

SAB • Arnhem

bezoekadres
Frombergdwaarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

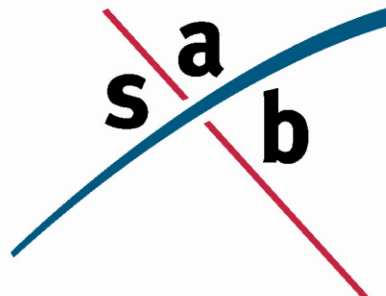
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven



memo

aan: Gemeente Appeldoorn
van: SAB/Nikkels
datum: 29 mei 2018
betreft: Woningbouwlocatie Beekvallei te Lieren
ons kenmerk: GER/170165

INLEIDING

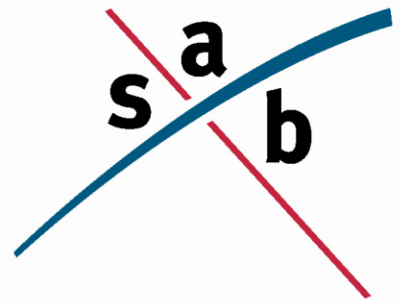
De gemeente Apeldoorn heeft aan Nikkels gevraagd input te leveren ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de van de woningbouwlocatie 'Beekvallei' te Lieren. Het woningbouwplan bestaat uit 33 grondgebonden koopwoningen met tuin, variërend in prijsklassen. Een deel van het programma richt zich op betaalbare koopwoningen (starterswoningen) voor het initiatief BWBL (Betaalbaar Wonen Beekbergen Lieren) en levensloopbestendige woningen voor senioren. Daarnaast bestaat het programma kwalitatief gezien in koopwoningen voor gezinnen. De gemeente Apeldoorn heeft het verzorgingsgebied bepaald op de gemeente Apeldoorn, meer specifiek Lieren en Beekbergen. Ook voor de kwantitatieve behoefte is door de gemeente een onderbouwing opgesteld. Gevraagd is om ten aanzien van de kwalitatieve behoefte input te leveren voor de Ladderonderbouwing. Voorliggende memo bevat deze input.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Kwalitatief programmeren in de Cleantech Regio

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens.

In de Cleantech Regio werken de gemeenten uit de Stedendriehoek samen met ondernemers, onderwijs en onderzoek aan een schone toekomst. Eén van de onderzoeken die zij gezamenlijk hebben uitgevoerd heeft betrekking op woonmilieus en de match van vraag en aanbod in woningbouw. Het onderzoek 'kwalitatief programmeren in de Cleantech Regio' heeft daarbij de regio als geheel onderzocht en de zeven gemeenten afzonderlijk. Daarbij is rekening gehouden met een laag en een hoog scenario (minder dan wel meer vraag van woningzoekenden op de woningmarkt, onder andere afgeleid van de te verwachten economische groei).



Voor de gemeente Apeldoorn geldt dat de komende jaren dat het aanbod naar woningen in groenstedelijk en centrum dorpse woonmilieus groter is dan het vraag. Dit geldt zowel voor het hoge als voor het lage scenario. Het 'saldo' is gedefinieerd als het aanbod uit de gemeentelijke planninglijsten minus geprognosticeerde nieuwbouw. Voor de woonmilieus 'buiten centrum' en 'centrum stedelijk' geldt in het hoge scenario dat de vraag groter is dan het aanbod.

Tabel: Saldo vraag-aanbod woonmilieus gemeente Apeldoorn

Saldo 2016 t/m 2024	Scenario laag	Scenario hoog
Centrum Stedelijk	169	-207
Buiten Centrum	-268	-460
Groen Stedelijk	1.094	775
Centrum Dorps	756	784
Landelijk Wonen	-38	111
Totaal saldo	1.713	1.003

Bron: ABF Research woningmarktmodel Socrates 2016, Primos 2016 en gemeentelijke planninglijsten stand per 1 januari 2016, bewerking: SAB.

De bovengenoemde woonmilieus komen voort uit de landsdekkende woonmilieutypologie die onderzoeksbureau ABF Research hanteert. Deze 5 woonmilieus bevinden zich op een hoog abstractieniveau en kunnen vervolgens in 13 meer kwalitatief te onderscheiden deel woonmilieus worden getypeerd. Gelet op de ligging (omgeving) en stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van de woningbouwontwikkeling voorziet de voorgenomen woningbouwontwikkeling in de realisatie van een dorps woonmilieu, passend bij de aard en schaal van Lieren. Het betreft immers een laagbouwontwikkeling in een zeer kleinschalige omgeving zonder centraal plein. Op het hogere abstractieniveau betreft dit het centrum dorpse woonmilieu.

