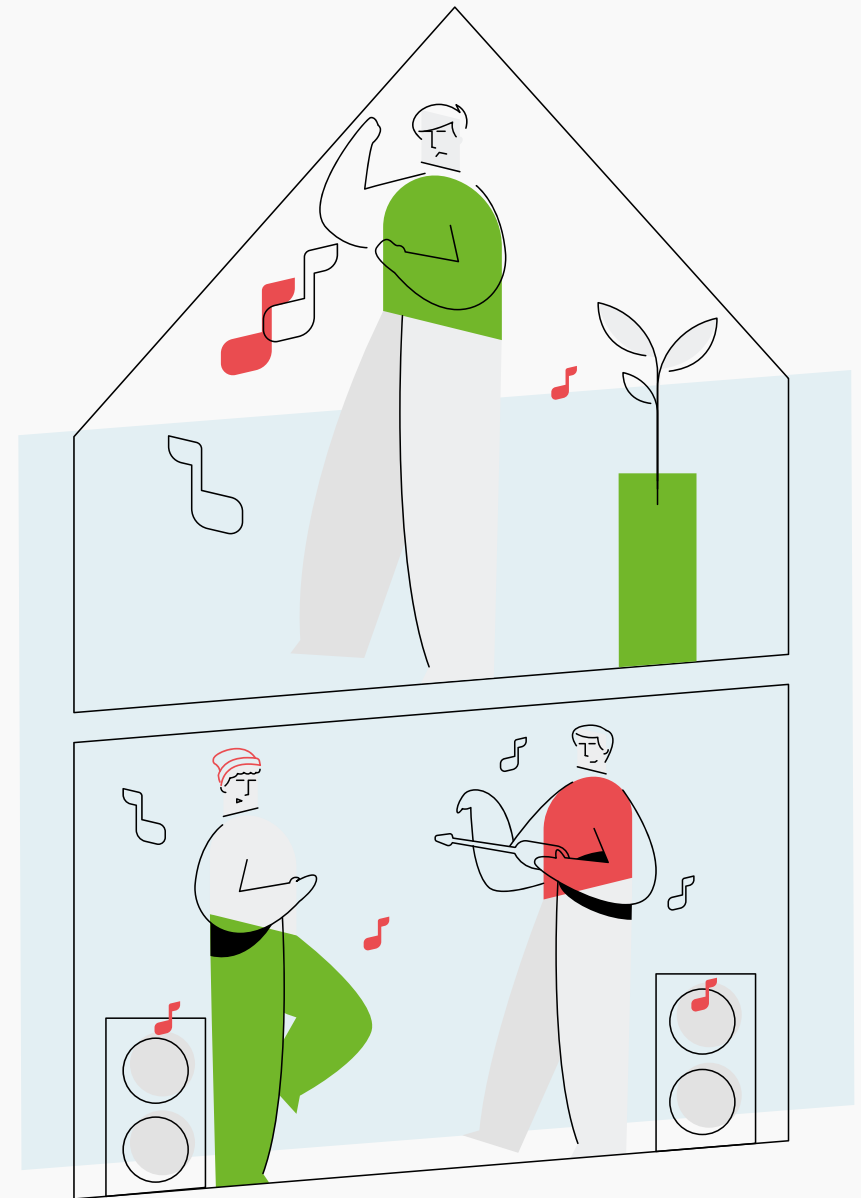


## Ladderonderbouwing Kruiwerk, Klazienaveen

**Gemeente Emmen**

16 mei 2023

Definitief



Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	16 mei 2023
TITEL	Ladderonderbouwing Kruierwerk, Klazienaveen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Emmen
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	114.113
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>2 Locatie en plan</b>	<b>8</b>
<b>3 Beleidskaders</b>	<b>9</b>
<b>4 Woningbehoefte</b>	<b>12</b>
4.1 Bepalen woningmarktregio	12
4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	12
4.3 Alternatieve locaties	14

# Samenvattende conclusies

## Samenvatting plan

Het plangebied Kruierwerk ligt aan de zuidkant van Klazienaveen en wordt ontsloten door de gelijknamige straat Kruierwerk. Het voornemen is om 16 woningen te ontwikkelen bestaande uit bungalows en vrijstaande woningen.

## Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plan Kruierwerk moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

## Plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Klazienaveen. De huidige bestemming van het plangebied is "Groen" met dubbel bestemming "Waarde – Archeologie 4". Deze gronden zijn in gebruik als speelveld voor de buurt, trapveldje, uitlaatplek voor honden, etc. Het ten zuiden gelegen grondgebied heeft de bestemming "Bos". Het ten noorden gelegen grondgebied heeft de bestemming "Recreatie – Volkstuin". Gelet op het feit dat de locatie aangrenzend is aan woonbebouwing, beschouwen wij het als stedelijk groen. Het plangebied is daarmee gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Ook in de Provinciale verordening wordt het plangebied beschouwd als bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat naast een onderbouwing van de behoefte niet hoeft worden beoordeeld of er binnenstedelijke alternatieve locaties beschikbaar zijn.

## Ontwikkeling past binnen de huidige beleidskaders

De ontwikkeling van de locatie Kruierwerk past binnen de huidige beleidskaders. In de periode tot 2030 heeft de gemeente Emmen de ambitie gesteld om ten minste 4.000 woningen toe te voegen. Voor het gebied De Blokken, waar Klazienaveen deel van uitmaakt, ligt de ambitie op het toevoegen van 770 woningen. Hiervan zijn 400-550 woningen gereserveerd voor Klazienaveen. De ontwikkeling van bungalows is een woonproduct dat inspeelt op de (groeierende) behoefte van ouderen en binnen de huidige woningvoorraad maar beperkt aanwezig is. Daarnaast passen de aantallen binnen de gemaakte afspraken tussen de regio, provincie en het rijk. Dit is in december 2022 bekrachtigd in de regionale woondeal Zuidoost-Drenthe.

## Toets kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De woningbehoefte in de gemeente Emmen is geraamd op 1.230 in de periode tot 2030. Op basis van de huidige bevolkingsopbouw van inwoners in Klazienaveen is een doorvertaling gemaakt naar kernniveau. In de periode tot 2030 is de behoefte geraamd op +135 woningen. De woningbouwambitie ligt overigens hoger, namelijk het realiseren van 400 tot 550 woningen in Klazienaveen.

In Klazienaveen staan momenteel 135 woningen in de planning. Het gaat om 92 woningen harde plancapaciteit en 43 woningen zachte plancapaciteit. De 16 woningen op de locatie Kruierwerk zijn opgenomen in de zachte plancapaciteit van 43 woningen. Op basis van de kwantitatieve behoefte en de huidige planningslijst komen we tot conclusie dat er ruimte is voor toevoeging van 16 woningen op de locatie Kruierwerk.

Binnen de regio is een groot deel van de woningzoekenden op zoek naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu. Circa 45% van de woningzoekenden richt zich op dit woonmilieu. Van alle woningzoekenden geeft ongeveer 20% aan op zoek te zijn naar een vrijstaande koopwoning. Op basis hiervan concluderen we dat het plan past binnen de kwalitatieve woningvraag. Daar komt bij dat het merendeel van de huidige plannen in Klazienaveen bestaat uit appartementen voor ouderen en starters. Vertalen we dit naar aantallen dat gaat om circa 25 tot 30 vrijstaande woningen. Hiervan geeft circa 45% de voorkeur aan een gelijkvloerse woning. Hierbij geldt dat de woonkamer, keuken, sanitair, slaapkamer bereikbaar is zonder traplopen. Dit past bij de kenmerken van een bungalow. Op basis hiervan concluderen we dat het programma aansluit op de behoefte in Klazienaveen.

### **Conclusie**

Het plan Kruiwerk speelt in op de huidige kwantitatieve en kwalitatieve vraag in de gemeente Emmen. Daarnaast voorziet het plan in zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte. De locatie is binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro aan de plantoelichting stelt.

# 1 Inleiding

## Nieuwbouwlocatie Kruierwerk in Emmen

De gemeente Emmen werkt momenteel aan de verdere uitwerking van de nieuwbouwlocatie Kruierwerk in Klazienaveen. Het plangebied Kruierwerk ligt aan de zuidkant van Klazienaveen en wordt ontsloten door de gelijknamige straat Kruierwerk. Het voornemen is om hier 16 woningen te ontwikkelen bestaande uit bungalows en vrijstaande woningen.

