Socrates model. Deze gaat onder andere uit van woonmilieutypologieën. Woonmilieus worden onderscheiden op basis van de mate van stedelijkheid, waarbij dichtheid en bereikbaarheid belangrijke elementen zijn. Voor een verduidelijking over woonmilieutypologieën wordt verwezen naar de bijlage.

Naast de woningtypologieën speelt voor de simulatie van de woningmarkt het nieuwbouwprogramma en de huidige verdeling van de woningvoorraad een rol.

#### Gemeente Brummen:

Huidige verdeling van de woningvoorraad naar kenmerken 2015

		2015				Totaal
		Huur		Koop		
		Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins	
<b>Gemeente Brummen</b>		<b>3.140</b>	<b>690</b>	<b>5.120</b>	<b>310</b>	<b>9.260</b>
	Centrum	1.030	210	1.290	90	<b>2.610</b>
Eerbeek	Dorp	390	80	920	60	<b>1.450</b>
	Landelijke gebieden	80	20	230	20	<b>340</b>
	Centrum	370	90	610	40	<b>1.110</b>
Brummen	Dorp	990	250	970	50	<b>2.260</b>
	Landelijke gebieden	90	20	350	20	<b>490</b>
Overige wijken	Landelijke gebieden	190	20	750	40	<b>1.000</b>

In de gemeente Brummen zijn volgens het Socrates model twee woonmilieus aanwezig. In onderstaand tabel is een overzicht weergegeven welke buurten volgens het model tot welke woonmilieus gerekend worden.

Wijk	Woonmilieu	Bestaat uit de buurten
Wijk 03 Brummen	Centrum Dorps	Brummen Centrum; Brummense Enk West; Brummense Enk Oost; De Pothof; Koppelenburg; Rhienderen Kern; Rhienderense Enk
	Landelijk Bereikbaar	Verspreide huizen Brummen; Rhienderen Noord; Hazenberg; Verspreide huizen Rhienderen; Rhienderense Broek; Oeken kern; Verspreide huizen Oeken; Wapsum; Voorstonden; Cortenoever
Wijk 06 Eerbeek	Centrum Dorps	Eerbeek centrum; Lombok; Noorder Enk; Werfakker; Veldkant; Eerbeekse Enk; Eerbeek Zuid; Het Hungeling; Wilhelminapark
	Landelijk Bereikbaar	Verspreide huizen Eerbeek; Coldenhove
Overige wijken	Landelijk Bereikbaar	Alle buurten in de wijken: Empe; Tonden; Leuvenheim; Hall

Omdat de gemeente Brummen deze kwalitatieve invulling van de woningen te summier vond omdat dit voor ons te weinig input leverde op locatieniveau, is er in de gemeente Brummen onderscheid gemaakt naar 7 werkgebieden. Een andere reden hiervoor is dat de gemeente Brummen zelf werkt ook met meer werkgebieden in de woningbouwprogrammering. ABF heeft de wijken Brummen en Eerbeek zijn specifiek uitgelicht. Voor het doorrekenen van de kwalitatieve woningbehoefte is de woonmilieutypologie van ABF vertaald naar de onderstaande indeling:

Werkgebieden 'woonmilieus' gemeente Brummen

Wijk	gebied	Bestaat uit de buurten
Eerbeek	Centrum	Eerbeek centrum; Noorder Enk; Eerbeekse Enk; Eerbeek Zuid
	Dorp	Het Hungeling; Wilhelminapark; Lombok; Werfakker; Veldkant
	Landelijke gebieden	Verspreide huizen Eerbeek; Coldenhove
Brummen	Centrum	Brummen Centrum; Rhienderen Kern; Rhienderense Enk;
	Dorp	Brummense Enk West; Brummense Enk Oost; De Pothof; Koppelenburg; Elzenbos
	Landelijke gebieden	Verspreide huizen Brummen; Rhienderen Noord; Hazenberg; Verspreide huizen Rhienderen; Rhienderense Broek; Oeken kern; Verspreide huizen Oeken; Wapsum; Voorstonden; Cortenoever
Overige wijken	Landelijke gebieden	Alle buurten in de wijken; Empe; Tonden; Leuvenheim; Hall

Nieuwbouwprogramma (exclusief verwachte sloop van ongeveer 90 woningen) gemeente Brummen:

Gemeentelijk nieuwbouwprogramma		
Eerbeek	Centrum	175
Eerbeek	Dorp	180
Eerbeek	Landelijke gebieden	0
Brummen	Centrum	40
Brummen	Dorp	120
Brummen	Landelijke gebieden	10
Overige Wijken	Landelijke gebieden	25
<b>Gemeente Brummen</b>		<b>550</b>

Woningmarktsimulatie:

Vanuit deze aanwezige basisgegevens is er een mogelijke kwalitatieve invulling van de uitbreiding van de woningvoorraad gegeven op werkgebiedsniveau. Bij het rekenmodel wordt de markt gesimuleerd. Externe factoren zoals milieu hygiënische aspecten worden hier in NIET meegenomen.

Mogelijk nieuwbouwprogramma per werkgebied, ABF research

	Totaal	Eerbeek			Brummen			Overige wijken Landelijke gebieden
		Centrum	Dorp	Landelijke gebieden	Centrum	Dorp	Landelijke gebieden	
<b>Totaal</b>	<b>550</b>	<b>175</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>120</b>	<b>10</b>	<b>25</b>
Huur-eengezins	0	0	0	0	0	0	0	0
Huur-meergezins	285	90	90	0	20	70	5	10
Koop-eengezins	235	75	80	0	20	45	5	10
Koop-meergezins	30	10	10	0	0	5	0	0
Huur tot 450	85	25	25	0	5	20	0	5
Huur 460-652	55	20	25	0	5	5	0	5
Huur vanaf 652	140	40	40	0	10	40	5	0
Koop tot 200.000	25	20	0	0	0	0	0	0
Koop 200.000-320.000	125	40	50	0	10	15	0	10
Koop vanaf 320.000	115	35	35	0	10	35	0	0

Lichten wij de kern Eerbeek eruit, dan geeft dit het volgende beeld:

verdeling nieuwbouwprogramma Eerbeek 2015 – 2025 (bron: Woningbehoefte in Brummen, ABF Research)

	Eerbeek			
	Totaal	Centrum	Dorp	Landelijke gebieden
<b>Totaal</b>	<b>355</b>	<b>175</b>	<b>180</b>	<b>0</b>
Huur-eengezins	0	0	0	0
Huur-meergezins	180	90	90	0
Koop-eengezins	155	75	80	0
Koop-meergezins	20	10	10	0

Huur tot 450	<b>50</b>	25	25	0
Huur 460-652	<b>45</b>	20	25	0
Huur > 652	<b>80</b>	40	40	0
Koop tot 200.000	<b>20</b>	20	0	0
Koop 200.000-320.000	<b>90</b>	40	50	0
Koop vanaf 320.000	<b>70</b>	35	35	0

Verdere invulling Eerbeek op locatieniveau.

Naast een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte spelen, om invulling te geven aan woningbouw op locatieniveau, ook gemeentelijke ambities en wetgeving een belangrijke rol.

De ambities van gemeenten zijn vertaald in bestuurlijke besluitvormingen en ten aanzien van wetgeving dient de gemeente de ladder en overige bijvoorbeeld milieuwetgevingen te volgen.

### Gemeentelijke ambities:

#### Actueel woonbeleid:

Op 26 mei 2016 is onze Woonvisie "Wonen in de gemeente Brummen" vastgesteld. In de Woonvisie hebben we onze visie op het wonen in de gemeente Brummen geformuleerd.

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat iedereen die in Brummen woont of wil wonen een passende woning kan vinden. Om de toenemende vergrijzing het hoofd te bieden zetten we daarom mede in op voldoende woningen voor ouderen. Maar ook onze starters en jonge gezinnen vergeten we niet. Zoals we in onze Woonvisie beschrijven moet Brummen in 2025 een aantrekkelijk woonmilieu bieden voor bewoners van alle leeftijden.

Als gemeente willen we daarbij inspelen op de kansen en behoeften die zich voordoen op de lokale woningmarkt. Omdat op een wijze te doen die zowel kwantitatief als kwalitatief goed onderbouwd is, willen wij werken met een afwegingskader. Daarbij is het belangrijk zowel beleid als markt te betrekken bij de afwegingen voor woningbouwprogrammering. 'Wat zijn de juiste plannen?', dat is de centrale vraag waar het afwegingskader antwoord op geeft. Op basis van dit afwegingskader, verleent de gemeente haar medewerking aan de plannen die het beste bijdragen aan de ambities.

In het gemeentelijk afwegingskader heeft de gemeente haar ambities vertaald in een stappenplan. Hiermee kan kwalitatief gestuurd worden op nieuwbouwplannen. De gemeente wil dat de nieuwbouwplannen zo veel als mogelijk bijdragen aan de gemeentelijke ambities.

Het afwegingskader bevat beleidsuitgangspunten uit onder andere de woonvisie en werkt via volgend stappenplan:

<b>1. Is er kwantitatief ruimte?</b>	
Is er een behoefte voor het gebied waar het plan onderdeel van uitmaakt?	
<b>2. Is er een kwalitatieve woonbehoefte?</b>	
Woonmilieu	
-	Sluit het plan aan bij het type woonmilieu (complementair) aan de bestaande voorraad en versterking van het huidige woonmilieu?
-	Sluit het plan aan bij markt doelgroep?
o	Sluit de prijssegmentering aan op de (middel)lange termijn woonbehoefte?
o	Voorziet het plan in een tekort aan huisvesting voor (kwetsbare) doelgroepen?
<b>3. Is er ruimtelijk gezien prioriteit?</b>	
Ligt het plan in prioritair gebied?	
Centrum Eerbeek Centrum Brummen	Overige inbreidingslocaties Eerbeek Overige inbreidingslocaties Brummen Transformaties / herstructurering KK Bijdrage leefbaarheid KK

--

<b>4. Is er een maatschappelijke meerwaarde?</b>
Naast de ruimtelijke kwaliteit wordt op locatieniveau beoordeeld of het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde: <ul style="list-style-type: none"><li>- Cultuurhistorie;</li><li>- Leefbaarheid / ondersteuning groene kwaliteiten;</li><li>- Transformatie;</li><li>- Beeldbepalend plek;</li><li>- Innovatie / duurzaamheid.</li></ul>

<b>5. Is er een alternatief?</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Minder woningen;</li><li>- Andere fasering;</li><li>- Andere functie;</li><li>- Tijdelijk beheer.</li></ul>

<b>6. Herprogrammeren bij niet realiseren</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Juridisch via overeenkomsten en wijzigingsmogelijkheden in bestemmingsplannen</li></ul>

Hieronder volgt kort een toelichting op de stappen:

**1. Is er kwantitatief ruimte in het gebied?**

Hierbij vind een toetsing plaats op het regionale afsprakenkader. Is er kwantitatief nog ruimte.

**2. Is er sprake van een kwalitatieve behoefte:**

De kwalitatieve toetsing van onze nieuwbouwplannen doen we volgens de methode van adaptief programmeren. Het afsprakenkader van de Stedendriehoek schetst hiervoor de uitgangspunten. Op gemeentelijk niveau verfijnen we dit met een afwegingskader dat is gebaseerd op de beleidsuitgangspunten uit de woonvisie.

In de Woonvisie zijn verschillende uitspraken gedaan, op basis van marktinzichten zoals vergrijzing, ontgroening, gezinsverdunding en veranderende wetgeving, over de woningvoorraad / doelgroepen en welke nieuwbouwwensen er spelen:

- De sociale huurvoorraad moet op peil blijven en indien de beschikbaarheid, bijvoorbeeld door een toename van doelgroepen, achteruit gaat, wordt ingezet op nieuwbouw;
- Door een hogere taakstelling voor het huisvesten van nieuwkomers en de gevolgen van de extramuralisering, krijgen initiatieven die hiervoor (eventueel tijdelijk) woningen realiseren prioriteit;
- De middeninkomens > 39.875 komen lastig op de woningmarkt terecht. Zij moeten huren in de vrije sector of een goedkope koopwoning aankopen. Er wordt ingezet op goedkope koopwoningen (tussen 120.000 en 180.000) en huurwoningen > 711,-;
- Bewoners vinden gevarieerde nieuwbouw belangrijk, geen rij met 20 dezelfde woningen, maar diversiteit in grootte en indeling, liefst ook CPO toestaan;
- Nieuwbouw realiseren welke complementair is aan de bestaande voorraad en die de huidige woonmilieus versterkt;
- Bouwen voor doorstroming (tussen de 120.000 en 250.000) zodat goedkope huurwoningen vrij komen;
- Bij leegstand wordt ingezet op de transformatie naar wonen, eventueel naar betaalbare woonvormen voor specifieke doelgroepen;