Naast het vraag-aanbodsaldo van de woonmilieus is in het onderzoek ook gekeken welke doelgroepen de vraag naar het type woonmilieu bepalen. Aangezien voorliggend plan voorziet in een centrum dorps woonmilieu is gekeken welke doelgroepen hier voornamelijk vraag naar hebben. Het gaat daarbij voornamelijk om de 'Jonge Digitalen', 'Samen Starten', 'Modale Koopgezinnen' en 'Kind en Carrière'. De doelgroep 'Jonge Digitalen' oefent in Apeldoorn de meeste vraag uit. Zij doen een opleiding, werken parttime of zijn werkzoekend. Hun verhuigeneigtheid is groot. Zij vragen met name meer stedelijke milieus, maar ook groenstedelijk en centrumdorps wonen wordt aantrekkelijk gevonden. De doelgroepen 'Kind en Carrière', 'Modale Koopgezinnen' en 'Samen Starten' zijn, zoals de namen al doen vermoeden, gezinshouders die met een verhuizing een stap willen maken in hun 'wooncarrière', bijvoorbeeld door groter te gaan wonen. Kortom, het gaat bij deze doelgroepen voornamelijk om doorstroming. Tenslotte geldt dat de doelgroepen 'Vrijheid en Ruimte' en 'Landelijk Leven' behoefte hebben aan centrum dorps wonen. Dit zijn doelgroepen die op leeftijd raken dan wel zijn en de voorkeur hebben aan grondgebonden woningen in de meer dorpse en landelijke woonmilieus. De diversiteit aan woningbouwtypen (woningen voor starters, gezinnen én senioren) binnen dit programma en het beoogde woonmilieu (dorps) sluit aan bij de vraag van de hiervoor genoemde doelgroepen. Dit maakt dat de combinatie van doelgroep, woonmilieu en woningtypen in balans is en voorziet in een kwalitatieve behoefte.

SAB • Arnhem

bezoekadres
Frombergdwaarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

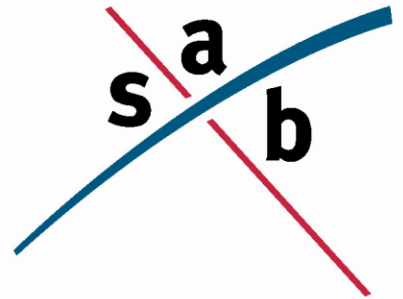
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven



In algemene zin geldt dat binnen de gemeente Apeldoorn een overaanbod is aan woningbouwplannen met het woonmilieu 'centrum dorps'. Onduidelijk is echter of ook binnen het deelwoonmilieu 'dorps' sprake is van een overaanbod. Het kwalitatief behoefteonderzoek, uitgevoerd door bureau Fakton in 2016 en 2017, geeft ook aan dat dorpse woonmilieus kansrijk zijn. Bovendien heeft het onderzoek binnen de Cleantech Regio zich op gemeentelijk niveau gericht (hier: Apeldoorn). De lokale woningmarkt van Lieren kent echter een wezenlijk andere woonvraag dan Apeldoorn. Voor kernen zoals Lieren geldt dat er vanuit de inwoners van deze kernen vaak een woonvraag is binnen de eigen kern, maar dat vanwege het ontbreken van geschikt aanbod er een min of meer gedwongen situatie ontstaat om ofwel te verhuizen naar andere kernen of de keuze wordt gemaakt om niet door te stromen naar een andere woning. De realisatie van voorliggend plan voorziet in een divers woningaanbod waardoor de kans geboden wordt om jongeren uit Lieren binnen de eigen kern te voorzien van woningen. Ook ouderen hoeven Lieren niet te verlaten. Tevens wordt hiermee een verdere doorstroming binnen de lokale woningmarkt van Lieren verder gestimuleerd. Dit plan speelt dan ook in op de lokale woonbehoefte van Lieren, passend bij deze lokale woonbehoefte hoort de realisatie van een dorps woonmilieu zoals ook in dit plan het geval is.

Woonagenda Apeldoorn 2014 - 2018

Binnen de woonagenda voor Apeldoorn is per stadsdeel en dorp een verfijning gemaakt van de volkshuisvestelijke beleidsambities. Voor de dorpen geldt dat er voldoende ruimte aanwezig moet zijn om in de eigen behoefte te kunnen voorzien. Met name goedkope woningen, voornamelijk voor starters, maar ook seniorenwoningen zijn noodzakelijk om aan de woningvoorraad binnen de dorpen toe te voegen. Meer specifiek voor Lieren geldt dat een drietal woningbouwlocatie worden genoemd, namelijk De Nieuwe Voorweg, de coöperatie en Velbrugweg/Nieuwe Voorweg. Deze laatste genoemde locatie betreft voorliggend plan. Daarnaast geldt dat de locatie Liedererf in verband met aanwezige hindercirkels vooralsnog niet tot ontwikkeling kan worden gebracht.

Structuurvisie Buitenstad, Apeldoorn geeft ruimte

Eén van de uitgangspunten binnen de Apeldoornse structuurvisie is dat de bestaande kernkwaliteiten gehandhaafd moeten worden. Voor Lieren geldt dat het zich als dorp kenmerkt vanwege haar stedenbouwkundige opzet, bestaande uit lintbebouwing. Dit betekent dat in Lieren diverse kleinschalige woonblokken aanwezig zijn met hun ligging aan het landschap. Ook voorliggende woningbouwontwikkeling sluit aan bij deze stedenbouwkundige opzet door een kleinschalige woningbouwontwikkeling met doorzichten aan het landschap te realiseren. Daarmee sluit deze ontwikkeling qua aard, schaal en opzet aan bij de karakteristieke kenmerken van Lieren.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde kwalitatieve woonbehoefteonderzoeken volgt dat de behoefte aan dorpse woonmilieus aanwezig is. Meer specifiek zet deze woningbouwontwikkeling in op de lokale woonbehoefte die binnen Lieren aanwezig is. Tevens sluit het beoogde kwalitatieve woonprogramma aan bij de beoogde doelgroepen. Ook wordt het plangebied van dit plan reeds in het gemeentelijk beleid genoemd als woningbouwlocatie bij Lieren en wordt met de stedenbouwkundige opzet aangesloten bij de karakteristieke kenmerken van Lieren. Dit tezamen maakt dat dit plan voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied.