

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Loenenseweg 2 Eerbeek

datum
4 november 2021

opdrachtgever
Aannemingsbedrijf Draisma B.V.

projectnummer
P01930

opgesteld door
JvdL, DB

i.a.a.
CVe

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Loenenseweg 2 Eerbeek

Aanleiding

Voor de locatie gelegen aan de Loenenseweg 2 te Eerbeek (gemeente Brummen) heeft de initiatiefnemer het voornemen om 22 woningen te realiseren. De Loenenseweg 2 betreft momenteel een braakliggend terrein.

Binnen het huidige bestemmingsplan Eerbeek (vastgesteld 03-09-2020) is de beoogde ontwikkeling aan de Loenenseweg 2 niet toegestaan. Wat betreft woningen staat de huidige bestemming alleen de huidige situatie toe, maar geen nieuwe woningen. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. 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."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'Centrum - 1' gewijzigd naar 'Wonen'. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initi-

atief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 22 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

Het initiatief is gelegen in het centrum van Eerbeek. Eerbeek is de grootste kern binnen de gemeente Brummen in de provincie Gelderland. Voor de locatie is het voornemen om 22 koopappartementen in diverse prijsklassen te realiseren, waarvan 12 koopappartementen in de middeldure prijsklasse vallen en 10 woningen in de dure prijsklasse (tabel 1).

In het plan wordt ingezet op duurzaamheidsaspecten. Zo worden de appartementen gasloos, krijgen ze zonnepanelen en worden ze uitgerust met een zware bouwkundige isolatie die de duurzaamheid ten goede komt.

Tabel 1 Beoogd programma woningbouw Loenenseweg 2 te Eerbeek, ingedeeld in indicatieve prijscategorieën o.b.v. planlijst gemeente Brummen

Prijsklasse	Prijs (indicatief)	Aantal woningen
Middelduur	250.000 – 325.000	12
Duur	325.000 – 425.000	10



Figuur 1: Sfeerimpressie appartementen Loenenseweg 2

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging 22 van koopappartementen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?



Figuur 2: Globale aanduiding ligging planlocatie Loenenseweg 2, te Eerbeek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (2019)
- Bijlage 5, Wonen in Gelderland (2017)
- Statistisch zakboek (monitor) provincie Gelderland (2021)
- Regionale structuurvisie, De Voorlanden Stedendriehoek 2030 (2009)
- Woonagenda Cleantech regio (2018)
- Woonagenda 2019-2030 Gemeente Brummen, Gewoon goed wonen (2019)
- Afwegingskader woningbouw (2016)
- Nut en Noodzaak volgens ladder voor duurzame verstedelijking, Woningmarktonderzoek Eerbeek (2016)
- Centrumvisie Eerbeek (2021)
- Planlijst woningbouwprogramma gemeente Brummen (2021)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling aan de Loenenseweg 2, te Eerbeek betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemming 'Centrum - 1'. De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis conform Bijlage 1, met dien verstande dat:
 - woningen alleen zijn toegestaan op de verdiepingen;
 - de woningen reeds aanwezig of vergund waren op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan (geen nieuwvestiging), met uitzondering van de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' alwaar het aangeduide aantal wooneenheden gerealiseerd mag worden;
 - aangezien er op het perceel geen woningen aanwezig zijn (braakliggend terrein), wordt gesteld dat op basis van het bestemmingsplan woningbouw op deze locatie in de huidige situatie niet is toegestaan.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 22 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een braakliggend terrein naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging

gaat van maximaal 22 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en gemeente:

- De provincie Gelderland stelt dat een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën, ook voor specifieke doelgroepen voorop staat en Gelderland een aanbod heeft aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag. Daarnaast dient nieuwbouw aardgasloos te worden aangelegd. Vervolgens wordt in het Actieplan Wonen aangegeven dat de komende jaren de aandacht gaat naar het versnellen van de woningbouw met 45.000 woningen. Met de realisatie van 22 appartementen in het centrum van Eerbeek draagt het initiatief concreet bij aan deze versnelling.
- Vanuit de Cleantech regio zijn er vijf richtinggevende principes opgesteld voor wonen. Drie van de vijf zijn relevant voor het initiatief aan de Loenenseweg. Het initiatief draagt bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad (aanvullend aanbod op de bestaande woningvoorraad), heeft aandacht voor het sociaal-demografisch perspectief (door woningen te realiseren o.a. geschikt voor ouderen, het creëren van het juiste woonmilieu (dichtbij voorzieningen) en aandacht voor duurzaamheid.
- Op gemeentelijke niveau voldoet het planinitiatief aan de pijler wonen, zorg en welzijn, door appartementen te realiseren die o.a. geschikt zijn voor een oudere doelgroep. Daarnaast is er aandacht voor de pijler duurzaamheid aangezien de appartementen gasloos worden gebouwd en ze zonnepanelen en zware bouwkundige

isolate krijgen. Ook in het kader van de leefbaarheid is het initiatief passend, het betreft immers de transformatie van een braakliggend terrein tot woningbouwlocatie.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Brummen als primair verzorgingsgebied en de gemeenten Apeldoorn en Zutphen als secundair verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief aan de Loenenseweg 2 in Eerbeek voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Wat betreft de huishoudensprognose is zowel in de gemeente Brummen als gemeenten Apeldoorn en Zutphen een groei te zien op de middellange (tot 2030) en lange termijn (tot 2040).
- Als afgeleide van de huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de woningbehoefte. Voor gemeente Brummen zijn dat, naar de huidige inzichten, **650 tot 700** nieuw te realiseren woningen. Rekening houdend met de gerealiseerde woningen sinds 2018 resteert een behoefte van ca. 563 woningen. In gemeente Apeldoorn gaat het om een woningbehoefte van 3.400 – 5.150, in gemeente Zutphen 700 – 1.025, tot 2027.

- De harde plancapaciteit in de gemeente Brummen is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien. Het realiseren van het initiatief in Eerbeek zorgt daarmee niet voor een overschrijding van de harde plancapaciteit in relatie tot de behoefte en voorziet daardoor in een kwantitatieve behoefte binnen het afgebakende verzorgingsgebied. Bovendien wordt de locatie Loenenseweg in het gemeentelijk beleid meegenomen als een van de aandachtsgebieden binnen Eerbeek, die in aanmerking komen voor woningbouw.

Kwalitatieve behoefte

Op basis van bestaande onderzoeken en beleid kan worden gesteld dat het plan aan de Loenenseweg 2 voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Gemeente Brummen moet in 2025 een aantrekkelijk woonmilieu bieden voor bewoners van alle leeftijden. Dus: voldoende woningen voor ouderen, maar ook starters en jonge gezinnen mogen niet vergeten worden. Vanuit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er in de gemeente Brummen behoefte is aan o.a. levensloopgeschikte koopwoningen in verschillende prijsklassen. Deze woningen voorzien in de behoefte aan kleinere eengezinswoningen of appartementen voor huishoudens in de leeftijd van 50 tot 64 jaar, de behoefte aan grotere woningen neemt op termijn juist af. In de huidige plannen wordt nog onvoldoende ingezet op levensloopgeschikte woningen, in deze behoefte kan het initiatief voorzien. Voor de kern Eerbeek wordt in de toekomstvisie een gevarieerder woningaanbod voorgesteld en aandacht gevraagd voor vergrijzing en/of veranderingen in de zorg. Het initiatief realiseert dit type woningen.
- 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. De grootste prioriteiten qua locaties liggen in het bebouwen van reeds bestaande gronden zoals transformaties van bestaand vastgoed. Dit maakt de locatie van het initiatief (in het centrum van Eerbeek) passend voor woningbouw.

- De verwachting is dat de woningbehoefte voor de middeninkomens en de hoge inkomens zal toenemen. Het initiatief realiseert koopappartementen in het middeldure en dure segment en sluit daarmee aan op deze behoefte. Bovendien zijn deze type woningen nog ondervertegenwoordigd in de bestaande harde plancapaciteit.
- Voor Eerbeek ligt de ambitie om te ontwikkelen tot een economisch gezond en vitaal dorp. Hiervoor is het Afwegingskader woningbouw van de gemeente Brummen voorhanden. Op basis van de onderbouwing vanuit de methodiek Ladder voor duurzame verstedelijking wordt het initiatief passend geacht binnen het Afwegingskader woningbouw (zie bijlage 2), omdat:
 - er kwantitatief ruimte is;
 - er wordt voorzien in een kwalitatief woonbehoefte: er wordt een complementair woonmilieu gerealiseerd (meergezinswoningen in de koopsector, o.a. geschikt voor de doelgroep 55+), dit voegt differentiatie toe aan de woningvoorraad;
 - het planinitiatief ligt in prioritair gebied namelijk het centrum van Eerbeek;
 - het initiatief heeft een maatschappelijk meerwaarde omdat het transformatie is van een braakliggend terrein en er duurzame appartementen worden gerealiseerd;
 - er is er geen alternatief voorhanden en er wordt voorzien in de wens om binnen bestaand stedelijk gebied woningbouw te realiseren.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

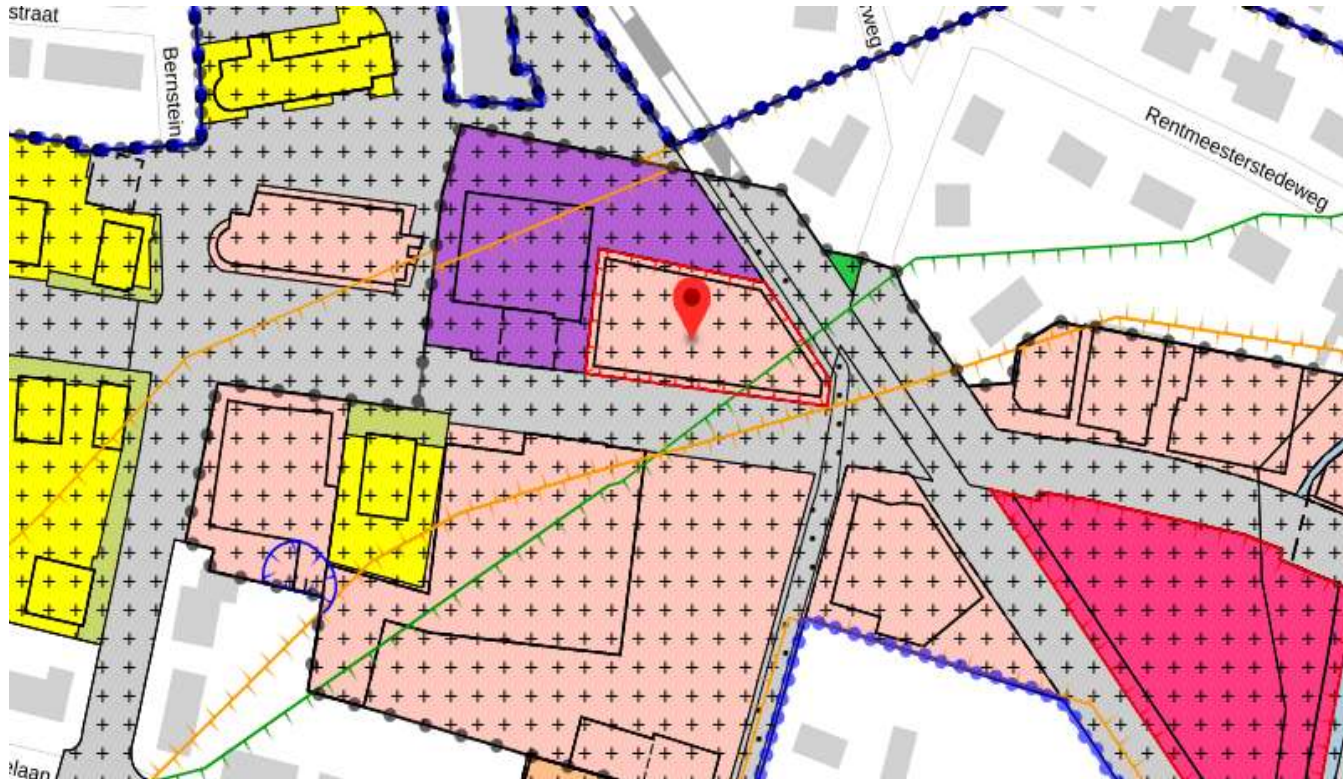
Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Brummen en kern Eerbeek onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden (i.r.t. het woon-, leef- en ondernemersklimaat). De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon-, leef- en ondernemersklimaat in het centrum van Eerbeek, dit is conform de centrumvisie Eerbeek. Bovendien wordt zorgvuldig ruimtegebruik gestimuleerd doordat een braakliggend terrein getransformeerd wordt naar woningbouw.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Centrum - 1. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Het plangebied sluit verder aan op (figuur 3) een bestemming voor 'Bedrijven' (paars) en wordt omringd door de bestemmingen 'Centrum - 1' (licht roze), 'Wonen' (geel) en 'Cultuur en ontspanning' (donker roze).