- In gesprek treden met corporaties, ontwikkelaars en vastgoedeigenaren om de behoefte naar seniorenappartementen (bijv in de centra) boven tafel te krijgen;
- Initiatieven die voorzien in een flexibel woningaanbod en woonconcepten die passend zijn aan de behoefte worden gefaciliteerd;
- Bij ver- nieuwbouw wordt rekening gehouden met de toenemende vergrijzing en voor ouderen geschikte woningen / levensloopbestendige woningen worden gefaciliteerd;
- Door de extramuralisering in de zorg moeten de doelgroepen met een verstandelijke beperking (VG) en met psychiatrische problematiek (GGZ) vaker zelfstandig wonen. De vraag naar geclusterd begeleide woonplekken zal in de komende jaren toenemen;
- Samen met zorginstellingen en woningcorporaties zal worden bepaald hoe groot de vraag naar deze geclusterde woonplekken daadwerkelijk is en hoe deze gefaciliteerd gaat worden;

Gemeente Brummen. Ontwikkeling vraag intra-/extramuraal per locatie. 2015 - 2025

		Totaal		Intramuraal		Extramuraal		Waarvan met beperking	
		2015	2025	2015	2025	2015	2025	2015	2025
Eerbeek	Centrum	1.090	1.260(+170)	80	(+20)	1000	(+150)	360	430(+70)
	Dorps	540	660 (+120)	30	(+10)	510	620 (+110)	190	240 (+50)
	Landelijk	120	140 (+20)	0	0	120	140 (+20)	40	50 (+10)
Brummen	Centrum	480	490 (+10)	60	10)	420	430 (+10)	140	150 (+10)
	Dorps	790	910 (+120)	50	(+20)	740	840 (+100)	250	300 (+50)
	Landelijk	160	200 (+40)	10	0	150	180 (+30)	50	60 (+10)
Overig	Landelijk	390	460 (+70)	20	(+10)	370	440 (+70)	100	130 (+30)
		<b>4.090</b>		<b>320</b>					
<b>Totaal</b>		<b>3.550</b>	<b>(+540)</b>	<b>260</b>	<b>(+60)</b>	<b>3.300</b>	<b>3.780(+480)</b>	<b>1.120</b>	<b>1.340(+220)</b>

Bron: ABF Research, september 2015

### 3. Is er ruimtelijk gezien prioriteit:

De gemeente heeft de centra van de kernen benoemd als ruimtelijke prioritairere plekken. Hierna wordt de ladder gevolgd waarbij binnenstedelijke onbebouwde plekken of transformaties van locaties de voorkeur geniet. De invulling hierbij is mede afhankelijk van overige externe factoren zoals geur en geluid. In de praktijk kan het voorkomen dat een prioritairere plek ruimtelijk de voorkeur geniet, maar dat deze op basis van externe factoren niet ingevuld kan worden. De ladder biedt hiervoor alternatieven.

### 4. Maatschappelijke meerwaarde

Op locatieniveau wordt vervolgens beoordeeld op het initiatief bijdraagt aan een maatschappelijke meerwaarde. Hierbij kan gedacht worden aan een bijdrage in de leefbaarheid, duurzaamheidsambitie, bijzondere ruimtelijke plek (rotte kies), enzovoorts.

### 5. Is er een alternatief / 6. Herprogrammeren bij niet realiseren

Dit zijn sturingsmechanismen om bij te sturen indien de markt hier aanleiding toe geeft. Bijvoorbeeld bij nieuwe prognoses / doelgroepenontwikkelingen enz.

### **Situatie Eerbeek**

Om in Eerbeek te kunnen ontwikkelen / in beeld te brengen voor woningbouw, moest eerst een plan MER doorlopen worden. Om een plan MER te kunnen doorlopen zijn eerst de hoofdambities voor Eerbeek benoemd. Deze ingrediënten stonden beschreven in de Structuurvisie Ligt op Groen en meer specifiek de structuurvisie centrumgebied Eerbeek uit 2009. De ambities worden uitgewerkt via het totaalprogramma

Ruimte voor Eerbeek. Dit is een programma voor de ontwikkeling van Eerbeek tot een economisch gezond en vitaal dorp. We willen de gevestigde (papier)industrie behouden en tegelijk werken aan een prettig woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van wonen is in de nut en noodzaak notitie ten behoeve van de plan MER de volgende woningbouwlocaties benoemd die in aanmerking zouden kunnen komen voor woningbouw:

- De vrijgekomen voormalige bedrijfslocatie van Burgers Logistics;
- De vrijgekomen voormalige bedrijfslocatie van Machinefabriek Kersten;
- De vrijgekomen schoollocatie C. van Leeuwen, Triangel en de Enk;
- Locatie Loenenseweg, ontwikkeling Stichting Sprengeland Wonen;
- Locatie Illinckstraat, ontwikkeling Zweersbouw;
- Lombok fase 2.

