

A4 Nut en noodzaak woningbouw

A. Nut en noodzaak woningbouw volgens ladder van duurzame verstedelijking (januari 2016)

B. Nadere uitwerking woningbouwprogramma (december 2016)

Nut en noodzaak woningbouw Eerbeek

Gemeente Brummen

Januari 2016

CONCEPT

Inhoud

1. Plan Eerbeek.....	3
1.1 Achtergrond.....	3
1.2 Ambitie en doel	3
2. Beleid.....	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	5
2.3 Regionaal beleid	7
2.4 Gemeentelijk beleid	7
3. Nut en noodzaak.....	9
3.1 Trede 0: is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?.....	9
3.2 Trede 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?	9
3.3 Trede 2: kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd?.....	15
3.4 Trede 3: kan de locatie passend worden ontsloten?	17
3.5 Conclusie	17

Bijlage: Woningmarkt in Brummen, ABF Research (september 2015)

1. Plan Eerbeek

1.1 Achtergrond

In Eerbeek is sprake van verschillende ruimtelijke initiatieven, zoals vernieuwing en uitbreiding van de (papier)industrie, woningbouw en versterking van het centrum. De opgave in Eerbeek is uiterst complex.

De milieuwetgeving stelt de belangrijkste en meest bepalende randvoorwaarden en kaders voor Eerbeek om zich verder te ontwikkelen als een leefbare kern. Het gaat daarbij met name om de regels op het gebied van geur en geluid.

De ontwikkeling van de (papier)industrie en de overige voorziene ontwikkelingen kunnen alleen doorgang vinden met een goede onderbouwing van het nut en de noodzaak. Voor een economisch en vitaal Eerbeek is een goed evenwicht tussen alle facetten van het dorp nodig. Dat betekent dat de industrie waar mogelijk in haar ontwikkeling gefaciliteerd moet worden, zodat deze voor Eerbeek behouden blijft, en tegelijkertijd dat de leefbaarheid en de vitaliteit van het dorp verbeterd wordt. Voor dit laatste is onder andere woningbouw noodzakelijk binnen de huidige geurcontouren van de industrie.

Om in deze complexe situatie goed afgewogen en verantwoorde keuzes te maken, wordt één integraal planMER opgesteld voor alle beoogde ontwikkelingen in de kern Eerbeek die relevant zijn in deze afweging. Het planMER dient ter onderbouwing voor het/de bestemmingsplan(nen) en maatwerk in het provinciale geurbeleid die de ontwikkelingen mogelijk maken.

In dit document wordt ingegaan op het nut en de noodzaak van woningbouw in Eerbeek als input voor het planMER.

1.2 Ambitie en doel

Wonen in Eerbeek betekent wonen in een dorp met een eigen identiteit. De aanwezigheid van de (papier)industrie is kenmerkend voor Eerbeek. De historisch gegroeide situatie zorgt echter ook voor een spanningsveld tussen beide functies en het woon- en leefklimaat in het dorp.

Door de verschillende spanningsvelden binnen Eerbeek is er ten aanzien van wonen een pas op de plaats gemaakt. Er zijn de afgelopen jaren geen nieuwe woningen in het gebied toegevoegd en er zijn lopende projecten stilgelegd. De ambitie van het college is dan ook om de prioriteit in Eerbeek te leggen, als het gaat om nieuwe ontwikkelingen.

Voor Eerbeek is gestart met het programma “Ruimte voor Eerbeek; een dorp om in te werken en te leven”. Dit programma is gestart om de ambitie, zoals die is geformuleerd in de Toekomstvisie 2030 te kunnen bewerkstellingen.

“Onze ambitie: werken aan een economisch en vitaal Eerbeek, met een goed evenwicht tussen alle facetten die het dorp Eerbeek vormen. We willen de industrie waar mogelijk in haar ontwikkeling faciliteren, zodat deze voor Eerbeek behouden blijft. En tegelijk het vitale dorp meer ontwikkelen als een toeristische factor van betekenis, en met een prettig woon- en leefklimaat.”

Deze ambitie vraagt om heldere doelen. Ten aanzien van het woningaanbod is de volgende doelstelling geformuleerd:

“Het verbeteren van het woningaanbod in Eerbeek, door de juiste woning op het juiste moment op de juiste plek te bouwen”.

Om de juiste woning op de juiste plek te bouwen is inzicht nodig in de bestaande woningvoorraad, de kwalitatieve behoefte en de kwantitatieve behoefte. Zo wordt het nut en de noodzaak van nieuwe woningen in de huidige kern van Eerbeek inzichtelijk. Dit wordt in dit rapport gedaan door het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking in hoofdstuk 3. Daarnaast wordt in hoofdstuk 2 eerst stilgestaan bij Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid waar in ieder geval rekening mee moet worden gehouden als er woningen worden toegevoegd.

2. Beleid

2.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

De stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De definitie van bestaand stedelijk gebied (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt: 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.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland (2014)

De provincie Gelderland heeft een nieuwe integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld. In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking,
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden.

Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied. De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden.

De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve regionale afspraken zijn vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP3) en worden in de toekomst vastgelegd in het Regionaal Woonprogramma (RPW).

2.2.2 *Omgevingsverordening Gelderland (2014)*

De Omgevingsverordening is in januari 2014 door Gedeputeerde Staten en op 18 oktober 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. De verordening wordt ingezet op die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

In de omgevingsverordening wordt, voor wat betreft nieuwe stedelijke ontwikkelingen, verwezen naar de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie Gelderland is onder meer verantwoordelijk voor het generieke toezicht op de toepassing van de rijksladder voor duurzame verstedelijking.

Opmerkingen in relatie tot de treden van de rijksladder: de Gelderse aanpak

Trede 1:

- Voor de afweging van de regionale behoefte aan woningbouw is het KWP/RPW opgesteld.
- Neem bij de bestaande voorraad ook gebouwen en complexen in het buitengebied mee.

Trede 2:

- Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven open plekken in stedelijk gebied.
- Niet elke open plek dient te worden bebouwd. Stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptie en leefomgevingskwaliteiten kunnen redenen zijn om open plekken te handhaven en te versterken.
- Naast bereikbaarheid zijn ook het stedenbouwkundig afronden van de stads- en dorpsranden en bouwen op plekken die water- en bodemtechnisch ook in de toekomst geschikt zijn.
- Als er binnenstedelijk ruimte is voor een stedelijke functie, wil het niet zeggen dat die stedelijke functie dan ook binnenstedelijk móet landen. Andere belangen kunnen ervoor zorgen dat plaatsing buiten stedelijk gebied een betere optie is.

Trede 3:

- Indien stedelijke ontwikkelingen invloed hebben op het provinciaal wegennet, is het raadzaam om vroegtijdig contact op te nemen met de provincie. Het is raadzaam aan te sluiten bij bestaande structuren voor openbaar vervoer.

De ambitie is om bij de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik expliciet aandacht te schenken aan de borging van ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij is het al goed om de ladder zelf als een kwaliteitsinstrument aan te merken, gericht op behoefte en locatie. Bijvoorbeeld bij ruimtelijke initiatieven in stedelijk en in het landelijk gebied en in overgangsgebieden als de stads- en dorpsrandzones. Het is van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied. De uitdaging waar de provincie en partners gezamenlijk voor staan is om kwaliteit - indien mogelijk en gewenst extra kwaliteit - toe te voegen, beleefbaar te maken en houden. Algemene stelregel is: streef naar een goed evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en de kwaliteitsprestatie c.q. investering in kwaliteit van de leefomgeving.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Woonagenda (2014)

In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar wens geuit dat regio's voor het onderwerp wonen regionale woonagenda's opstellen waarin gemeenten hun woningbouwplannen kwantitatief en kwalitatief op elkaar afstemmen.

Er is onderzocht of er in de regio sprake is van samenhangende woningmarktgebieden. Dit zijn gebieden waartussen veel verhuisbewegingen plaatsvinden, vertonen samenhang omdat consumenten beide gebieden als alternatief zien voor hun eigen woonplaats of kern.

Binnen de regio Stedendriehoek kenmerken vooral de drie steden zich als 'open gebieden' voor nieuwkomers, hoewel toch het grootste aandeel verhuizingen uit de eigen kern komt. De drie grote steden zijn wat betreft verhuisrelaties meer dan de andere plaatsen gericht op 'eigen achterland' als op de beide andere steden in de Stedendriehoek. Voor de overige gemeenten geldt dat verreweg de meeste verhuizingen binnen de gemeente zelf plaatsvinden. De relaties onderling zijn beperkt. Ook wanneer ingezoomd wordt op de relaties tussen de kernen onderling.

Voor de gemeente Brummen zien we in de regio alleen tussen Brummen en Zutphen een geringe samenhang. De kern Eerbeek valt buiten een samenhangend woningmarktgebied en voorziet met name in haar eigen behoefte.

2.3.2 Kwalitatief Woonprogramma 3 (2010-2019)

De provinciale woningbouwcijfers zijn vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). In het KWP3 is de netto woningbehoefte per regio weergegeven voor de periode 2010-2019. Voor de regio Stedendriehoek, waar de gemeente Brummen deel van uit maakt, bedraagt de netto woningbehoefte 7.800 woningen. Het woonprogramma is in regionaal verband verder uitgewerkt naar lokale programma's. In de gemeente Brummen mogen van de oorspronkelijke 1.818 woningen nog 510 woningen worden gebouwd in de periode 2010-2019. Afsproken is om deze cijfers tussentijds te herijken.

2.3.3 Regionaal Woonprogramma 2013-2025 (RWP)

Op 24 april 2014 heeft de provincie haar nieuwe Bevolkingsprognose Gelderland 2014 vastgesteld. Deze prognose is vastgesteld op basis van de Primos 2012 en Primos referentie 2013. Op basis van deze prognose is een woningmarktverkenning uitgevoerd en is geconcludeerd dat er een nieuwe kwantitatieve opgave ligt voor de regio stedendriehoek van ongeveer 7500 woningen netto groei voor de periode 2013-2025.

Omdat er in de regio ook de wens is om te programmeren en monitoren op basis van de BAG is afgesproken om hiervoor een pilot te draaien. Ook was inmiddels de primos prognose van 2014 bekend. Om deze reden is er vanuit de provincie opdracht gegeven om de woningbehoefte voor de regio Stedendriehoek opnieuw uit te voeren. Hier wordt momenteel aan gewerkt.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Perspectiefnota 2016-2019

De gemeente Brummen zet zich de komende jaren in op Eerbeek. In de Perspectiefnota is het 'Plan Eerbeek' aangewezen als een van de focusgebieden van de gemeente Brummen.

2.4.2 Toekomstvisie 2030 'Innoveren met oude waarden'(2013)

In de Toekomstvisie 2030 wordt ingezet op goede voorzieningen om de kern vitaal te houden. De papierindustrie krijgt de ruimte om zich te ontwikkelen. En er wordt ingezet op flexibel bouwen, een gevarieerder woningaanbod en meer levensloopbestendige woningen. Waarbij er aandacht is voor vergrijzing en veranderingen in de zorg. Inbreiding gaat voor uitbreiding.

2.4.3 Ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen'(2006)

Voor de kern Eerbeek zijn de volgende hoofduitgangspunten gehanteerd:

- inzetten op het versterken van de ruimtelijke structuur en identiteit van de kern;
- ruimte voor opwaardering en herstructurering, met aandacht voor (passende) menging van functies;
- benutten van de potentie op inbreidings- en herstructureringslocaties;
- zorgvuldig vormgeving van en passende functies plaatsen in de overgangen tussen de kernen en het buitengebied met bijzondere aandacht voor de 'entrees';

Voor het ontwikkelen van inbreidingslocaties geldt dat wordt gebouwd met oog voor de kwaliteit van de plek (de juiste woning op de juiste plek, met aandacht voor een goede groenstructuur). Rekening moet worden gehouden met de geluidcontour van het industrieterrein Eerbeek Zuid. Tevens wordt rekening gehouden met het afronden van de woonwijk Lombok.

Voor het beoordelen van mogelijke locaties worden de volgende toetsingscriteria gehanteerd:

- bijdrage aan de ruimtelijke omgevingskwaliteit;
- samenhang stedenbouwkundige/landschappelijke structuur;
- kwalitatieve geschiktheid;
- bijdrage aan de leefbaarheid;
- belemmeringen.

3. Nut en noodzaak

De ladder voor duurzame verstedelijking is als een kwaliteitsinstrument aan te merken, gericht op behoefte en locatie. Bijvoorbeeld bij ruimtelijke initiatieven in stedelijk en in het landelijk gebied en in overgangsgebieden als de stads- en dorpsrandzones. Het is van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

De provincie Gelderland ziet toe op een goede toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 2.2.2 is de 'Gelderse aanpak' in relatie tot de treden van de rijksladder aangegeven. In de onderstaande paragrafen zijn per trede van de rijksladder de Gelderse aandachtspunten aangegeven.

3.1 Trede 0: is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit deze begripsbepaling is op te maken dat er bij het toevoegen van woningen in de aandachtsgebieden in Eerbeek sprake kan zijn van stedelijke ontwikkelingen.

Uit de uitspraak van 18 november 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3542) kan worden geconcludeerd dat er bij woningbouwlocaties met een totale omvang van 12 woningen (toevoeging van elf woningen) geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een woningbouwplan van 14 woningen wordt wel aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (uitspraak ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252). Voor de tussenliggende aantallen is het nog onduidelijk en is nog geen jurisprudentie verschenen.

Op basis van bovengenoemde uitspraak worden woningbouwplannen, waarbij maximaal elf woningen worden toegevoegd niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Voor deze plannen is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Tevens is het mogelijk dat woningbouwontwikkelingen reeds passen binnen het planologisch regime. Ook voor deze ontwikkelingen geldt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo is er voor de tweede fase van Lombok reeds sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Voor de overige ontwikkelingen zal de ladder voor duurzame verstedelijking moeten worden doorlopen.

In de paragrafen 3.2 tot en met 3.4 wordt nut en noodzaak voor woningbouw voor de kern Eerbeek beschouwd. Hiervoor wordt de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen als kwaliteitsinstrument, om zowel de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in relatie tot locaties goed in beeld te krijgen. In paragraaf 3.2 wordt de totale woningbehoefte voor de kern Eerbeek weergegeven (trede 1). De locaties waarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet (meer) van toepassing is, zijn in paragraaf 3.3. wel meegenomen in de analyse van beschikbare locaties in bestaand stedelijk gebied in de kern Eerbeek (trede 2). Zo vindt een integrale afweging plaats van woningbehoefte versus aanbod van locaties.

3.2 Trede 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?

In de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling (woningbouw in de kern van Eerbeek) voorziet in een regionale behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. De behoefte kan zowel zien op de omvang (kwantiteit) als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor trede 1 gelden de volgende Gelderse aandachtspunten:

- Voor de afweging van de regionale behoefte aan woningbouw is het KWP/RPW opgesteld.
- Neem bij de bestaande voorraad ook gebouwen en complexen in het buitengebied mee.

3.2.1 *Woningbehoefte Brummen 2015 – 2025*

De gemeente Brummen wil graag verder met haar woonbeleid. Daarom is ABF Research gevraagd vooruitlopend op het regionale woningbehoefteonderzoek de woningbehoefte voor de gemeente Brummen op buurtniveau in beeld te brengen. Dit om te kunnen beoordelen of het voorlopige woningbouwprogramma in overeenstemming is met de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Door ABF Research is het rapport ‘Woningbehoefte in Brummen’ opgesteld. Het rapport gaat in op de gehele gemeente Brummen en is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

ABF Research is door de gemeente Brummen gevraagd, omdat zij tevens verantwoordelijk zijn voor het regionale woningbehoefteonderzoek. Door te kiezen voor hetzelfde bureau zijn beide onderzoeken gebaseerd op dezelfde uitgangspunten. Dit beperkt het risico dat er sprake kan zijn van een grote afwijking van het gemeentelijke woningbehoefteonderzoek ten opzichte van het regionale woningbehoefteonderzoek.

In het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) wordt voor Brummen vooralsnog uitgegaan van een toevoeging van 560 woningen tot 2025. Dit aantal is bestuurlijk afgestemd met de verantwoordelijke gedeputeerde van de provincie Gelderland. De behoefte dient echter in het voorjaar van 2016 binnen de regio nog bestuurlijk te worden vastgelegd. Het regionale woningbehoefteonderzoek valt daarmee iets hoger uit dan het gemeentelijke woningbehoefteonderzoek, waarin sprake is van 550 toevoegingen. Voor het aantonen van het nut en de noodzaak zijn de resultaten van het rapport ‘Woningbehoefte in Brummen’ gebruikt. Dit is verantwoord aangezien de resultaten uit het rapport vergelijkbaar zijn met het regionale woningbehoefteonderzoek. Het aantal toevoegingen ligt net onder de resultaten uit het regionale woningbehoefteonderzoek.

