

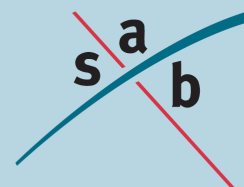
Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Heerde Dorp, 11e herziening (Andoornstraat)

Gemeente Heerde

Datum: 10 november 2017

Projectnummer: 160337



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De Ladder voor duurzame verstedelijking	1
1.3	Het plan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Stedelijke ontwikkeling?	4
3	Behoeft	5
4	Bestaand stedelijk gebied	11
5	Conclusie	12

Bijlage 1: Marktadvies en doelgroepanalyse

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat een kleinschalige woonbuurt op de locatie van de school De Spreng met gymzaal aan de Andoornstraat te Heerde te realiseren.

Om dit plan mogelijk te maken is een bestemmingsplan in voorbereiding. In het kader van dit bestemmingsplan dient ook de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden beschouwd. De toetsing aan de Ladder vindt plaats in deze notitie.

1.2 De Ladder voor duurzame verstedelijking

SVIR en Barro

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze verplichte toetsing is verder vastgelegd in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening).

De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Deze moeten met behulp van de Ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Besluit ruimtelijke ordening

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.

1.3 Het plan

Huidige situatie

Het plangebied betreft het terrein waarop de bestaande school De Spreng en een gymzaal is gelegen. Het betreft het terrein ingeklemd door de Andoornstraat, Roggeweg, Duisterestraat en Kamilleweg. Het plangebied is ca. 6.160 m groot. De navolgende afbeelding brengt deze locatie in beeld.



Topografische kaart met aanduiding van het plangebied

Toekomstige situatie

Het plan voorziet in de nieuwbouw van maximaal 21 woningen binnen het plangebied. Na verwijdering van de bestaande bebouwing is in het plangebied ruimte voor een menging van diverse woningtypen gerealiseerd. Het betreft zowel eengezinswoningen, seniorenwoningen als woningen in een CPO-variant. Er worden geen andere functies dan woningen gerealiseerd in de nieuwe woonbuurt. De nieuwe woonbuurt sluit aan op de bestaande woonwijk en zal hier ook verkeerkundig op aansluiten. De navolgende kaart betreft het concept-verkavelingsplan.



Situatietekening nieuwe situatie

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst de vraag behandeld of een toetsing aan de Ladder formeel vereist is. In hoofdstuk 3 komt de behoefte aan de orde. Er wordt onderzocht of sprake is van een duidelijke behoefte. In hoofdstuk 4 komt aan de orde of het plangebied in bestaand stedelijk gebied is gelegen en hoofdstuk 5 sluit af met een conclusie.

2 Stedelijke ontwikkeling?

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

Uit de begripsbepaling is op te maken dat bij onderhavig plan, een woningbouwlocatie met 21 woningen, sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Overigens is de term woningbouwlocatie niet nader gedefinieerd in het Bro.

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat woningbouwplannen tot circa 12 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie en aldus niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan is groter van schaal (21 nieuwe woningen) en moet wel aangemerkt worden als woningbouwlocatie en aldus als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis daarvan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk.

¹ Uitspraak Raad van State nummer 201408383/1/R4

3 Behoefte

De Ladder houdt in dat de behoefte moet worden beschreven. Deze verplichting houdt ook in dat overheid de nieuwe stedelijke ontwikkeling af moet stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal moet afstemmen. Die behoefte ziet zowel op de omvang (kwantiteit) als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Allereerst wordt ingegaan op de vraag hoe het plan past binnen het (woningbouw-) beleid van de drie relevante bestuurslagen (provincie, regio en gemeente). Hierna wordt er ingegaan op de concrete behoefte. Afgesloten wordt met een samenvattende conclusie.

3.1.1 Beleidskader

Provinciaal woonprogramma

De behoefte aan woningen is door de Provincie Gelderland vervat in de Omgevingsvisie, waarbij de koppeling met het meest recente Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 wordt gelegd (KWP3). In de Brochure Woningmarkt Gelderland 2013 (provincie Gelderland) is de volgende binnenregionale verdeling van woningbouwcontingenten vermeld.

Noord-Veluwe	Binnenregionale verdeling	Noord-Veluwe	% huur	% betaalbaar
Elburg	810	Elburg	27%	32%
Ermelo	715	Ermelo	40%	50%
Harderwijk	2.282	Harderwijk	21%	13%
Hatterm	470	Hatterm	32%	41%
Heerde	395	Heerde	24%	37%
Nunspeet	795	Nunspeet	23%	37%
Oldebroek	815	Oldebroek	5%	31%
Putten	555	Putten	28%	33%
Totaal	6.837	Totaal bruto	25%	29%
		KWP3 bruto	46%	52%

Tabel 6: Binnenregionale verdeling KWP3 Noord-Veluwe (bron: gemeentelijke informatie).

Figuur: Binnenregionale verdeling woningen tot 2019 met verdeling naar type

Noord-Veluwe	Netto harde capaciteit per 1 jan					Netto zachte capaciteit per 1 jan				
	2010	2011	2012	2013	2014	2010	2011	2012	2013	2014
Elburg	1.098	966	888	803	958	428	432	172	217	191
Ermelo	491	520	392	278	223	737	650	725	759	733
Harderwijk	1.475	1.150	1.117	1.050	1.689	2.344	2.360	3.027	2.947	1.063
Hatterm	314	298	280	190	227	569	589	600	600	550
Heerde	15	286	299	194	208	1.000	290	399	377	352
Nunspeet	914	880	828	849	880	411	372	252	165	80
Oldebroek	512	495	340	270	228	585	506	456	1.140	494
Putten	678	480	381	359	241	324	363	358	285	306
Totaal	5.497	5.075	4.525	3.993	4.654	6.398	5.562	5.989	6.490	3.769

Figuur: overzicht harde en zachte plancapaciteit per gemeente per 1 januari 2014

Tot 2025 is de opgave om in de regio 8.500 woningen te bouwen. De bevolkingsgroei neemt af en de binnenlandse migratie is negatief, maar er is wel sprake van een toename van opvang van buitenlandse migranten. De behoefte aan nieuwe woningen blijft hierdoor aanwezig. Tot 2019 is voor Heerde een toename van 395 woningen voorzien. De provincie stimuleert vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen.