Vanuit het concept ontwerp planMER is door het college alternatief 3C van de planMER Eerbeek als voorkeursalternatief gekozen. Dit alternatief voldoet het meeste aan de gewenste balans tussen wonen en werken in Eerbeek en is milieutechnisch haalbaar. In dit alternatief kan mee gewerkt worden aan de wens van de industrie om een logistiek centrum te ontwikkelen op het Burgersterrein en vervalt woningbouw. Bovendien kan een groot deel van de ambities op het gebied van wonen gehonoreerd worden. Dit alternatief scoort goed op de bijdrage die het levert aan de doelen voor Vitaal Eerbeek. Het speelt in op het beter faciliteren van de maak(industrie) op Eerbeek Zuid. Daarnaast biedt dit alternatief kansen om de identiteit van Eerbeek als papierdorp te versterken en de stationsomgeving recreatief/cultureel te ontwikkelen, onder voorwaarde dat de opgave op een goede manier wordt verwerkt richting een ontwerpbestemmingsplan. Met name ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie zijn hierbij gelet op de uitkomsten van het concept ontwerp planMER aandachtspunten. Dit betreft een ontwerp-opgave voor de overgang naar het centrum en een prettige entree van het stationsgebied.

Op grond van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek is voor Eerbeek de ideale verdeling 175 woningen in 'centrumgebied' en 180 woningen in de 'rest van het dorp' (tot 2025). In geen enkel alternatief wordt deze verdeling bereikt. In alternatief 3C wordt uitgegaan van een logistiek centrum op het Burgersterrein en geen woningbouw. Hierdoor zullen er in het centrum geen 175 woningen worden toegevoegd, maar zo'n 115 woningen. Als alternatief voor het Burgersterrein is gekozen voor de Lombok. Nadere invulling van locaties zal onderzocht moeten worden na een verdere uitwerking van het voorkeursalternatief. Hierbij blijven onze grootste prioriteiten, het bebouwen van al bestaande gronden zoals transformaties van bestaand vastgoed, overeind.

In dit document richten wij ons op de woningbouw en zullen de overige ambities voor het programma Ruimte voor Eerbeek niet aan bod komen.

#### ***Woningbouw op locatieniveau:***

Vanuit de uitkomsten van het concept ontwerp planMER en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte, kan nu per locatie een mogelijke invulling worden gegeven. Hierbij worden tevens de doelgroepen meegenomen. Onderstaand overzicht betreft een invulling van de nu bekende locaties die ingevuld worden met woningbouw. Op termijn zullen zich meer plekken aandienen voor herontwikkeling. Hierbij is het van belang dat dan beoordeeld wordt voor welke doelgroepen er gebouwd moet worden. De extramuralisering gaat nog een rol spelen en de beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad wordt gemonitord. Op dit moment is er nog een behoefte aan 100 toe te voegen sociale huurwoningen tot 2025.

Vrijkomende bedrijfslocatie Machinefabriek Kersten:

Betreft verdicht gebied, centrumlocatie. In de plint commercieel of maatschappelijk vastgoed. Appartementen zijn hier een ruimtelijk wenselijke invulling, zo'n 12 stuks.



#### Locatie C. van Leeuwen:

Locatie omringd door laagbouw. Naastgelegen kerk zou mee kunnen in de ontwikkeling. Ruimtelijk gezien zouden hier grondgebonden woningen kunnen of stapelde woningen, maximaal in 2 lagen. Bij een herontwikkeling van alleen de scholenlocatie kan gedacht worden aan zo'n 16 grondgebonden woningen of een plukje van 4 grondgebonden en 12 appartementen. De locatie leent zich goed om huurwoningen toe te voegen, maar ook grondgebonden woningen ten behoeve van de doorstroom zou hier een optie kunnen zijn.

#### De Enk:

Locatie wordt omringd door grondgebonden woningen. Ruimtelijk gezien is een invulling met grondgebonden woningen hier logisch. Ook hier kan ingestoken worden op bouwen voor doorstroming. Er kan gekozen worden voor rijwoningen, maar ook 2<sup>kap</sup> woningen zijn hier mogelijk. Er kan gedacht worden aan zo'n 8 tot 10 grondgebonden woningen.