Deze werkwijze is in overeenstemming met de Gelderse aanpak waarbij is aangegeven dat voor het aantonen van de regionale behoefte aan woningbouw het KWP/RWP is opgesteld.

Om de behoefte voor de komende jaren te bepalen, spelen verschillende facetten een rol:

- inzicht in de bestaande voorraad en de verwachte ontwikkeling hiervan;
- de samenstelling van de bestaande huishoudens;
- demografische ontwikkelingen voor de komende jaren.

Op basis van deze gegevens kan een kwantitatief en kwalitatief behoeftekader worden berekend. Omdat de behoefte berekend wordt op basis van verschillende variabelen, bijvoorbeeld het aantal opleveringen op een bepaalde datum, betreft dit een indicatief aantal.

3.2.2 *Kwantitatieve behoefte*

Stand en ontwikkeling van de voorraad

De woningvoorraad in Brummen is anno 2015 circa 9260 woningen groot. Eerbeek is de grootste kern in de gemeente, met 4400 woningen. Brummen is een gemeente met een grote voorraad eengezinswoningen, die overwegend in de koopsector staan. De woningvoorraad is bovendien voor driekwart gesitueerd binnen de dorpskernen.

Conform het aandachtspunt van de provincie Gelderland is ook de bestaande voorraad in het buitengebied meegenomen in de analyse voor de woningbouw in Brummen.

Tabel 1: Verdeling van de woningvoorraad (bron: Woningbehoefte in Brummen, ABF Research)

		2015				Totaal
		Huur		Koop		
		Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins	
Gemeente Brummen		3.140	960	5.120	310	9.260
Eerbeek	Centrum	1.030	210	1.290	90	2.610
	Dorp	390	80	920	60	1.450
	Landelijke gebieden	80	20	230	20	340
Brummen	Centrum	370	90	610	40	1.110
	Dorp	990	250	970	50	2.260
	Landelijke gebieden	90	20	350	20	490
Overig	Landelijke gebieden	190	20	750	40	1.000

Voor de jaren tot 2025 wordt een uitbreiding van de woningvoorraad verwacht met 460 woningen, bestaande uit een toevoeging van 550 nieuwbouwwoningen en ongeveer 90 onttrekkingen in de Eerbeekse Enk. Deze verwachte ontwikkelingen komen voort uit vragen uit de markt en de benoemde gemeentelijke ambities in onder andere de Toekomstvisie.

In tabel 2 is het verwachte aantal toevoegingen (exclusief onttrekkingen) opgenomen:

Tabel 2: Gemeentelijk nieuwbouwprogramma (toevoegingen), exclusief onttrekkingen (bron: Woningbehoefte in Brummen, ABF Research)

Kern	Werkgebied	Aantallen
Eerbeek	Centrum	175
Eerbeek	Dorp	180
Eerbeek	Landelijke gebieden	0
Brummen	Centrum	40
Brummen	Dorp	120
Brummen	Landelijke gebieden	10
Overig	Landelijke gebieden	25
Gemeente Brummen		550

Demografische ontwikkelingen en kwantitatieve behoefte Brummen

De uitbreiding van de woningvoorraad heeft gevolgen voor de aantallen huishoudens en inwoners in Brummen. Een nieuwe woning wordt immers gebouwd met de intentie huisvesting te kunnen bieden. Het aantal huishoudens in Brummen is in 2015 vergelijkbaar met het aantal woningen. Ook groei van het aantal huishoudens loopt de komende jaren analoog aan de uitbreiding van de woningvoorraad. Deze huishoudens zullen wellicht een andere vraag uitoefenen dan tot op heden het geval is. Door vergrijzing (meer 65-plus huishoudens, meer behoefte aan geschikte huisvesting) en individualisering (meer alleenstaanden en kleinere huishoudens, minder behoefte aan grote woningen) zal de woningvraag veranderen de komende jaren.

Niet alle woningen worden bewoond door huishoudens. Een deel van de woningvoorraad is leegstaand en/of wordt aangemerkt als 'ongeschikt voor bewoning'. Door de woningvoorraad te corrigeren voor de niet-bewoonde voorraad wordt de bruikbare voorraad vastgesteld. Evenzo woont een deel van de huishoudens (vrijwillig) in een niet-woning. Denk bijvoorbeeld aan oma die bij haar kinderen inwoont. De huishoudens die in een woning (zouden willen) wonen wordt gedefinieerd als de woningbehoefte.

Door de bruikbare voorraad af te zetten tegen woningbehoefte, uitgedrukt in procenten van de totale voorraad, kan een indicatie van de (kwantitatieve) spanning op de woningmarkt worden weergegeven: het woningtekort. In Brummen is er een gezonde spanning van 2 tot 3%. Er zal altijd meer vraag zijn dan dat er (direct) door nieuwbouw wordt bediend. Voor Brummen loopt de uitbreiding van de woningvoorraad in pas met de demografische groei, zodat men binnen de 'gezonde' marge blijft.