Figuur 1.1: Locatie plangebied Kruierwerk



Bron: Gemeente Emmen.

## Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument

dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, 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.’*

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

*Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

*Bestaand stedelijk gebied: 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.*

### **Ontwikkeling Kruiwerk een nieuwe stedelijke ontwikkeling**

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van de 16 woningen in het plan Kruiwerk beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er een laddertoets uitgevoerd moet worden.

### **Ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Klazienaveen. De huidige bestemming van het plangebied is “Groen” met dubbel bestemming “Waarde – Archeologie 4”. Deze gronden zijn in gebruik als speelveld voor de buurt, trapveldje, uitlaatplek voor honden, etc. Het ten zuiden gelegen grondgebied heeft de bestemming “Bos”. Het ten noorden gelegen grondgebied heeft de bestemming “Recreatie – Volkstuin”. Gelet op het feit dat de locatie aangrenzend is aan woonbebouwing, beschouwen wij het als stedelijk groen. Het plangebied is daarmee gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Ook in de Provinciale verordening wordt het plangebied beschouwd als bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat naast een onderbouwing van de behoefte niet hoeft worden beoordeeld of er binnenstedelijke alternatieve locaties beschikbaar zijn.

### **Opzet rapportage**

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan Kruiwerk in Emmen. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna analyseren we de relevante beleidskaders voor woningbouw in de gemeente Emmen en de kern Klazienaveen in het bijzonder.

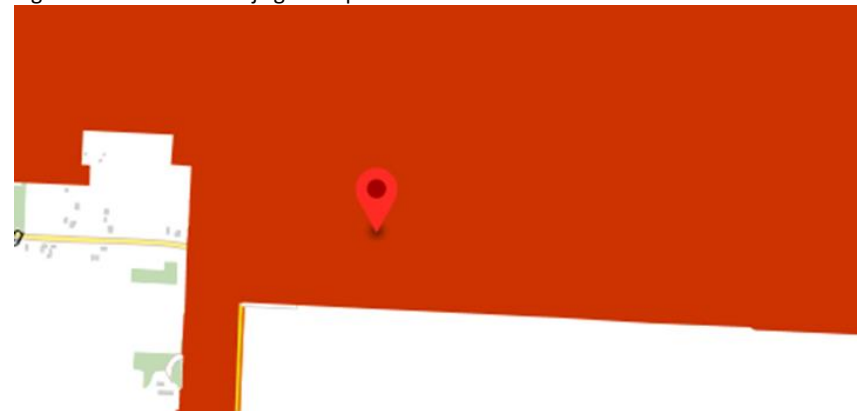
In hoofdstuk 4 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en het analyseren van de woningbehoefte.

Figuur 1.2: Bestemmingsplan Klazienaveen



Bron: Gemeente Emmen, 2023

Figuur 1.3: Grens stedelijk gebied provincie Drenthe



Bron: Provincie Drenthe, 2023

## 2 Locatie en plan

### Locatie Kruierwerk

Het plangebied ligt aan de zuidkant van Klazienaveen en sluit aan op de bestaande bebouwing aan de Plecht. Aan de noordzijde van de locatie zijn diverse moestuinen. In de nabijheid van de locatie is een basisschool en een buurtgebouw gelegen. Op ongeveer 1 kilometer afstand is het centrum van Klazienaveen gelegen met haar voorzieningen. Hier bevindt zich onder andere een Hema, een bank, supermarkten en verschillende winkels. Daarmee is de locatie gunstig gelegen ten opzichte van alle voorzieningen.

Figuur 2.1: Afbakening plangebied Kruierwerk



De bereikbaarheid van de locatie is goed te noemen. Het centrum van Klazienaveen ligt op fiets- en zelfs loopafstand. Daarnaast is Emmen per auto in ongeveer een kwartier te bereiken. De bereikbaarheid per openbaar vervoer

is minder goed. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op ongeveer een kilometer en de bus naar Emmen gaat twee keer per uur.

### Doelgroep

De doelgroep voor deze woningen zijn gezinnen die op zoek zijn naar een volgende stap in hun wooncarrière. En daarnaast ouderen die willen doorstromen naar een geschikte woning (bungalows). Beide groepen zullen vaak doorstromen vanuit een bestaande koopwoning. Hierdoor zullen andere woningen beschikbaar komen voor andere doelgroepen. Naar alle verwachting zal deze ontwikkeling vooral inspelen op de lokale behoefte; huishoudens met een binding met Klazienaveen.



### 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk vatten we de huidige gemeentelijke en regionale beleidskaders samen die relevant zijn voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Kruiwerk.

#### **Woonvisie 2022-2030 “BuitengeWoon Thuis in Emmen’**

De gemeente Emmen heeft in 2022 haar nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie worden de belangrijkste opgaven voor de komende jaren benoemd. Met het woonbeleid wil de gemeente een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in dorpen en wijken. Om dit te doen blijft de gemeente inzetten op sterke kernen en een vitaal platteland. De stad Emmen blijft haar regionale functie en positie versterken. De grotere kernen Klazienaveen, Nieuw-Amsterdam-Veenoord en Emmer-Compascuum hebben een bovenlokale functie. De gemeente ziet in de periode tot 2030 de volgende veranderopgaven:

- De mismatch tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad terugbrengen.
- Kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving in de wijken en dorpen.
- Meer diverse woningen binnen wijken of dorpen realiseren.
- Realistische groei van de woningvoorraad en het inwonertal realiseren.
- Energiezuinig maken van de bestaande woningvoorraad.

Richting 2030 wil de gemeente ten minste 4.000 woningen aan de woningvoorraad toevoegen. Deze ambitie bestaat uit het faciliteren van de beoogde huishoudensontwikkeling tot 2030 en de politieke ambitie om de woningvoorraad met 5% uit te breiden. Voor het gebied De Blokken, waar Klazienaveen onderdeel van uitmaakt, is de beoogde groei van het aantal huishoudens geraamd op 290. Samen met de ambitie van 480 woningen komt de totale opgave op 770 woningen. Hiervan zijn 400-550 woningen

gereserveerd voor Klazienaveen. Deze genoemde aantallen zijn geen harde grens, maar worden gezien als een richtlijn.

#### **Kwalitatief toetsingskader woningbouw**

Om ervoor te zorgen dat nieuwe bouwplannen aansluiten bij de (toekomstige) woningbehoefte hanteert de gemeente Emmen een kwalitatief toetsingskader woningbouw. In de nieuwe woonvisie is deze aangescherpt ten opzicht van het eerdere afwegingskader.

##### ***1. De gemeente beoordeelt de plannen niet individueel maar in samenhang.***

De ontwikkeling van Kruiwerk speelt met de ontwikkeling van bungalows en vrijstaande woningen in op zowel de korte- als de langetermijnbehoefte in het dorp Klazienaveen. De huidige plancapaciteit in Klazienaveen bestaat grotendeels uit appartementen. De realisatie van vrijstaande woningen en bungalows zorgt voor ene goede differentiatie.

##### ***2. De gemeente geeft prioriteit aan plannen voor herstructurering, transformatie en inbreiding.***

De locatie Kruiwerk betreft geen herstructurering, transformatie of inbreidingslocatie. Het gaat om de ontwikkeling van een locatie aan de rand van het dorp, aangrenzend aan bestaand stedelijk gebied. Binnen Klazienaveen zijn er echter geen inbreidingslocaties waar dit programma kan worden gerealiseerd.

##### ***3. De gemeente geeft voorrang aan woningbouwplannen voor aandachtsgroepen waaronder senioren.***

Aandachtsgroepen in de woonvisie zijn senioren, jongeren en starters en kleien huishoudens. Het plan Kruiwerk speelt met de ontwikkeling van bungalows in op de marktvrage van senioren die willen verhuizen naar een geschikte woning. Daarnaast speelt de ontwikkeling van vrijstaande woningen in op de vrage van

gezinnen die willen doorstromen naar een grotere woning. De verwachting is dat hierdoor (betaalbare) woningen vrijkomen voor jongeren en starters in de bestaande voorraad.

#### ***4. Woningbouwplannen dragen bij aan een variërend en aantrekkelijker woonmilieu.***

Zoals eerder geconstateerd zijn er relatief veel gestapelde woningen in het woningbouwprogramma van Klazienaveen opgenomen en weinig grondgebonden seniorenwoningen. Daarbij geldt dat de ontwikkeling van bungalows een woonproduct is dat binnen de huidige woningvoorraad maar beperkt aanwezig is. Toevoeging van bungalows draagt bij aan een meer gevarieerd en aantrekkelijker woonmilieu.

#### ***5. Woningbouwplannen dragen bij aan ruimtelijke kwaliteit***

Bij de ontwikkeling van Kruiwerk speelt het versterken van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het een logische aansluiting op de bestaande bebouwing. In het plan zijn slechts een beperkt aantal woningen opgenomen en realisatie hiervan zal niet leiden tot knelpunten elders.

### **Drentse Woonagenda, juni 2020**

De Drentse Woonagenda richt zich op vijf opgaven in de provincie Drenthe. Het gaat hierbij om:

#### ***1. Woningmarkt in balans***

Meer balans brengen tussen de vraag en het aanbod naar huur- en koopwoningen, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Het gaat hierbij o.a. om woonvormen en doelgroepen zoals starters en senioren.

#### ***2. Wonen voor vitale ouderen en levensloopbestendig wonen***

Het bevorderen van de doorstroom op de woningmarkt door het realiseren van extra aanbod voor de gevorderde wooncarrière. Vanwege de doorstroming op de woningmarkt is er sprake van een keten, waarin oudere generaties steeds plaatsmaken voor jongere.

#### ***3. Betaalbaar wonen***

Het bevorderen van een passend aanbod voor de portemonnee van alle doelgroepen. Dit betreft naast sociale huur ook koopwoningen en aanbod van middenhuur voor starters en senioren.

#### ***4. Duurzaam wonen***

Het bevorderen van verduurzaming is de inzet van de Drentse Expeditie energieneutraal wonen, van waaruit deze opgave in de Woonagenda wordt opgepakt. Doelstelling is een energieneutrale Drentse woonomgeving in 2040.

#### ***5. Prettig fysieke leefomgeving***

Het helpen realiseren van een prettige woonomgeving in wijken en dorpen, met aandacht voor een kwalitatieve inrichting van straten en buurten. Het gaat hierbij om de inrichting van de publieke ruimte, maar ook strategisch bouwen voor het behoud van nabije voorzieningen in stads- en dorpscentra.

De ontwikkeling van Kruiwerk sluit in belangrijke mate aan op de vijf genoemde opgaven uit de Drentse Woonagenda.

### **Bidbook Drenthe, Groeien in de provincie, 1 juni 2022**

In mei heeft het ministerie van BZK de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld met als doel de woonopgave snel aan te pakken. De provincie Drenthe heeft in het bidbook het bod gepresenteerd. Met de gemeentelijke woonvisies en de Drentse Woonagenda werken gemeenten en provincie aan

de realisatie van tenminste 13.000 woningen in de komende tien jaar. Met het biedt Drenthe drie scenario's aan. Het eerste scenario gaat uit van een groei van 13.000 woningen. Met het bidbook legt de provincie een bod neer van ruim 18.500 woningen. Emmen heeft een bod gedaan voor het realiseren van 4.000 woningen.

### **Regionale woondeal Drenthe (21 december 2022)**

In Drenthe zijn de regionale woondeals gesloten. De inzet van deze woondeals is om minimaal 13.864 woningen te bouwen in de periode tot en met 2030. De regio Zuidoost-Drenthe, waar Emmen deel van uitmaakt, neemt 4.177 woningen voor zijn rekening. Zuidwest-Drenthe 5.033 woningen en de regio Noord-Drenthe 3.790 woningen. In deze woondeal is voor Emmen een bruto nieuwbouwopgave van 2.703 woningen opgenomen.

## 4 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Het is van belang daarbij naar de actuele prognoses te kijken, omdat deze een ander beeld kunnen vertonen dan de cijfers die voor eerdere kaders zijn gehanteerd. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen, waarna we kijken naar de kwantitatieve woningbehoefte van die regio. Tot slot bekijken we de kwalitatieve woningbehoefte.

### 4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator hiervoor is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeente(n). Hieruit blijkt dat ruim 70% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen de gemeentegrenzen plaatsvond.