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.



Figuur 3: Bestemming Loenenseweg 2 en omliggende bestemmingen

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Uit tabel 2 blijkt dat 49% van de verhuisbewegingen in de gemeente Brummen voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt daarom gekeken naar de gemeente Brummen als primair verzorgingsgebied.

De sterkste verhuisrelatie bestaat met de gemeenten Apeldoorn (10%) en Zutphen (9%). De verhuisrelatie met overige gemeenten in de regio Stedendriehoek is beperkt (Deventer, Epe, Lochem, Voorst). Om deze reden wordt het secundaire verzorgingsgebied voor het initiatief afgebakend als de gemeenten Apeldoorn en Zutphen.

Tabel 2: Verhuisbewegingen primair en secundair verzorgingsgebied (CBS, 2019)

Gemeente	Aandeel verhuisbewegingen
Binnen de gemeente Brummen	49%
Vanuit Apeldoorn	10%
Vanuit Zutphen	9%

B1.2 Kaderstellend beleid

Provinciaal

Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (2019)

Vanuit de provinciale omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (in werking getreden 1 maart 2019) wordt gesteld dat een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen voorop staat. Daarnaast wil de provincie een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen; zo versterkt de provincie Gelderland de economische kracht en kwaliteit van het leven in Gelderland: nu en in de toekomst. De ambitie is dat:

- Gelderland een aanbod heeft aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw aardgasloos wordt aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal

Het maakt hierbij gebruik van instrumenten zoals:

- De Gelderse Aanpak Gebiedsontwikkeling
- Regionale programma's werklocaties en agenda's wonen
- De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)

- Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als de ontwikkeling past binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde woonagenda.

- Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan toch mogelijk worden gemaakt onder de volgende voorwaarden:
 - Er wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
 - De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - Gedeputeerde Staten stemmen in met de ontwikkeling.

De Regionale woonagenda's stellen in ieder geval de provinciale doelstellingen ten doel:

- het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen;
- de bestaande woningen aantrekkelijk houden en maken voor nieuwe bewoners;
- het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen.

Koers Ruimte voor goed wonen (2018)

Om goed wonen in Gelderland te waarborgen is er in hoofdlijnen uitgezet welke koers de provincie voor zich ziet. Deze koers richt zich op het uitbreiden van het aantal woningen. De bestaande woningvoorraad van 850.000 woningen wordt versterkt door de bouw van een kleine 100.000 nieuwe woningen. Hierbij wordt gefocust op duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid:

- Verduurzamen van woningen en locatiekeuze. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met groen en binnenstedelijke ruimte dient benut te worden.
- Het creëren van een goed vestigingsklimaat door een goede woonomgeving met voldoende woningen passend bij de behoefte van de mensen.

- Het creëren van een woonomgeving waar mensen zich verbonden voelen met zowel de omgeving als de voorzieningen. Daarbij genoeg betaalbare woningen realiseren die aansluiten bij de diversiteit van de Gelderse bevolking.