Regionale woonvisie

De Regio Noord-Veluwe (RNV) heeft een [regionale woonvisie](#) opgesteld die als uitgangspunt dient voor de lokale woonvisies. De woonvisie maakt duidelijke waar de gemeenten gezamenlijk en afzonderlijk naar toe willen.

Voortbordurend op de regionale woonvisie hebben intussen nagenoeg alle gemeenten een lokale woonvisie opgesteld. De gemeenten hebben hun lokale woonvisie beschikbaar gesteld via hun eigen website. Op basis van de regionale woonvisie is het onderstaande bouwprogramma tot stand gekomen. De gemeenten weten zo precies wat er de komende jaren van hen wordt verwacht om gezamenlijk de lokale en regionale kwantitatieve behoefte in te vullen.

	Woningbehoefte	Bouwprogramma
Elburg	580 - 790	685
Ermelo	1.030 - 1.350	1.190
Harderwijk	2.170 - 3.060	2.615
Hattern	430 - 520	475
Heerde	620 - 750	685
Nunspeet	830 - 940	885
Oldebroek	560 - 850	705
Putten	650 - 1.010	830
Totaal	6.870 - 9.270	8.070

Tabel: verdeling bouwopgave tot en met 2024

Ongeveer 800 woningen zijn nog niet onderling verdeeld. Deze woningen worden wellicht ingezet bij de realisatie van bijzondere projecten, met name voor de huisvesting van bijzondere groepen woningzoekenden. De gemeenten zoeken op dit moment namelijk gezamenlijk naar oplossingen voor een passende huisvesting van arbeidsmigranten, verblijfsgerechtigden en andere vaak kwetsbare groepen woningzoekenden.

Gemeentelijke woonvisie

De woonvisie Heerde 2015-2025 ([link](#)) geeft inzicht in het gemeentelijke woningbouwbeleid voor de periode tot 2025.

In de regionale visie is aangegeven dat afgestapt wordt van de oude manier van woningbouwprogrammering. De gemeente stapt over van aanbodgestuurd bouwen naar vraaggestuurd bouwen. De markt bepaalt wat gebouwd gaat worden. Daarvoor is een nieuw afwegingskader voor nieuwbouw noodzakelijk. Niet langer is bepalend of een ontwikkeling past in een woningbouwprogramma. De vraag is nu of een bouwplan inspeelt op de marktvraag en voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

Het regionaal geformuleerde afwegingskader sluit vrijwel naadloos aan op de in Heerde reeds in gang gezette ontwikkeling van uitnodigingsplanologie, zoals verwoord in de Toekomstvisie, de Structuurvisie (inclusief Uitvoeringsparagraaf) en het Cittaslow-beleid. Het streven is om de hoogste kwaliteit van leven en leefomgeving te bereiken.

De gemeente zet een stapje terug. De gemeente gaat niet bepalen wat er wanneer gebouwd en getransformeerd gaat worden. De gemeente nodigt de markt uit om

met plannen te komen. De gemeente creëert ruimte en faciliteert. Waar nodig zal de gemeente de markt actief aanjagen.

3.1.2 Actuele behoefte

Regionale Woningmarktmonitor

De Woningmarktmonitor (1 januari 2016) ([link](#)) geeft een actueel inzicht in de woningbouwopgave. Voor de regio Noord-Veluwe geldt het volgende:

- De gemeenten in de regio Noord-Veluwe hebben in samenwerking met corporaties en andere partijen de “Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014” opgesteld. In deze woonvisie zijn op basis van eigen en provinciale prognoses ook afspraken gemaakt over de uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeenten. Deze afspraken zijn door de gemeenten bij de behandeling van de regionale woonvisie bekrachtigd. Er wordt gewerkt met bandbreedtes per gemeente.
- Met de bandbreedte wordt de globaal berekende lokale woningbehoefte bedoeld. Afgesproken is dat de gemeenten bij de ontwikkeling van woningbouwplannen binnen deze bandbreedte blijven. Bij het overschrijden door een gemeente van de gemiddelde waarde van de bandbreedte zal worden bezien of nog opgaven resteren of dat tot een herverdeling gekomen kan worden. In beginsel zijn 800 woningen (ca. 10% van het totaal) nog niet onderling verdeeld. Gedeputeerde Staten hebben in juli 2015 de kwantitatieve opgave vastgesteld op 8.850 woningen voor de periode 2013 t/m 2024.
- In een aantal gemeenten is of wordt het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma voor de middellange en lange termijn opnieuw kritisch bekeken en naast de verwachte behoefte gelegd.
- In de regio wordt behoudend omgegaan met het ontwikkelen van plancapaciteit. Tegelijkertijd zoeken de regiogemeenten naar ruimte binnen de afspraken om de huisvestingsopgave van verschillende doelgroepen (arbeidsmigranten, bewoners van recreatiewoningen) uit te kunnen blijven voeren. De verwachting is dat er ook de komende jaren binnen de programmering voldoende ruimte blijft om (onvoorziene) transformatielocaties in de programmering op te nemen. Belangrijk vraagstuk is de huisvesting van statushouders en het huisvesten van buitenlandse arbeidskrachten. Hier ligt een relatie met het revitaliseren van de recreatiesector (als onderdeel van de Gebiedsopgave Veluwe).
- Inmiddels is de realisatie van woningen de periode 2013 -2015 bekend (ca 1.300 woningen). In onderstaande tabel zijn de oorspronkelijke bandbreedtes per gemeente aangepast aan de hand van de realisatie. In de digitale woningmarktmonitor is bij de berekening van de resterende opgave uitgegaan van de gemiddelde waarde.