Tabel 3: Ontwikkeling woningvoorraad en huishoudens (bron: Woningbehoefte in Brummen, ABF Research)

	2015	2015-2024		2025	
	Stand	Toevoegingen	Onttrekkingen	Ontwikkeling Stand	
Ontwikkeling woningvoorraad	9.260	550	90	460	9.720
Ontwikkeling woningbehoefte	9.310			500	9.810
Ontwikkeling tekort	-3%			0%	-3%
Ontwikkeling huishoudens	9.250			510	9.760
Eenpersoons	2.640			620	3.260
Meerpersoons	6.610			-110	6.500
Tot 30 jaar	580			-30	550
30-64 jaar	5.540			-310	5.230
65 jaar en ouder	3.130			850	3.980

Conclusie

Tot 2025 is er een woningbehoefte van 460 woningen in de gemeente Brummen, waarbij 550 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd en er ongeveer 90 onttrekkingen zijn gepland. Vanuit de huishoudenprognose wordt in de gehele gemeente een toename van ongeveer 500 huishoudens verwacht. De nieuwbouwplannen zijn afgestemd op de verwachte woningbehoefte, waarbij er een klein tekort blijft ontstaan van circa 50 woningen indien het volledige programma gerealiseerd wordt.

3.2.3 Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte is het van belang antwoord te geven op de kwalitatieve behoefte. Immers, we willen de juiste woning op de juiste plek bouwen.

Beleid en ambitie

In de kern Brummen zijn en worden het woongebied Koppelenburg Zuid en het woongebied Elzenbos op de markt gebracht. Ter afronding van de eerste fase van het woongebied Elzenbos in de kern Brummen kunnen nog 11 woningen worden gebouwd. Voor de tweede fase resteren nog maximaal 45 woningen (35 + 10). Van de oorspronkelijk te realiseren 738 woningen zijn definitief 560 woningen komen te vervallen.

In Eerbeek is in de afgelopen jaren niet gebouwd. Hier dient zowel een kwantitatieve als kwalitatieve inhaalslag plaats te vinden.

Mede gelet op deze ontwikkelingen wil de gemeente Brummen zich de komende jaren vooral inzetten voor Eerbeek. In de Perspectiefnota 2016-2019 is Eerbeek daarom aangewezen als focusgebied.

In de Toekomstvisie 2030 wordt er voor Eerbeek ingezet op goede voorzieningen om de kern vitaal te houden. De (papier)industrie krijgt de ruimte om zich te ontwikkelen. Tevens wordt een gevarieerder woningaanbod voorgesteld en aandacht gevraagd voor vergrijzing en veranderingen in de zorg.

In Eerbeek is een aantal aandachtsgebieden aanwezig. Dit zijn gebieden die braak liggen, gebieden worden gekenmerkt door leegstand en gebieden die vragen om een ruimtelijke afronding. De aandachtsgebieden vormen een knelpunt in de ruimtelijke structuur van Eerbeek.

Door hun ligging en/of het verdwijnen van de oorspronkelijke functies vragen de aandachtsgebieden ruimtelijke en functioneel om een heroverweging. Deze gebieden kunnen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke en functionele structuur van bijvoorbeeld het centrumgebied van Eerbeek, maar ook van de kern als geheel.

De aandachtsgebieden in Eerbeek, die in aanmerking komen voor woningbouw, zijn:

- 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.

Woonmilieus

In Brummen zijn twee woonmilieus aanwezig; Centrum dorps en landelijk bereikbaar. Omdat Eerbeek en Brummen beiden een Centrum dorps woonmilieu betreffen en zijn de woonmilieus verder door ABF Research uitgewerkt naar werkgebieden om ons voorlopige woningbouwprogramma op wijk en buurtniveau in te vullen. Hierdoor ontstaat de volgende indeling:

Tabel 4: werkgebieden in de gemeente Brummen (bron: Woningbehoefte in Brummen, ABF Research)

Wijk	Werkgebied	Buurtten
Brummen	Centrum	Brummen Centrum, Rhienderen, Rhienderense Enk
	Dorp	Brummense Enk West, Brummense Enk Oost, De Pothof, Koppelenburg, Elzenbos
	Landelijk bereikbaar	Verspreide huizen Brummen, Rhienderen Noord, Hazenberg, Verspreide huizen Rhienderen, Rhienderense Broek, Oeken kern, verspreiden huizen Oeken, Wapsum, Voorstonden, Cortenoever
Eerbeek	Centrum	Eerbeek Centrum, Noorder Enk, Eerbeekse Enk, Eerbeek Zuid
	Dorp	Lombok, Werfakker, Veldkant, Het Hungeling, Wilhelminapark
	Landelijk bereikbaar	Verspreide huizen Eerbeek, Coldenhove
Overig	Landelijk bereikbaar	Alle buurten in de wijken Empe, Tonden, Leuvenheim, Hall

Ontwikkeling bevolking en huishoudens

De groei van het aantal huishoudens loopt analoog aan de uitbreiding van de woningvoorraad. Door vergrijzing (meer 65-plus huishoudens, meer behoefte aan geschikte huisvesting) en individualisering (meer alleenstaanden en kleinere huishoudens, minder behoefte aan grote woningen) zal de woningvraag veranderen de komende jaren¹.

Ontwikkeling doelgroepen

In het centrum dorps woonmilieu (Centrum en Dorp) is voor de doelgroep voor de huurtoeslag en de zogeheten EC-doelgroep met een inkomen tot € 33.000 een afname in de behoefte te verwachten. De woningbehoefte voor de middeninkomens (€ 33.000 tot € 43.000) en de hoge inkomens (meer dan € 43.000) zullen toenemen².

¹ Bron: Woningbehoefte in Brummen, September 2015

Ontwikkeling wonen met zorg

De totale vraag naar woningen of woonvormen die geschikt zijn voor wonen met zorg wordt in de gemeente Brummen voor 2015 geschat op 3.550 eenheden.

Deze vraag groeit in de periode 2015 – 2025 met circa 540 eenheden voor de gehele gemeente Brummen. Het grootste gedeelte van de vraag naar wonen met zorg is te vinden in het werkgebied Centrum in de kern Eerbeek en in het werkgebied Dorp van de kern Brummen.