Actieplan Wonen 2020-2025 (2020)

De woningnood in Gelderland is hoog. Vooral starters, alleenstaanden en ouderen kunnen vrijwel geen betaalbare woning meer vinden en steeds meer alleenstaanden zoeken een woning. Tot 2030 moeten er ruim 80.000 woningen worden gebouwd in de provincie Gelderland. De komende vijf jaar wil de provincie daarom de bouw van 45.000 woningen versnellen. Daarvoor is het Actieplan Wonen opgesteld. Hierin staan drie doelstellingen centraal:

- versnelling van de woningbouw;
- meer betaalbare woningen (tot aan NHG grens van €325.000,-, met inzet op bouw van woningen onder de €250.000,-);
- meer flexibele woonvormen.

In verschillende acties realiseert provincie deze doelstellingen met de partners, waaronder:

- Vijftig bouwprojecten versnellen, in de gebieden met de hoogste woningmarktdruk: de regio's Arnhem-Nijmegen en FoodValley en de gemeenten Apeldoorn, Tiel, Culemborg, Geldermalsen, West-Betuwe, Harderwijk en Zaltbommel.
- Zachte plannen omzetten in harde plannen. De focus ligt op zachte plannen waarin massa gemaakt kan worden op plekken waar kwaliteit gewenst is.

De provincie ondersteunt gemeenten bij het de- of herprogrammeren van ongewenste plannen met een harde status. Zo ontstaat ruimte voor nieuwe, gewenste harde plannen. Dit beperkt potentiële (Ladder-)belemmeringen voor duurzame

verstedelijking (zie kader), zodat nieuwe initiatieven waar de vaart achter zit, relatief sneller kunnen worden uitgevoerd. Bovendien zorgt het voor een betere focus bij gemeenten.

De regionale woonagenda's zijn het leidend principe met afspraken over de versnelling van de woningbouw, de bouw van duurzame, betaalbare en flexibele woningen en het toekomstbestendig maken van bestaande woningen.

Regionaal

Woonagenda Cleantech Regio (2018)

De komende jaren worden meer woningen gebouwd in de **Cleantech Regio**, tot 2030 circa 21.000 nieuwe woningen. De woonagenda van de Cleantech regio definieert Eerbeek als een dynamische kern waarin ruimte is voor verdere ontwikkeling. De verwachting is dat er een inhaalslag gemaakt wordt in het bouwen van woningen. Het behouden en versterken van de woonkwaliteit vraagt om de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek in onze regio.

ONZE TIEN RICHTINGGEVENDE PRINCIPES

RUIMTELIJKE KWALITEIT

De locatie in relatie tot zijn omgeving staat centraal. In gemeentelijke structuur- en omgevingsvisies ligt de koers vast. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit in de regio **geven wij vorm** door:

1. Wij stimuleren het vestigingsklimaat met focus op binnensteden en dorpskernen (bijv. leefomgeving, bereikbaarheid, innovatie en sociaal kapitaal)
2. Wij dragen bij aan het oplossen van ruimtelijke en maatschappelijke knelpunten (bijv. transformatie of sloop leegstand/vrijkomend vastgoed)
3. Wij stimuleren de leefbaarheid van wijken en dorpskernen (bijv. sociale veiligheid, levendigheid en verblijfskwaliteit)
4. Wij hebben oog voor beeldbepalende unieke locaties (bijv. monumentaal, CTR iconen)
5. Wij gaan duurzaam en zorgvuldig om met de beschikbare ruimte in de steden, dorpen en ommeland (bijv. benutten bestaand vastgoed of bebouwde ruimte, duurzame foodprint, oog voor klimaatadaptatie)

WONEN

De goede woning op de juiste plek voor (een) specifieke doelgroep(en) staat centraal. Met woonvisies/ -agenda's en provinciale en regionale beleidsvorming **geven wij hier invulling** aan:

6. Wij gaan voor een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad (bijv. aanvullend op wat er al staat c.q. waarin de bestaande voorraad niet kan voorzien, aanpasbaar bouwen)
7. Wij hebben ook voor het sociaal-demografisch perspectief (bijv. langer zorgeloos thuis wonen, friends concepten)
8. Wij bouwen vraaggericht en zo flexibel mogelijk (bijv. rol consument in ontwikkeling, tijdelijke woonvormen)
9. Wij creëren het juiste woonmilieu (bijv. ook voor woning én omgeving in termen van kwaliteit, bereikbaarheid, voorzieningen, etc.)
10. Wij stimuleren het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad (bijv. duurzame footprint)

Figuur 4: Tien richtinggevende principes (Woonagenda Cleantech regio, 2018)

Daarom wordt met het woningbouwprogrammering aange-stuurd op kwaliteit.