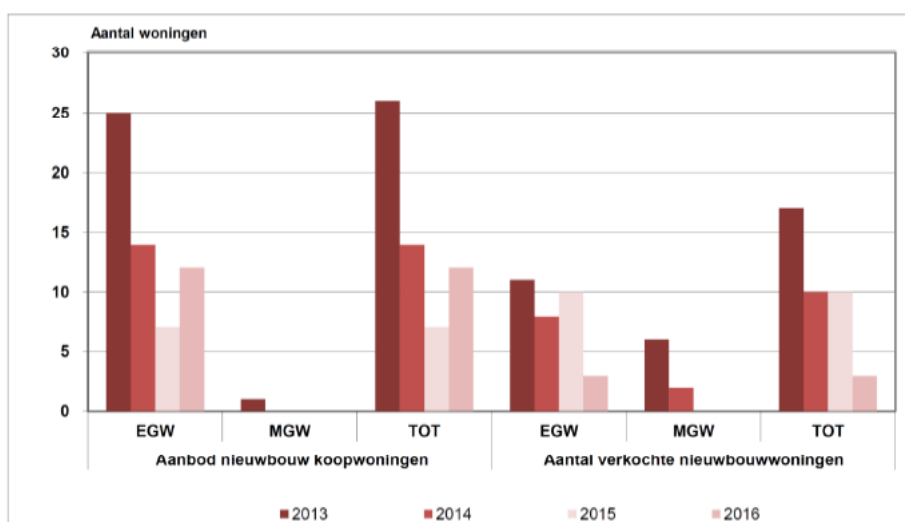
	bandbreedte	gemidd waarde (GW)	GW+10 %	realisatie 2013	realisatie 2014	realisatie 2015	resterende opgave/ bandbreedtes
Elburg	580-790	685	754	37	100	37	406-616
Ermelo	1.030-1.350	1.190	1.309	85	23	108	814-1134
Harderwijk	2.170-3.060	2.615	2.877	5	31	122	2.012-2.902
Hatterij	430-520	475	523	16	52	77	285-375
Heerde	620-750	685	754	40	34	22	524-654
Nunspeet	830-940	885	974	27	99	57	647-757
Oldebroek	560-850	705	776	64	54	17	425-715
Putten	650-1.010	830	913	131	44	60	415-775
Noord-Veluwe	6.870-9.270	8.070	8.880	405	437	500	5.528-7.928

Uit de tabel blijkt dat in de gemeente Heerde sprake is van een relatief grote resterende opgave, deze ligt tussen bandbreedtes van 524 en 654 woningen.

Marktadvies

De initiatiefnemer heeft een marktanalyse² laten opstellen. Hieruit komen de volgende conclusies:

- Het gebied heeft potentie, zeker wanneer er kwalitatief ingegrepen wordt in de woningvoorraad zoals het realiseren van nieuwbouw.
- De locatie leent zich voor het bouwen van een brede doelgroep.
- De locatie aan de rand van het centrum leent zich met name voor jonge gezinnen, doorstarters maar ook voor senioren.
- De 21 woningen in onderhavig plan zijn onderverdeeld in diverse types. Door de diversiteit in het aanbod is er voor een ieder binnen de doelgroep een passende woning te vinden.
- Onderstaande grafiek geeft aan dat er behoefte is aan eengezinswoningen; immers: de verkoop van eengezins- en meergezinswoningen neemt toe, terwijl het aanbod afnam.



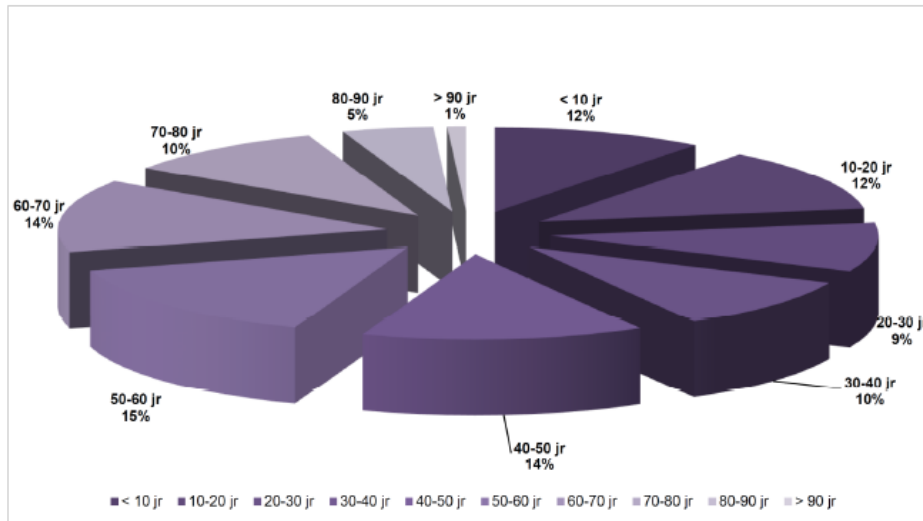
Toelichting:

Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen verkocht door NVM-makelaars nam afgelopen jaar landelijk toe met 16%. Voor zowel eengezins- als meergezinsnieuwbouwwoningen was er een stijging. Het aantal nieuwbouwwoningen in aanbod nam in 2016 met ongeveer 10% af (weergegeven aanbod is telkens van 31 december). Het marktaandeel van de NVM in de nieuwbouw is circa 70%.

Jaarcijfers huiswerk t/m 2016

- In de komende jaren zullen er steeds meer senioren komen. De vraag naar levensloopbestendige woningen zal toenemen. Dit blijkt ook uit de navolgende grafiek:

² Marktadvies en doelgroepenanalyse inbreidingslocatie "De Spreng" te Heerde, Companjen en Riphagen Makelaars, november 2017



Toelichting:

De opbouw van de bevolking naar leeftijdsklasse is van belang omdat deze mede bepalend is voor de (gewenste) woningvoorraad. De woonbehoeftes zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de leeftijd. De komende 15 jaar zal het aantal bewoners van 65 jaar of ouder landelijk met 44% toenemen. De groep 40-50-jarigen is nu het grootst. Deze groep zal naar verwachting echter het sterkst afnemen tot 2030 (bijna -20%).