Specifiek voor de kern Eerbeek is er een vraag naar 410 woningen of woonvormen die geschikt zijn voor wonen met zorg. Binnen het werkgebied Centrum groeit de vraag met 170 woningen, waarvan 150 extramurale woonvormen (zelfstandige woningen die geschikt zijn voor wonen met zorg) en 20 intramurale woonvormen (zorg binnen de muren van een zorginstelling die tenminste 24 aaneengesloten uren duurt). Binnen het werkgebied Dorp groeit de vraag met 120 woningen, waarvan 110 extramuraal en 10 intramuraal. Voor het landelijk gebied groeit de vraag met 20 extramurale woonvormen².

Ontwikkeling woningmarkt

Voor Brummen loopt de uitbreiding van de woningvoorraad in de pas met de demografische groei, zodat men binnen de ‘gezonde’ marge blijft.

Met het Socrates woningmarktsimulatiemodel wordt jaarlijks een raming gemaakt van het optimale woningbouwprogramma naar type woonmilieu, type woning, eigendomsvorm en prijsklasse. De demografische ontwikkeling volgens de Primosprognose dient hierbij op het niveau van woningmarktgebieden als randvoorwaarde. De Socratesprognose kan op gemeente- en buurniveau afwijken van de Primostrendprognose, doordat in Socrates de vraag van de woonconsument meer leidend is dan de demografische trends.

Op basis van woonvoorkeuren zoals die bekend zijn uit het Woononderzoek Nederland (WoON) wordt door het Socrates-model, rekening houdend met woningen in de bestaande voorraad via verhuizingen en sterfte beschikbaar komen op de markt, een nieuwbouw- en sloopp programma opgesteld dat zoveel mogelijk tegemoet komt aan de woonvoorkeuren van huishoudens. De woonvoorkeuren worden hiernaast ook bepaald door de ontwikkelingen van de doelgroepen en sociale voorraad.

Op grond van het rapport ‘Woningbehoefte in Brummen’, ABF research (september 2015) zou ongeveer de helft van de nieuwbouw in Eerbeek in het werkgebied Centrum moeten plaatsvinden en de andere helft in het werkgebied Dorp. In beide werkgebieden zou iets meer dan de helft van het aantal nieuwbouwwoningen als meergezinswoning moeten worden gerealiseerd in (vooral) de duurdere huursector. Het resterende aantal is gericht op eengezinswoningen in (vooral) de duurdere koopsector. Zie tabel 5 voor de verdeling van het nieuwbouwprogramma van Eerbeek.

Tabel 5: verdeling nieuwbouwprogramma Eerbeek 2013 – 2025 (bron: Woningbehoefte in Brummen, ABF Research)

	Eerbeek			
	Totaal	Centrum	Dorp	Landelijke gebieden
Totaal	355	175	180	0
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	50	25	25	0

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

3.2.4 Conclusie

Voor de gemeente Brummen is tot 2025 een woningbehoefte voorzien van 460 woningen, waarbij er 550 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd en ongeveer 90 onttrekkingen gepland zijn. In Eerbeek is er behoefte aan 355 woningen, waarvan 175 woningen in het werkgebied Centrum en 180 woningen in het werkgebied Dorp. In beide werkgebieden zou iets meer dan de helft van het aantal nieuwbouwwoningen als meergezinswoning moeten worden gerealiseerd in (vooral) de duurdere huursector. Het resterende aantal is gericht op eengezinswoningen in (vooral) de duurdere koopsector. De vraag naar wonen met zorg neemt toe. Het gaat dan om alle vormen van wonen met zorg, waarvan de hoofdmoot bestaat uit extramurale woonvormen: zelfstandige woningen die geschikt zijn voor wonen met zorg. Het grootste gedeelte van de vraag naar wonen met zorg in Eerbeek is te vinden in het werkgebied Centrum. Bij het volledig realiseren van het nieuwbouwwoningprogramma blijft er een klein tekort ontstaan van circa 50 woningen.

3.3 Trede 2: kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd?

In de tweede trede moet worden onderzocht of binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Voor trede 2 gelden de volgende aandachtspunten conform de 'Gelderse Aanpak':

- Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven open plekken in stedelijk gebied (paragraaf 3.3.2).
- Niet elke open plek dient te worden bebouwd. Stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptie en leefomgevingskwaliteiten kunnen redenen zijn om open plekken te handhaven en te versterken (paragraaf 3.3.3 en 3.3.4).
- Naast bereikbaarheid zijn ook het stedenbouwkundig afronden van de stads- en dorpsranden en bouwen op plekken die water- en bodemtechnisch ook in de toekomst geschikt zijn (paragraaf 3.3.5).
- Als er binnenstedelijk ruimte is voor een stedelijke functie, wil het niet zeggen dat die stedelijke functie dan ook binnenstedelijk móet landen. Andere belangen kunnen ervoor zorgen dat plaatsing buiten stedelijk gebied een betere optie is.

3.3.1 Bestaand stedelijk gebied (ladder voor duurzame verstedelijking)

Bestaand stedelijk gebied wordt als volgt gedefinieerd (artikel 1.1.1, lid 1 Bro): 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 aandachtsgebieden in Eerbeek, die in aanmerking komen voor woningbouw, zijn:

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

Op grond van de definitie zijn de aandachtsgebieden gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Op grond van het rapport ‘Woningbehoefte in Brummen’ worden de woningbouwaantallen als volgt verdeeld over de werkgebieden en daarmee de aandachtsgebieden.

Tabel 6: verdeling van de woningbouwaantallen Eerbeek

Werkgebied	Aandachtsgebied	Woningbouw-aantallen
Centrum	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	175
Dorp	Lombok fase 2	180
Landelijke gebieden	--	0

3.3.2 Hergebruik, transformatie en revitalisering

Voor de aandachtsgebieden in het centrum geldt dat deze voldoen aan de doelstellingen uit de rijks- en provinciale ladder voor duurzame verstedelijking voor wat betreft hergebruik, transformatie en revitalisering.

3.3.3 Niet elke open plek bebouwen

Provincie Gelderland geeft aan dat niet elke open plek bebouwd dient te worden. Binnen de aandachtsgebieden in Eerbeek is meer ruimte beschikbaar dan strikt noodzakelijk is voor de bouw van de genoemde woningen. Dit geeft speelruimte in de dichtheid van de woningbouw en het benutten van locaties voor andere doeleinden.

3.3.4 Handhaven en zo mogelijk versterken leefbaarheid en vitaliteit

Een centrum is het hart van een dorp. En dat hart moet kloppen. Levendige centra zijn essentieel voor de levensvatbaarheid van voorzieningen als winkels, restaurant, dienstverlenende bedrijven en instellingen.

De aandachtsgebieden in Eerbeek bieden kansen om de leefbaarheid en vitaliteit van het centrum te verbeteren door het bouwen van woningen (in combinatie met zorg) op deze locaties, dichtbij de voorzieningen (goede bereikbaarheid, korte loopafstanden). Er is dan ook een duidelijk belang om de beoogde ontwikkelingen ‘binnenstedelijk’ te laten landen.

3.3.5 Stedenbouwkundige afronding centrumgebied en dorpsranden

De rijksladder focust op het aspect van multimodaliteit bij nieuwbouwplannen. De provincie ziet dat naast bereikbaarheid ook andere aspecten van belang zijn, bijvoorbeeld het stedenbouwkundig afronden van de stads- en dorpsranden.

Met name door het vrijkomen van de locaties van Burgers Logistics en de Machinefabriek Kersten vraagt het centrum van Eerbeek om een stedenbouwkundige afronding. Het betrekken van deze locaties, maar ook de locaties Loenenseweg en Illinckstraat, bij de (her)ontwikkeling van het centrum kan zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke hoofdstructuur gericht op versterking van de samenhang en ruimtelijke kwaliteit, waarin alle in het centrumgebied aanwezige en te realiseren functies worden geïntegreerd.

In 2010 is het bestemmingsplan 'Lombok vastgesteld'. De eerste fase van het bestemmingsplan is gerealiseerd. De tweede fase is nog niet tot ontwikkeling gekomen. Om de dorpsrand van Eerbeek zorgvuldig af te kunnen ronden en de leefbaarheid en vitaliteit van Eerbeek te bevorderen, dient ook de tweede fase ontwikkeld te worden. Op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Lombok' zijn voor de tweede fase planologisch maximaal 250 woningen mogelijk en voorzien. Aangezien er geen sprake is van een extra ruimteclaim kan worden gesteld dat deze locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

3.3.5 Conclusie

In bestaand stedelijk gebied zijn diverse locaties gelegen die in de woningbehoefte kunnen voorzien. Op een manier die ook goed aansluit bij de aandachtspunten uit de 'Gelderse aanpak' van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.4 Trede 3: kan de locatie passend worden ontsloten?

Voor trede 3 geldt het volgende aandachtspunt conform de 'Gelderse Aanpak':

- Indien stedelijke ontwikkelingen invloed hebben op het provinciaal wegennet, is het raadzaam om vroegtijdig contact op te nemen met de provincie. Het is raadzaam aan te sluiten bij bestaande structuren voor openbaar vervoer.

Binnen Eerbeek zijn mogelijke locaties in beeld gebracht waar de resterende opgave kan worden gerealiseerd. De ontsluiting van buitenstedelijke locaties dient te worden gemotiveerd. De voorgenomen locaties zijn echter gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Daar komt bij dat voor de tweede fase van Lombok reeds sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan waarin de ontsluiting is gemotiveerd.

Bij eventuele invloed op het provinciaal wegennet, wordt dit afgestemd met de provincie. Bij de ontwikkelingen wordt waar mogelijk en nodig ingespeeld op bestaande structuren voor openbaar vervoer.

3.5 Conclusie

Er is een woningbehoefte voor kern Eerbeek afgeleid uit het rapport 'Woningbehoefte in Brummen' maar ook uit het regionale woningbehoefteonderzoek (dat nog bestuurlijk moet worden vastgesteld) in de periode tot en met 2025, die groter is dan de beoogde bouw van 355 woningen in Eerbeek tot en met 2025. In bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de bouw van het beoogde aantal woningen op locaties die passend ontsloten zijn. Daarbij kan worden aangesloten op de aandachtspunten die provincie Gelderland meegeeft voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking (de 'Gelderse aanpak').

Bijlage:
Woningbehoefte in Brummen, ABF Research (september 2015)

Woningbouwprogramma Eerbeek

Franc Wiedenhoff, gemeente Brummen, december 2016

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	2.060	-130	-220	-340
25-44	4.200	3.850	3.960	-350	110	-240
45-64	6.630	6.500	6.090	-130	-410	-530
65-74	2.800	2.950	2.930	160	-20	140
75 eo	2.070	2.490	3.060	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	-60	-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	9.260	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	3.560	3.960	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	
Gemeente Brummen		3.140	690	5.120	310	9.260
	Centrum	1.030	210	1.290	90	2.610
Eerbeek	Dorp	390	80	920	60	1.450
	Landelijke gebieden	80	20	230	20	340
	Centrum	370	90	610	40	1.110
Brummen	Dorp	990	250	970	50	2.260
	Landelijke gebieden	90	20	350	20	490
Overige wijken	Landelijke gebieden	190	20	750	40	1.000

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 hen 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 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
Gemeente Brummen		550

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	
Totaal	550	175	180	0	40	120	10	25
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
Totaal	355	175	180	0
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	50	25	25	0
Huur 460-652	45	20	25	0
Huur > 652	80	40	40	0
Koop tot 200.000	20	20	0	0
Koop 200.000-320.000	90	40	50	0
Koop vanaf 320.000	70	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:

1. Is er kwantitatief ruimte?
Is er een behoefte voor het gebied waar het plan onderdeel van uitmaakt?

2. Is er een kwalitatieve woonbehoefte?
Woonmilieu
<ul style="list-style-type: none">- 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?<ul style="list-style-type: none">o Sluit de prijssegmentering aan op de (middel)lange termijn woonbehoefte?o Voorziet het plan in een tekort aan huisvesting voor (kwetsbare) doelgroepen?

3. Is er ruimtelijk gezien prioriteit?
Ligt het plan in prioritair gebied?
Centrum Eerbeek Centrum Brummen
Overige inbreidingslocaties Eerbeek Overige inbreidingslocaties Brummen Transformaties / herstructurering KK Bijdrage leefbaarheid KK

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

<ul style="list-style-type: none"> - Beeldbepalend plek; - Innovatie / duurzaamheid.
--

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

6. Herprogrammeren bij niet realiseren
- Juridisch via overeenkomsten en wijzigingsmogelijkheden in bestemmingsplannen

Hieronder volgt kort een toelichting op de stappen:

1. Is er kwantitatief ruimte in het gebied?

Hierbij vindt 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	100 (+20)	1000	1.150 (+150)	360	430(+70)
	Dorps	540	660 (+120)	30	40 (+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	50 (-70)	420	430 (+10)	140	150 (+10)
	Dorps	790	910 (+120)	50	70 (+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	30 (+10)	370	440 (+70)	100	130 (+30)
Totaal		3.550	4.090 (+540)	260	320 (+60)	3.300	3.780(+480)	1.120	1.340(+220)

Bron: ABF Research, september 2015

3. Is er ruimtelijk gezien prioriteit:

De gemeente heeft de centra van de kernen benoemd als ruimtelijke prioritaire 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 prioritaire 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.

Bijlage - ABF Woonmilieutypologie

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

Berekening woonmilieus

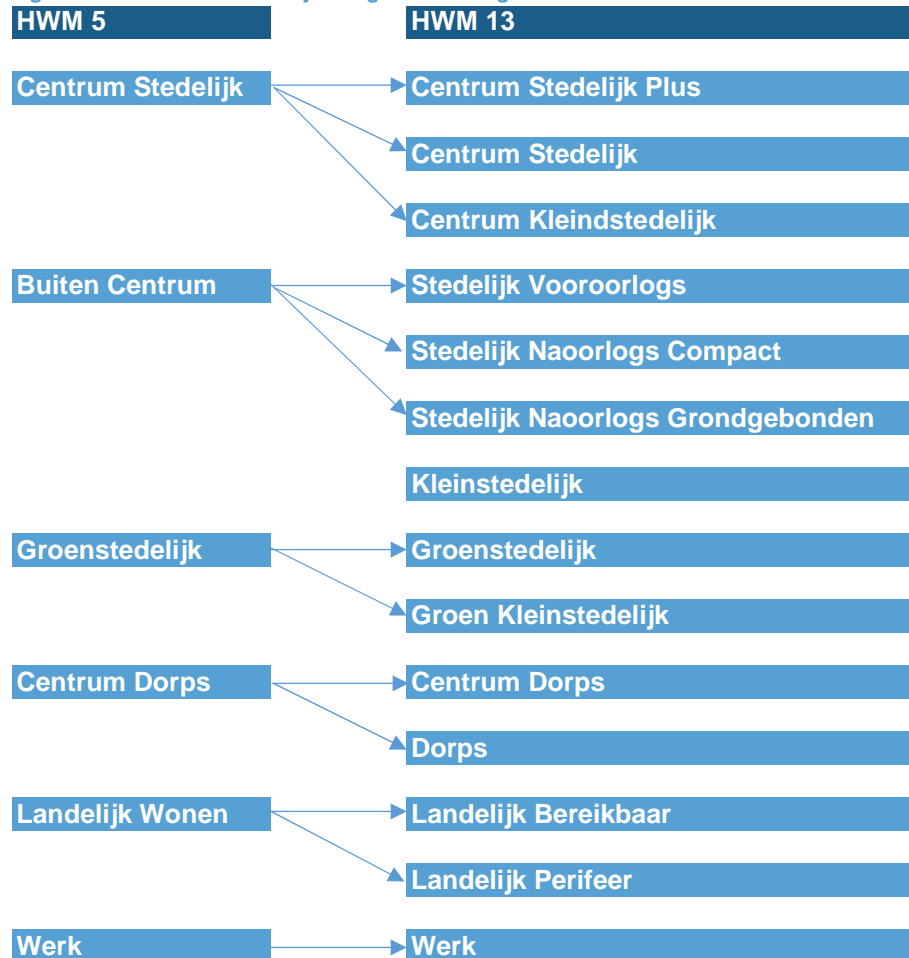
De huidige woonmilieu-indeling kent een vijf- en een dertiendeling. In Figuur 1 wordt de relatie tussen de vijf- en dertiendeling weergegeven. De dertiendeling is optelbaar tot de vijfdeling. De indeling van de woonmilieus is allereerst gebaseerd op de classificatie van de wijken en buurten binnen gemeenten. 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 postcode-gebied 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 inexgebieden 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 tellen¹. 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

¹ 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