Tabel 4.1: Verhuisde personen binnen en naar de gemeente Emmen, 2016-2021

	Aantal	%
Totaal verhuisd binnen gemeente Emmen	47.500	71%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Emmen	19.778	29%
• Waarvan uit Coevorden	2.750	4%
• Waarvan uit Groningen	1.720	3%
• Waarvan uit Borger-Odoorn	1.437	2%
• Waarvan uit Westerwolde	1.383	2%
• Waarvan uit overig Nederland	12.488	19%
Totaal	67.278	100%

Bron: CBS 2022

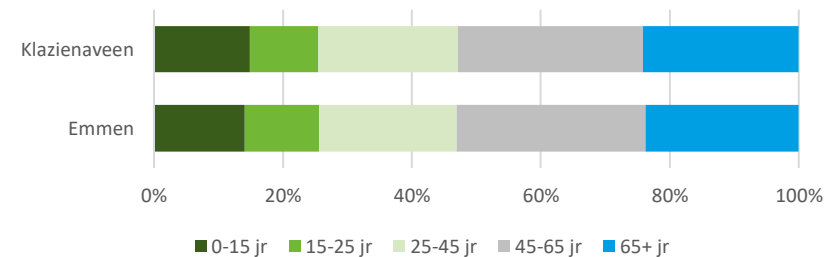
Op basis hiervan concluderen we dat de woningmarkt sterk lokaal is georiënteerd en de vraag vanuit de gemeente afkomstig is. Gelet op de ligging van Klazienaveen ten opzichte van Emmen zal de vraag in belangrijke mate vanuit het dorp zelf afkomstig zijn. Wij beschouwen de kern Klazienaveen dan ook als de primaire woningmarktregio.

### 4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

#### Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling Klazienaveen

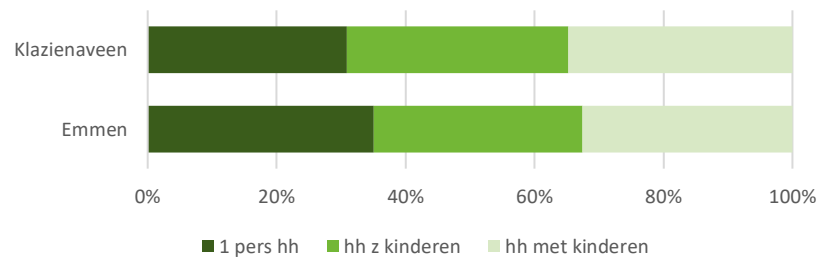
De kern Klazienaveen telt ongeveer 12.110 inwoners en bijna 5.245 huishoudens. Om de context goed te schetsen is het belangrijk te concluderen dat Klazienaveen wat betreft bevolkingssamenstelling niet sterk verschilt van de opbouw in de gemeente Emmen. Dit geldt zowel voor de leeftijdsverdeling als de huishoudensopbouw. In Klazienaveen wonen naar verhouding iets meer gezinnen met kinderen en tweepersoonshuishoudens en iets minder eenpersoonshuishoudens.

Figuur 4.1: Leeftijdsverdeling Klazienaveen en gemeente Emmen, 2022



Bron: CBS 2022

Figuur 4.2: Huishoudenssamenstelling Klazienaveen en gemeente Emmen



Bron: CBS 2022

### Verwachte kwantitatieve woningbehoefte

Voor de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte baseren we ons op het Woningmarktonderzoek gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen uit 2020. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal huishoudens in Emmen groeit met 1.230 in de periode tot 2030. Deze prognose is ook gehanteerd als onderlegger voor de woonvisie. In de periode na 2030 zal er overigens sprake zijn van een daling van het aantal huishoudens.

Eerder constateerden we dat de bevolkings- en huishoudenssamenstelling van Klazienaveen niet sterk afwijkt van het gemeentelijke beeld. Op basis daarvan is het gerechtvaardigd om de woningbehoefte naar rato van de omvang van het aantal inwoners te verdelen. Op basis hiervan ramen we de woningbehoefte in Klazienaveen in de periode tot 2030 op circa 135 woningen.