Stand op 1 januari 2017

3.1.3 Samenvattende conclusie

Uit voorgaande blijkt het volgende:

Beleidskader

- In het Provinciaal Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) is tot 2019 voor Heerde een toename van 395 woningen voorzien. De provincie stimuleert vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen.
- Uit de Regionale woonvisie blijkt een woningbehoefte van 620-750 woningen. Het bestaande bouwprogramma is 685 woningen groot. Er resteert dus (nog afgezien van 800 woningen die regionaal nog niet zijn verdeeld) een programma van 65 woningen (tot en met 2024).
- De gemeentelijke woonvisie bevat geen woningbouwprogramma. Uit de woonvisie blijkt dat de gemeente een stapje terug zet en uitgaat van vraaggestuurd bouwen: de markt bepaalt.

Uit het beleidskader blijkt dat er in de gemeente Heerde nog ruimte over is voor nieuwe woningen. Er is behoefte aan het woonmilieu 'landelijk wonen', voorliggend plan past hierbinnen goed.

Actuele behoefte

Uit de actuele Regionale Woningmarktmonitor blijkt dat in de gemeente Heerde sprake is van een relatief grote resterende opgave van 524 tot 654 woningen. Met onderhavig plan kan invulling worden gegeven aan deze woningbouwopgave. Ook uit de uitgevoerde marktanalyse blijkt dat er sprake is van een duidelijke behoefte. Het plan richt zich met diverse typen woningen op diverse doelgroepen, en bij die doelgroepen is sprake van een duidelijke (en toenemende) vraag.

Conclusie

De woningen op de locatie Andoornstraat (De Spreng) te Heerde voorzien in een duidelijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

4 Bestaand stedelijk gebied

De Ladder schrijft voor dat indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering moet worden opgenomen waarin niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hiermee moet de vraag worden beantwoord of onderhavig plan is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

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.*

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Heerde en is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk'. Omdat de locatie geheel een stedelijke bestemming heeft en gelegen is binnen de bebouwde kom, kan de locatie worden gezien als een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien dit feit is het niet noodzakelijk en niet zinvol om alternatieve locaties te zoeken.

5 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.

Bijlage 1: Marktadvies en doelgroepanalyse

Marktadvies en doelgroepanalyse
inbreidingslocatie “De Spreng” te Heerde



Aanleiding marktadvies

Omsloten door de Duisterestraat, de Roggeweg en de Wilhelminalaan waar voorheen het de basisschool De Spreng was gevestigd, wordt door Nikkels projecten BV uit Twello een inbreidingslocatie ontwikkeld voor de bouw van 21 woningen.

Locatie/wijk

Het gebied ten noorden van het dorpscentrum in Heerde, is een wijk met woningen uit de jaren '60, '70 en '90. Koopwoningen en sociale huurwoningen kenmerken deze locatie. De samenstelling bestaat veelal uit gezinnen en senioren. De omgeving nabij het centrum van Heerde is uitermate geschikt voor een grote doelgroep van starters tot senioren.

Het gebied heeft potentie, zeker wanneer er kwalitatief ingegrepen wordt in de woningvoorraad zoals het realiseren van nieuwbouw.

De locatie aan de rand van het centrum leent zich met name voor jonge gezinnen, doorstarters maar ook voor senioren die minder mobiel zijn en daarom meer afhankelijk van voorzieningen in het centrum zoals winkels, openbaar vervoer en dokter en apotheek.



Bron: GoogleMaps

Sterke punten van de locatie

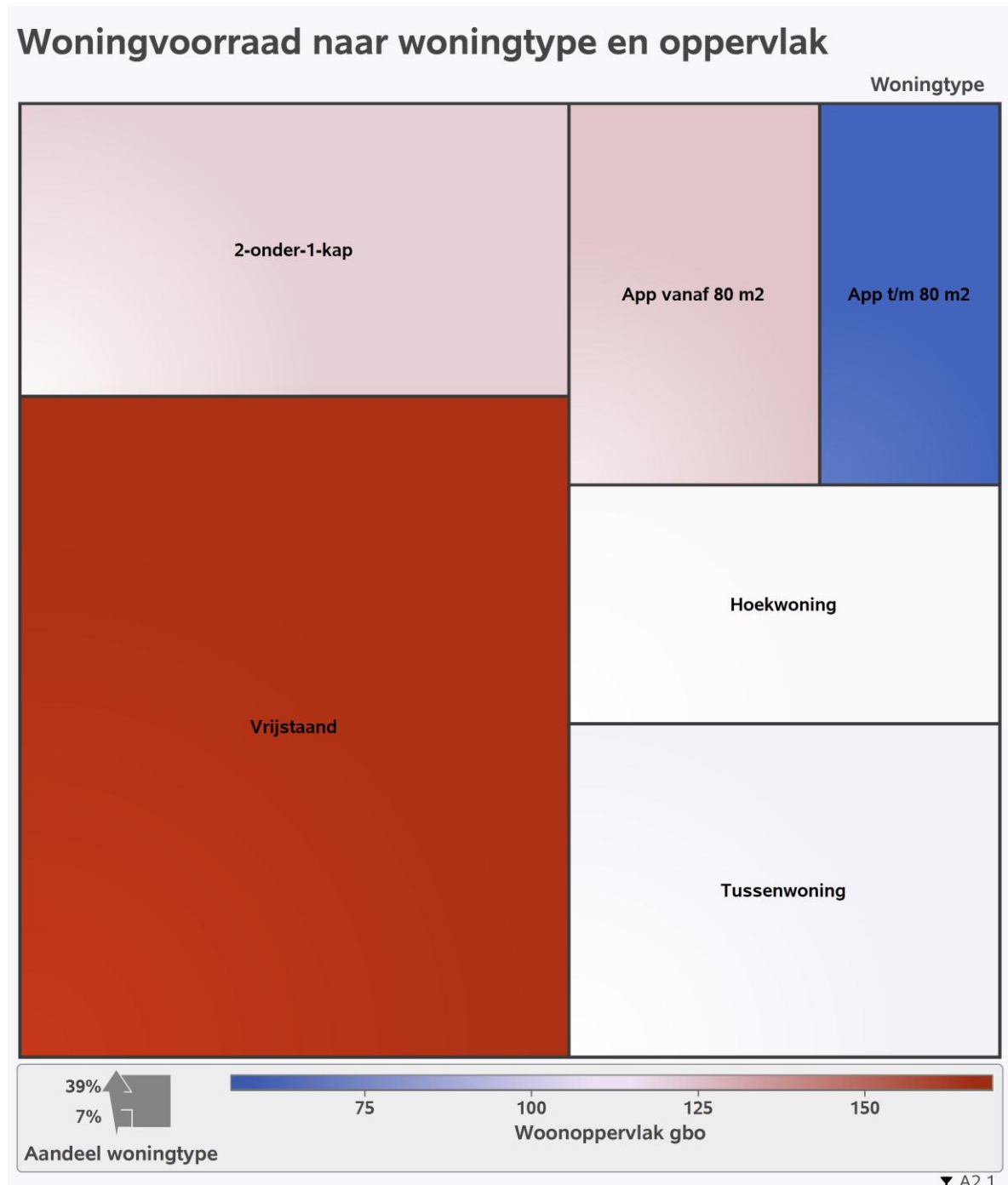
- Nabij het dorpscentrum
- Openbaar vervoer op korte afstand