Vanuit de gezamenlijke ambitie om op kwalitatieve groei te sturen zijn er richtinggevende principes (figuur 4) ontwikkeld voor het lokaal beoordelen van woningbouwplannen, het gaat daarbij om drie speerpunten:

- Woningbouw draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande stad, wijk, dorp, kern en buitengebied;
- Woningbouw is behoeftegericht, past bij de lokale vraag van een specifieke doelgroep en levert een strategische (toekomstgerichte) aanvulling op het bestaande woning-aanbod;
- De programmering is flexibel en kan aangepast worden om goed te blijven aansluiten op de speerpunten van ons beleid en actuele marktontwikkelingen.

Vanuit de tien richtinggevende principes (figuur 4) richten vijf principes (6 t/m 10) zich specifiek op wonen.

Regionale Structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek 2030 (2009)

Vanuit de Regionale Structuurvisie wordt gesteld dat de binding van bewoners aan de verschillende kernen in De Voorlanden wordt versterkt. De woningvoorraad is hier kwalitatief op toegespitst en is als geheel “levensloopbestendig”: voor alle leeftijdsgroepen wordt gestreefd naar passende behuizing. De sterke binding draagt voorts bij aan de leefbaarheid in dorpen en het draagvlak voor voorzieningen.

Het principe van “levensloopbestendige dorpen” begint bij het bieden van toegankelijke woningen voor starters op de eigen woningmarkt.

De voornaamste opgave in de kernen in De Voorlanden is kwalitatief van aard en draait om het binden van een in aantal afnemende bevolking en het bevorderen van (economische) dynamiek in de dorpen. De (ouderen)zorg verschuift van zorg in (grotere) accommodaties naar meer zorg in eigen huis. De beleidsinzet voor de gemeente Brummen en kern Eerbeek is het verstrekken van het verzorgingsgebied en het concentreren van de gemeentelijke woningbehoefte. Daarnaast dragen dorpsvisies bij om lokaal maatwerk te leveren (zie Visie Centrum Eerbeek & Eerbeekse Beek).

Lokaal

Woonagenda 2019 – 2023 Brummen (2019)

- Het doel van de woonagenda is om iedereen prettig te laten wonen in Brummen en om woonwensen en -behoeften van inwoners zoveel mogelijk te realiseren **binnen de gemeente**.
- Het woningaanbod moet bijdragen aan vitale kernen en een vitale bevolkingsgroep. Iedere inwoner dient binnen een **acceptabele tijd een passende/betaalbare woning** te vinden. Je kan oud worden binnen de gemeente.
- **Door ruimte te geven aan passende nieuwbouw** in Eerbeek kan de kern weer groeien en ook nieuwe inwoners aantrekken.
- Met de vier pijlers in de woonagenda en de ambities daarbij denkt Brummen een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan dit doel. Het gaat om de volgende op-gaven:
 - Betaalbaarheid en beschikbaarheid
 - Wonen, zorg en welzijn, in combinatie met de vergrijzing
 - Duurzaamheid, met focus op de bestaande woning-voorraad
 - Leefbaarheid

- Woningen in de koopsector zijn relatief duur en het aanbod van huurwoningen met een huur tussen de € 720 en € 900 euro is beperkt. Daardoor is het voor huishoudens met een middeninkomen (€ 35.739 tot € 45.000) lastig om in de gemeente Brummen een woning te vinden. Een groot deel van deze inkomensgroepen bestaat uit starters, jonge huishoudens, maar ook ouderen die kleiner willen wonen.
- In de woonagenda is opgenomen dat de kern Eerbeek de komende jaren extra aandacht krijgt om groei van de kern te bevorderen. Door ruimte te geven aan passende nieuwbouw in Eerbeek kan de kern weer groeien en ook nieuwe inwoners aantrekken. Er wordt onder andere ge-keken naar aanvullende locaties binnen en rond het cen-trum van Eerbeek die voor herontwikkeling in aanmer-king komen.

Visie Centrum Eerbeek & Eerbeekse Beek (2021)

In de visie wordt er kleur gegeven aan de nieuwe bestem-ming in Eerbeek. Het zet in op een compact en gezellig cen-trum, dat goed bereikbaar en veilig is, met ruimte voor wo-nen, beleefbaar groen en water en duurzame bouw en in-richting. Aangegeven wordt dat door milieu factoren (geur en geluid) de realisatie van woningen lang achter is gebleven. Ze willen een slag slaan in het woningtekort waarmee ook nieuwe inwoners aangetrokken worden.

Conclusie

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van provincie, regio en ge-meente:

- De provincie Gelderland stelt dat een goede balans tus-sen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijs-categorieën, ook voor specifieke doelgroepen voorop staat en Gelderland een aanbod heeft aan wo-ningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan

woningvraag. Daarnaast dient nieuwbouw aardgasloos te worden aangelegd. Vervolgens wordt in het Actieplan Wonen aangegeven dat de komende jaren de aandacht gaat naar het versnellen van de woningbouw met 45.000 woningen. Met de realisatie van 22 appartementen in het centrum van Eerbeek draagt het initiatief concreet bij aan deze versnelling.

- Vanuit de Cleantech regio zijn er vijf richtinggevendende principes opgesteld voor wonen. drie van de vijf zijn relevant voor het initiatief aan de Loenenseweg. Het initiatief draagt bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad (aanvullend aanbod op de bestaande woningvoorraad), heeft aandacht voor het sociaal-demografisch perspectief (door woningen te realiseren o.a. geschikt voor ouderen, het creëren van het juiste woonmilieu (dichtbij voorzieningen) en aandacht voor duurzaamheid.
- Op gemeentelijke niveau voldoet het planinitiatief aan de pijler wonen, zorg en welzijn, door appartementen te realiseren die o.a. geschikt zijn voor een oudere doelgroep. Daarnaast is er aandacht voor de pijler duurzaamheid aangezien de appartementen gasloos worden gebouwd en ze zonnepanelen en zware bouwkundige isolate krijgen. Ook in het kader van de leefbaarheid is het initiatief passend, het betreft immers de transformatie van een braakliggend terrein tot woningbouwlocatie.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van **CBS-Statline (2021) en Statistisch zakboek (monitor) provincie Gelderland (2021)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Het aantal inwoners is de afgelopen tien jaar iets afgenomen in de gemeente Brummen van 21.159 inwoners in 2009 naar 20.771 in 2018. Naast een beperkte daling van het aantal inwoners is de gemeente Brummen van kleur verschoten als het gaat om leeftijdsopbouw. Het meest opvallend is de 'dubbele' vergrijzing. In 2009 was nog 1 op de 5 inwoners een 65-plusser, inmiddels is dat 1 op de 4. De vergrijzing zal verder doorzetten. Naar verwachting is in 2040 38% van de inwoners ouder dan 65 jaar. Van de overige leeftijdsgroepen daalt het aantal jongeren het meest.

Huishoudens bepalen uiteindelijk de woningvraag. De gemeente telt in 2018 9.030 huishoudens. Dit zijn ruim 3.100 gezinnen met kinderen, een kleine 2.600 alleenstaanden en 3.350 tweepersoonshuishoudens. Doordat het aandeel ouderen groter wordt, verandert de samenstelling van de huishoudens. Zo is het aandeel gezinnen de afgelopen jaren afgenomen van 38% naar 34%. Deze daling wordt gecompenseerd door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.

De bevolking is vanaf 2018 tot 2020 licht gestegen. Van 2020 tot 2040 wordt een daling in de bevolking verwacht. In totaal is de verwachte daling -1,6%. Het aantal huishoudens in de gemeente Brummen (tabel 4) stijgt met 8,2%. Voor de gemeente Apeldoorn en Zutphen geldt dat er in beide prognoses een stijging is te zien, wat invloed heeft op de toekomstige woonbehoefte.