#### Locatie de Triangel

Locatie wordt omringd door huurwoningen (grondgebonden) en ligt relatief dicht bij het centrum. Bij invulling van deze locatie zouden appartementen en eventueel grondgebonden woningen in de sociale huursector wenselijk zijn. Hier kan gedacht worden aan zo'n 10 grondgebonden woningen en 12 appartementen.

#### Locatie Loenenseweg:

De locatie ligt momenteel braak. Het ligt aan de doorgaande weg van Eerbeek, tegen het centrum aan. In de plint kunnen commerciële voorzieningen, daarboven appartementen. De grond is in eigendom van de woningbouwcorporatie en toevoeging van sociale huurwoningen ligt heur voor de hand.

#### Illinckstraat:

Deze locatie ligt op de hoek Stuijvenburchstraat / Illinckstraat, tegen het hart van het centrum aan. Appartementen op deze locatie zijn wenselijk. Deze appartementen zouden ook in de vrije sector huur op de markt gebracht kunnen worden. De locatie leent zich voor zo'n 12 appartementen.

Vanuit het voorkeursalternatief is naar voren gekomen dat de ideale verdeling van woningbouw, 175 woningen in het centrumgebied niet gerealiseerd kunnen worden. Omdat er wel een woningbehoefte is voor Eerbeek van zo'n 355 woningen tot 2025 is gekozen om volgens de ladder uit te wijken naar een andere locatie, namelijk Lombok.

#### Lombok:

De eerste fase van Lombok bestaat uit een westelijk deel, gelegen tussen het Heidepad en de Lombokweg en een oostelijk deel, gelegen tussen het Heidepad en de Ringlaan. Beide delen zijn opgebouwd uit een afrondende rand bebouwing die telkens één samenhangend beeld mogen vormen. Dat wil zeggen afstemming onderling in kleur, materiaal, kapvorm en/of architectuur. In beide delen is een aantal woonpaden gelegen. Aan weerszijden van deze paden dient de architectuur van dezelfde hand te zijn met afstemming in kleuren, materialen en vormen. De verschillende woningtypologieën bepalen de differentiatie in het straatbeeld. Elk woonpad mag afwijkend zijn van de anderen. Daar waar de zuidelijke doorsteekrichting wordt gesitueerd zal een verbijzondering in de straatverharding plaats vinden.

#### Fase 2:

Voor fase 2 is het wenselijk dat dit gevarieerde beeld doorgezet wordt. Er wordt gedacht om deze fase eveneens te realiseren vanaf de Lombokweg richting de Ringlaan. Het is wenselijk om in het gebied van fase twee zowel vrijstaande, twee onder één kap als rijwoningen te realiseren zodat een gedifferentieerd woningaanbod ontstaat.

Vanuit de woningbehoefte onderzoeken is er tot 2025 ook nog behoefte aan sociale woningbouw. Eveneens is er door veranderde wetgeving een verhoogde vraag aan vrije sector huurwoningen. Om de woonwijk gedifferentieerd op te zetten zou hier op ingezet kunnen worden.

Een verdeling zou de volgende kunnen zijn:

- 20 sociale huurwoningen
- 25 - 30 vrije sector huurwoningen
- 75 - 85 rij – koopwoningen tbv doorstroming (160.000 – 200.000)
- 30 koop 200.000 – 320.000 tbv doorstroming
- 30 koop >320.000

# Bijlage - ABF Woonmilieutypologie

De woonmilieutypologie van ABF dateert van het WBO 1998 en is daarna bij volgende WBO's en WoONonderzoeken geactualiseerd.