Aandachtspunten

- Weinig Parkeergelegenheid

Product

In Heerde zijn in verhouding veel vrijstaande woningen. Onderstaande grafiek van de huidige woningvoorraad laat dat zien. Daarom is het goed om de verhouding vrijstaand ten opzichte van rijwoningen, hoekwoningen en 2 onder 1 kapwoningen te verbeteren.

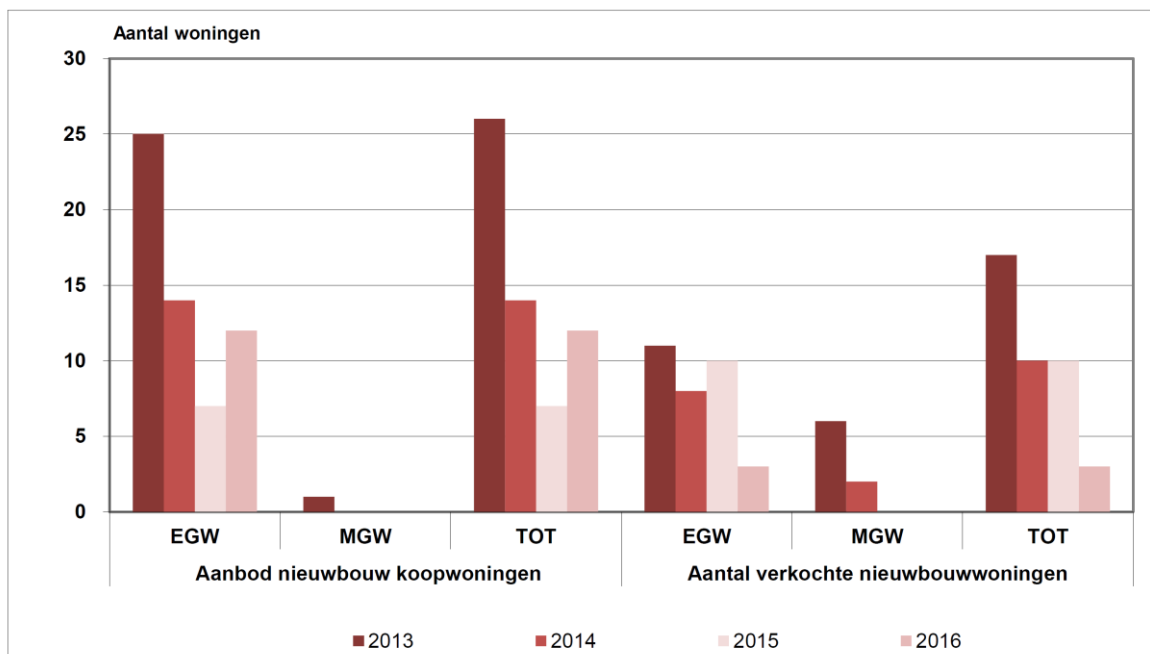


Bron: Wonen Nieuwbouwadvies PRO NVM september 2017

Onderstaande grafiek geeft aan dat er behoefte is aan eengezinswoningen.

Gemeente Heerde

Aantal nieuwbouwwoningen



Toelichting:

Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen verkocht door NVM-makelaars nam afgelopen jaar landelijk toe met 16%. Voor zowel eengezins- als meergezinsnieuwbouwwoningen was er een stijging. Het aantal nieuwbouwwoningen in aanbod nam in 2016 met ongeveer 10% af (weergegeven aanbod is telkens van 31 december). Het marktaandeel van de NVM in de nieuwbouw is circa 70%.