Tabel 4.2: Gemeente Emmen. Huishoudensontwikkeling 2020 – 2030

	2020	2025	2030	2020-2030
Gemeente Emmen	48.420	49.390	49.650	+1.230
Klazienaveen	5.240	5.345	5.375	+135

Bron: Woningmarktonderzoek Emmen (2020), bewerking Companen

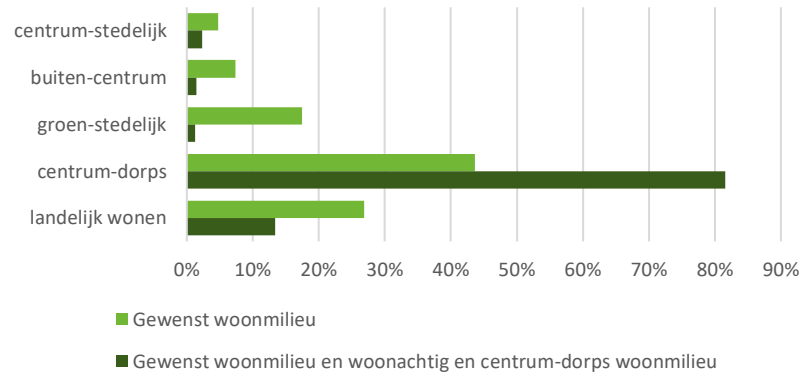
### Huidige plancapaciteit Klazienaveen

Om te bepalen of er binnen de woningbehoefte ruimte is voor de bouw van 16 woningen op de locatie Kruierwerk kijken we ook naar de huidige plancapaciteit. In Klazienaveen staan momenteel 135 woningen in de planning. Het gaat om 92 woningen harde plancapaciteit en 43 woningen zachte plancapaciteit. De 16 woningen op de locatie Kruierwerk zijn opgenomen in de zachte plancapaciteit van 43 woningen. Op basis van de kwantitatieve behoefte en de huidige planningslijst komen we tot conclusie dat er ruimte is voor toevoeging van 16 woningen op de locatie Kruierwerk.

### Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van het WoON2021 is de kwalitatieve behoefte voor Klazienaveen in beeld gebracht. Hierbij is ervoor gekozen om een vraagprofiel op te stellen van woningzoekenden die in de regio Emmen op zoek zijn naar een woning in een centrum-dorps woonmilieu. Binnen deze regio is duidelijk een sterke voorkeur voor het centrum-dorps woonmilieu: bijna 45% van de woningzoekenden in de regio geeft hier de voorkeur aan. Bij huishoudens die al in een centrum-dorps woonmilieu willen wonen is de behoefte om in een centrum-dorps woonmilieu te (blijven) wonen nog groter; namelijk ruim 80%.

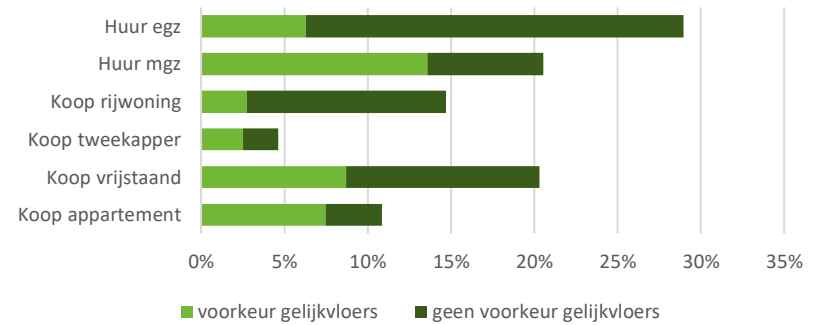
Figuur 4.3: Voorkeur voor een woonmilieu



Bron: WoON2021

In de volgende figuur is de kwalitatieve woningvraag van woningzoekenden in de regio weergegeven met de voorkeur voor een centrum-dorps woonmilieu. Hieruit blijkt dat er een brede behoefte is aan zowel huur- als koopwoningen en gestapelde als grondgebonden woningen. Circa 20% van de huishoudens zoekt een vrijstaande woning. Vertalen we dit naar aantallen dat gaat om circa 25 tot 30 vrijstaande woningen. Hiervan geeft circa 45% de voorkeur aan een gelijkvloerse woning. Hierbij geldt dat de woonkamer, keuken, sanitair, slaapkamer bereikbaar is zonder traplopen. Dit past bij de kenmerken van een bungalow.

Tabel 4.3: Woonwens met voorkeur centrum-dorps woonmilieu



Bron: WoON2021

### 4.3 Alternatieve locaties

Zoals eerder is vastgesteld ligt de locatie Kruierwerk binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Dit betekent dat voor deze locatie niet hoeft worden beoordeeld of er alternatieven zijn binnen bestaand stedelijke gebied.