## Berekening woonmilieus

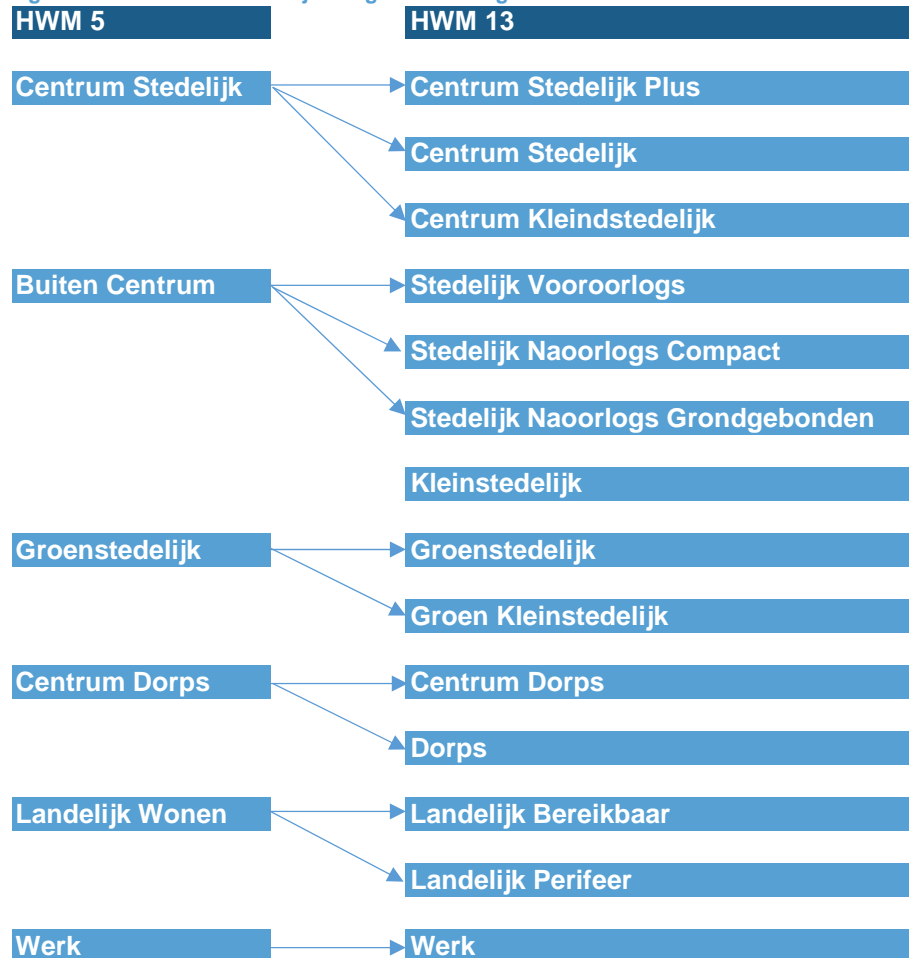
De huidige woonmilieu-indeling kent een vijf- en een dertiendeling. In Figuur 1 wordt de relatie tussen de vijf- en dertiendeling weergegeven. De dertiendeling is optelbaar tot de vijfdeling. De indeling van de woonmilieus is allereerst gebaseerd op de classificatie van de wijken en buurten binnen gemeenten. In de vijfdeling zijn de woonplaatsen ingedeeld in steden en dorpen. Binnen de steden zijn drie typen woonmilieus te onderscheiden: de centra, de buiten-centrumwoonmilieus en de groen-stedelijke milieus. Dit onderscheid wordt met name gemaakt op basis van het voorzieningenniveau, de samenstelling van de woningvoorraad en de dichtheid. De dorpse woonmilieus kunnen worden onderscheiden naar het centrum-dorpse woonmilieu en het landelijk woonmilieu. Het verschil tussen beide heeft met name betrekking op het aantal huishoudens, de dichtheid en de hoeveelheid groen in het postcodegebied of buurt.

In de meer uitgebreide typologie, de dertiendeling, worden woonplaatsen ingedeeld naar grote steden, steden, kleine steden en dorpen. Deze indeling biedt ten opzichte van de vijfdeling vooral meer onderscheid naar woonplaatsgrootte, bouwperiode en woningtype.

## Bronnen voor de woonmilieus

Een van de belangrijkste bronnen voor het berekenen van de woonmilieus betreft de bodemstatistiek. De meest recente versie hiervan heeft betrekking op het jaar 2006. Naast de bodemstatistiek wordt met name gebruik gemaakt van gegevens uit het LBV (Locatie Bestand Vastgoed), Syswov (Systeem Woningvoorraad), het Wegenerbestand, de omgevingsadressendichtheid, huishoudens, woningen en wooneenheden van het CBS en LISA (Landelijk Informatiesysteem Arbeidsplaatsen). Om het aantal voorzieningen te bekijken worden gegevens gebruikt van het NFC (Nederlandse Federatie voor Cinematografie), TIN (Theater Instituut Nederland), MIK (Nederlandse Museumvereniging) en BenC (Bedrijfschap Horeca en Catering, 2007). Om een onderverdeling te maken naar woonmilieus worden ten slotte ook de coördinaten van winkelcentra, het aantal reisminuten naar de centra en de inxgebieden gebruikt.