Jaarcijfers bijgewerkt t/m 2016

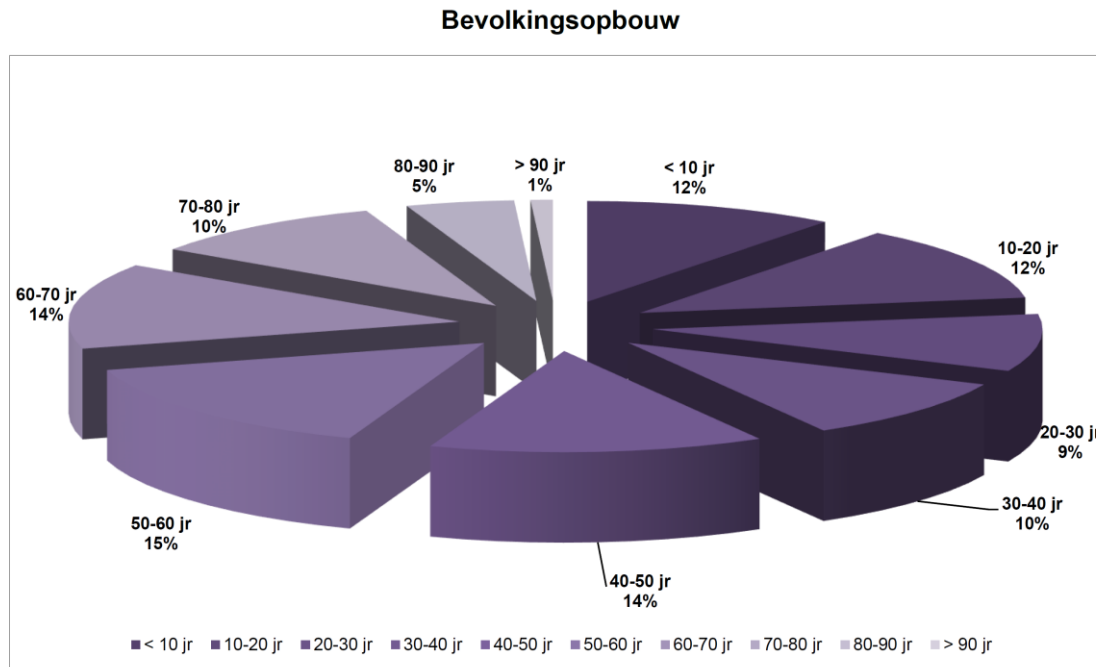
Bron: Woningmarktrapport NVM 2^e kwartaal 2017

De ingetekende 21 woningen zijn onderverdeeld in diverse types met verschillende maatvoeringen. Door de diversiteit in het aanbod is er voor een ieder binnen de doelgroep een passende woning te vinden.

De ingetekende woningen zijn voldoende groot. De afmetingen zijn beneden als boven goed. Wij adviseren (uitgezonderd de woningen met het gehele woonprogramma op de begane grond) een woning met een oppervlakte tussen de 100 en 150 m² met een praktische indeling. Voor de eengezinswoningen (type A en C) zijn dit minimaal 3 slaapkamers, een zolderverdieping met de mogelijkheid voor een extra kamer, schuur/berging, sanitair en bij voorkeur een zonnige tuinligging. De woningen dienen in de basis bruikbaar te zijn voor een gezin met 2 of 3 kinderen.

Differentiatie binnen het woonproduct door bijvoorbeeld woningen (type C) met uitbouw of een andere voorgevel aan te beiden is een verstandige keuze. Het meedenken en het bouwen op maat wordt door het koperspubliek steeds meer gewaardeerd.

Onderstaande grafiek toont aan dat in de komende jaren steeds meer senioren komen. De vraag naar levensloopbestendige woningen zal toenemen. De locatie leent zich voor het bouwen van een brede doelgroep. (type B)



Toelichting:

De opbouw van de bevolking naar leeftijdsklasse is van belang omdat deze mede bepalend is voor de (gewenste) woningvoorraad. De woonbehoeftes zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de leeftijd. De komende 15 jaar zal het aantal bewoners van 65 jaar of ouder landelijk met 44% toenemen. De groep 40-50-jarigen is nu het grootst. Deze groep zal naar verwachting echter het sterkst afnemen tot 2030 (bijna -20%).

Stand per 1 januari 2017

Bron: Woningmarktrapport NVM 2^e kwartaal 2017

Het ingetekende plan voldoet aan de structuurvisie en de woonvisie van de gemeente Heerde (2015-2025) waarin wordt gepleit, om voor alle doelgroepen in voldoende woonruimte te voorzien;

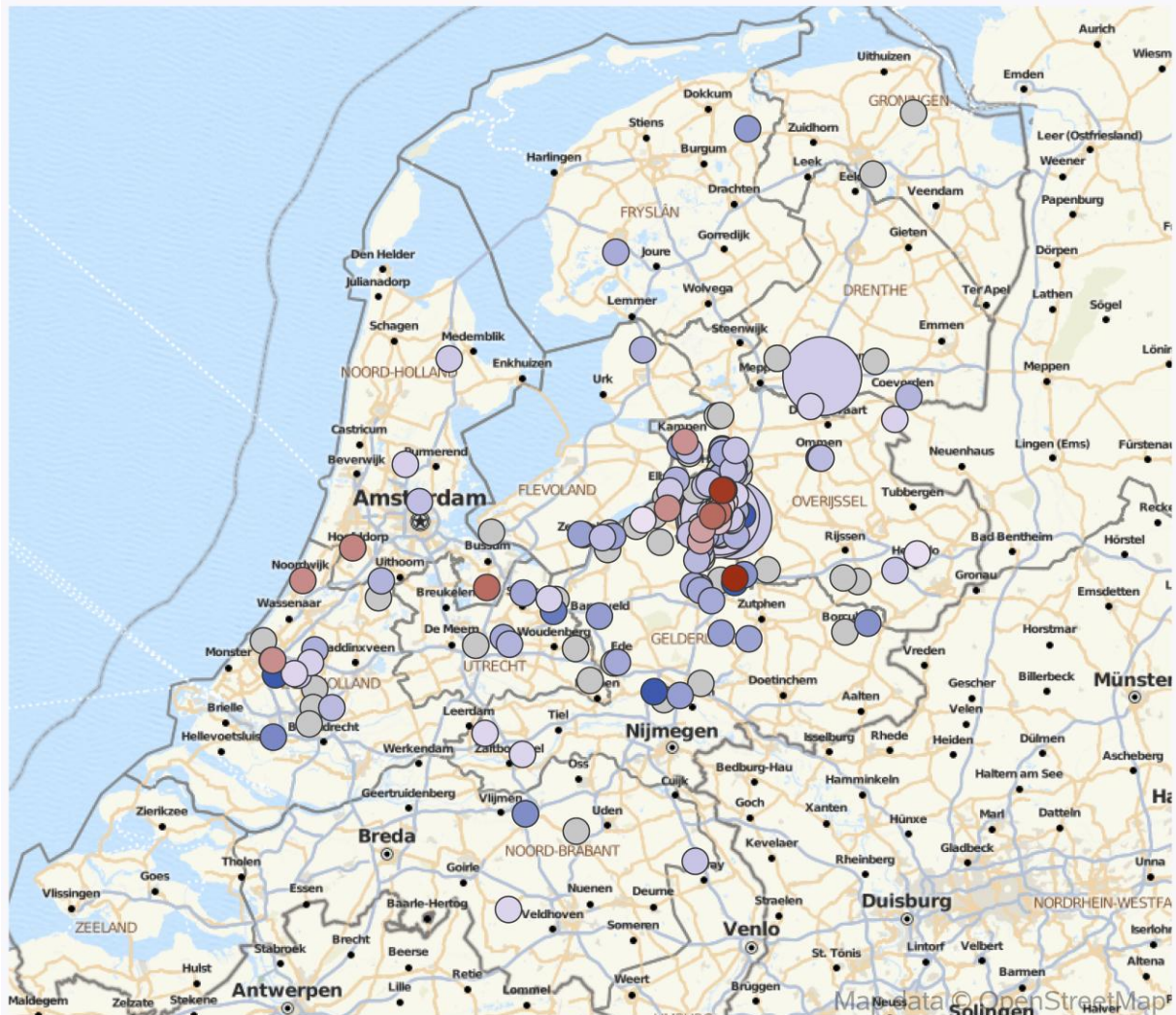
- | | |
|--------|--|
| Type A | eengezinswoningen (rij,- en hoekwoningen) |
| Type B | seniorenwoning/woningzoekende met een beperking met slaapkamer en sanitair op de begane grond (helpt van dubbele woningen) |
| Type C | ruime eengezinswoningen (rij,- en hoekwoningen) |

De brede groenstrook, de bomen rondom alsmede de ruime parkeermogelijkheden combineren het gevoel van groen en vrijheid met de praktische invulling van parkeergelegenheid dichtbij de woningen.

Doelgroep

Een ruime meerderheid van de kopers is thans woonachtig in Heerde of in de directe omgeving.

Achtergelaten woningen na verhuizing



Bron: Wonen Nieuwbouwadvies PRO NVM september 2017

Het prijsniveau en de bekendheid van de locatie zal in de belangrijkste mate de keuze voor het kopen van deze nieuwbouwwoning bepalen. Het imago van de locatie is positief.

Of de huidige bewoners in de omgeving doorstromen naar een eengezinswoning zal sterk afhangen van het prijsniveau.

Prijsadvies

Met het oog op de financiële draagkracht van bovengenoemde doelgroepen en

rekening houdend met de woonvisie, structuurvisie en de locatie hebben wij in een overzicht ons prijsadvies bijgevoegd. Deze prijzen zijn incl. BTW, inclusief sanitair en exclusief de keukeninrichting.

Toekomstige nieuwbouwprojecten in de omgeving

- inbreidingslocatie "de Kristalschool" verkoop eind 2017/begin 2018
- inbreidingslocatie "Willem Alexanderschool" verkoop 2018/2019
- nieuwbouwlocatie "De Bovenkamp" verkoop 2018/2019
- herinrichting van het centrum van Heerde/gemeentewerf, verkoop onbekend

Conclusie

De inbreiding locatie "De Spreng" leent zich voor het realiseren van woningen in het breed segment van starters tot senioren.

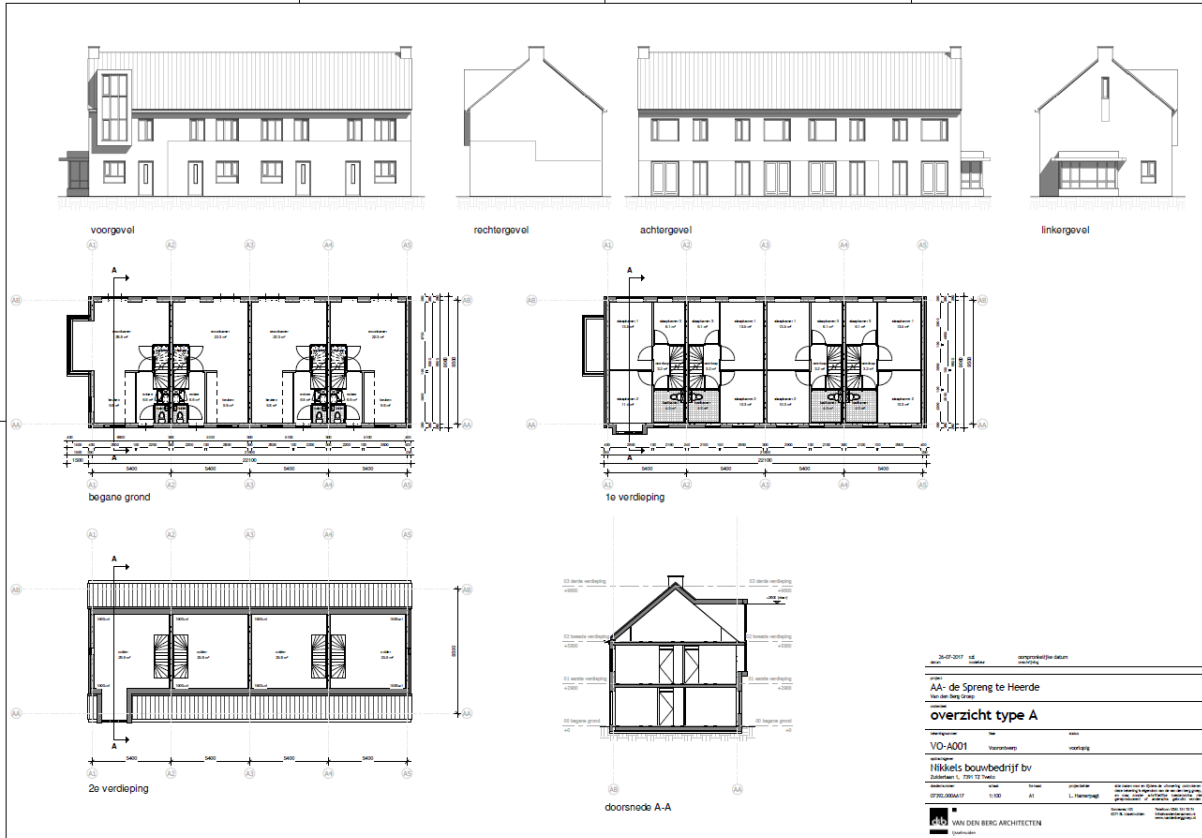
Het verkoopplan wordt opgemaakt wanneer we verder in de planfase zijn.

Companjen en Riphagen Makelaars

Isaac Kole
Directeur

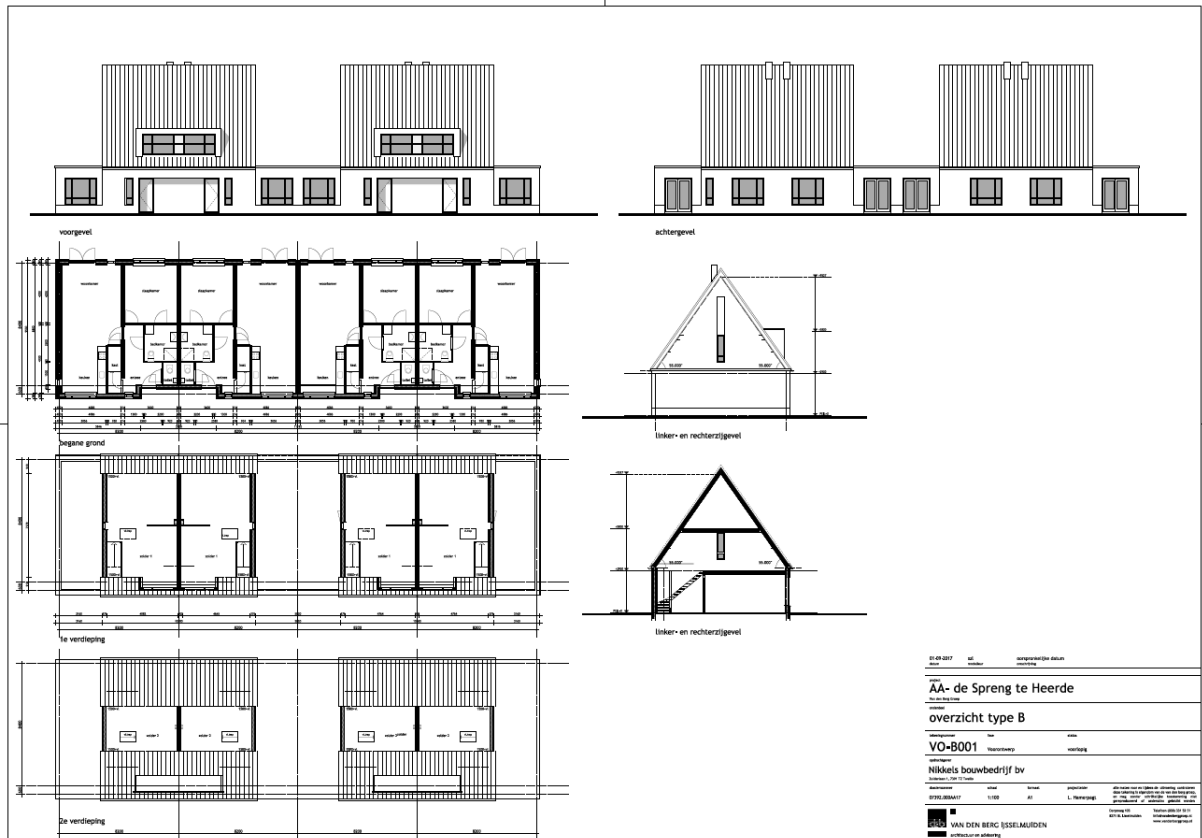
Bijlage 1

Type A



Bijlage 2

Type B



Bijlage 3

Type C

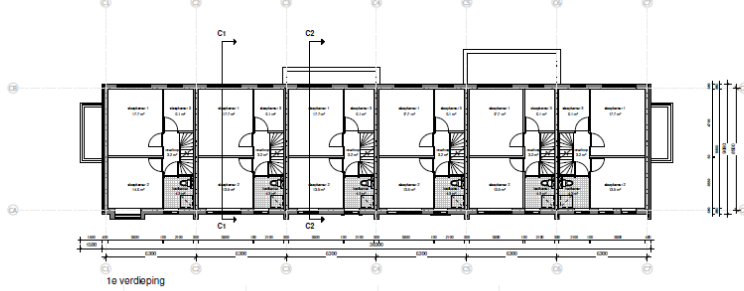




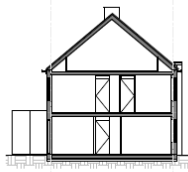
rechtgevel

achtergevel

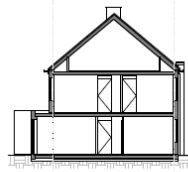
linkergevel



1e verdieping



doorsnede C1-C1



doorsnede B-B

04-02-2017	08	overzicht type C
04-02-2017	08	overzicht type C
AA- de Spreng te Heerde		
Van den Dries Graaf		
overzicht type C		
VO-C001	VO-C001	VO-C001
Hiskels bouwbedrijf bv		
Schaape 1, 7261 TB Tuitert		
0793-266417	1:100	L: Houtenagel
VAN DEN BERG ARCHITECTEN Houten		