Figuur B2-1 Relatie tussen vijfdeling en 13-deling



## Woonmilieutypologie

Deze woonmilieus worden dus door ABF onderscheiden op basis van de mate van stedelijkheid, waarbij dichtheid, voorzieningen en bereikbaarheid belangrijke elementen zijn. Om te beginnen wordt een driedeling gemaakt naar

- Steden (met de woonmilieus 1-6),
- Klein stedelijke woonplaatsen (met de woonmilieus 7-9),
- Dorpse en rurale plaatsen (met de woonmilieus 10-13).

Tot de steden worden de woonplaatsen gerekend die minimaal 27.500 huishoudens tellen<sup>1</sup>. Binnen deze groep van de steden worden de 6 grootste gemeenten (G4 plus Eindhoven en Groningen) apart onderscheiden. Deze 6 gemeenten hebben met name een bijzonder stedelijk centrummilieu dat in de kleinere steden niet aanwezig is.

Tot de kleine steden horen de woonplaatsen met a) meer dan 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare; b) meer dan 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare

<sup>1</sup> Stedelijkheid wordt derhalve niet bepaald op gemeentelijk niveau maar op het niveau van de “woonplaatsen” i.e. woonkernen. Gemeenten als Haarlemmermeer en Apeldoorn tellen nogal wat inwoners die verdeeld zijn over een flink aantal niet al te grote kernen. Die kernen zijn minder stedelijk dan het inwonertal van de gemeente als geheel zou doen vermoeden.

en ofwel een percentage meergezinswoningen groter dan 10% ofwel de dichtheid van het centrum meer dan 20 woningen per hectare.

De overige woonplaatsen behoren bij de dorpen.

## De steden: zes woonmilieutypen

Binnen de stedelijke woonplaatsen zijn zes woonmilieutypen onderscheiden. Het eerste stedelijke woonmilieutype is centrumstedelijk. Deze categorie bevat de centra van steden, maar ook een aantal centraal gelegen wijken net buiten het centrum. In elke stedelijke plaats is in eerste instantie één postcodegebied als centrum aangewezen. Vervolgens is een aantal andere wijken als centrumstedelijk aangeduid op basis van de afstand tot het centrum, het percentage werkgelegenheid in horeca, detailhandel en zakelijke diensten, de dichtheid, aanwezigheid van meergezinswoningen en de aanwezigheid van (groot)stedelijke voorzieningen (bioscoop, theater, museum). Het woonmilieu centrumstedelijk is vervolgens uitgesplitst in twee typen. De centra van de grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen en Eindhoven) zijn als centrumstedelijk-plus aangeduid. De plus staat hier voor het voorzieningenniveau van de stad.

- 1 / 2 centrumstedelijk en centrumstedelijk-plus

Na het onderscheiden van de centra van de steden zijn de overige wijken ingedeeld in stedelijke wijken en groenstedelijke wijken. De wijken met een hoge dichtheid zijn stedelijk genoemd, de wijken met een lage dichtheid groenstedelijk. Binnen de stedelijke wijken zijn drie subtypen onderscheiden. De wijken die overwegend voor de oorlog gebouwd zijn, zijn stedelijk vooroorlogs genoemd. De wijken die overwegend na de oorlog gebouwd zijn, zijn onderscheiden in wijken met een groot aandeel meergezinswoningen (stedelijk naoorlogs compact) en wijken met voornamelijk grondgebonden woningen (stedelijk naoorlogs grondgebonden).

- 3 stedelijk vooroorlogs;
- 4 stedelijk naoorlogse compact;
- 5 stedelijk naoorlogs grondgebonden.

De wijken met een lage dichtheid en relatief veel groen leveren dan het 6e woonmilieu type op binnen de steden

- 6 groen stedelijk

## Kleinstedelijke woonplaatsen

Voor de kleinstedelijke woonplaatsen is de driedeling gehandhaafd die de stedelijke woonplaatsen kennen in de vijfdeling. De milieus zijn:

- 7 centrum kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit centrumstedelijk),
- 8 kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit het buitencentrum milieu) en
- 9 groen kleinstedelijk (in de vijfdeling is dit groenstedelijk).

## Centrum-dorpse en dorpse milieus

Binnen de dorpen is onderscheid gemaakt tussen woonplaatsen met veel voorzieningen en woonplaatsen met relatief weinig voorzieningen resp.

- 10 centrum dorps en
- 11 dorps

De landelijke woonmilieus zijn onderverdeeld in bereikbare en perifere gebieden. De bereikbare milieus liggen binnen 20 minuten reisafstand van een centrumstedelijk milieu.

- 12 landelijk bereikbaar
- 13 landelijk perifeer