Woningbehoefte

De regionale woonagenda geeft inzicht in het aantal te bouwen woningen in de periode 2018-2027. Voor gemeente Brummen zijn dat, naar de huidige inzichten, **650 tot 700** nieuw te realiseren woningen. Alle woningen die opgeleverd worden vanaf 1 januari 2018 vallen binnen deze afspraken. In gemeente Apeldoorn gaat het om een woningbehoefte van 3.400 – 5.150, in gemeente Zutphen 700 – 1.025, tot 2027.

Tabel 3: Bevolkingsprognose 2018 - 2040: Statistische zakboek (monitor) Gelderland (2021) en CBS Statline (2021)

Bevolkingsprognose	2018	2020	2030	2040	Vershil
Brummen	20.771	20.884	20.611	20.434	-1,6%
Apeldoorn & Zutphen	208.693	211.752	214.742	216.464	3,7%

Tabel 4: Huishoudensprognose 2018 - 2040: Statistisch zakboek (monitor) Gelderland en CBS Statline

Huishoudensprognose	2018	2020	2030	2040	Vershil
Brummen	9.030	9.036	9.686	9.771	8,2%
Apeldoorn & Zutphen	93.987	95.932	100.869	102.094	8,6%

Aanbod

De gemeente Brummen telt op dit moment 9.416 woningen, waarvan ca. 4.362 in Eerbeek. De afgelopen jaren zijn er in Eerbeek weinig tot geen nieuwe woningen gebouwd. Dit heeft geleid tot krimp van de kern Eerbeek.

Sinds 2018 zijn er 137 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in de gemeente Brummen (CBS 2021). Dit betekent dat er, op basis van de oorspronkelijke behoefte van maximaal 700 woningen, nog behoefte is aan 563 woningen (700 minus 137).

De gemeente Brummen kent op dit moment een plancapaciteit van 954 woningen, waarvan 216 woningen met een harde plancapaciteit (tabel 5). Dit betekent dat er onvoldoende plannen zijn om in de woningbehoefte te voorzien. In de kern Eerbeek hebben 47 woningen een harde status. Er ligt een opgave om zachte plancapaciteit om te zetten naar een harde status. Het planinitiatief van de Loenenseweg heeft op dit moment een zachte plancapaciteit.

Conclusie

Het initiatief aan de Loenenseweg 2 in Eerbeek voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Wat betreft de huishoudensprognose is zowel in de gemeente Brummen als gemeenten Apeldoorn en Zutphen

een groei te zien op de middellange (tot 2030) en lange termijn (tot 2040).

- Als afgeleide van de huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de woningbehoefte. Voor gemeente Brummen zijn dat, naar de huidige inzichten, **650 tot 700** nieuw te realiseren woningen. Rekening houdend met de gerealiseerde woningen sinds 2018 resteert een behoefte van ca. 563 woningen. In gemeente Apeldoorn gaat het om een woningbehoefte van 3.400 – 5.150, in gemeente Zutphen 700 – 1.025, tot 2027.
- De harde plancapaciteit in de gemeente Brummen is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien. Het realiseren van het initiatief in Eerbeek zorgt daarmee niet voor een overschrijding van de harde plancapaciteit in relatie tot de behoefte en voorziet daardoor in een kwantitatieve behoefte binnen het afgebakende verzorgingsgebied. Bovendien wordt de locatie Loenenseweg in het gemeentelijk beleid meegenomen als een van de aandachtsgebieden binnen Eerbeek, die in aanmerking komen voor woningbouw.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen ten aanzien van de woningbehoefte uit onderzoek en beleid weergegeven voor specifiek de gemeente Brummen. Dit geeft een beeld van de kwalitatieve behoefte voor het initiatief in de kern Eerbeek.

Woonagenda 2019-2023 (2019)

Vanuit het woningbehoefteonderzoek (Woonagenda 2019-2023) zijn de woonopgaven voor de gemeente Brummen als volgt (zie tabel 6).

- Sociale huurwoningen: actief monitoren van de sociale huurwoningenvoorraad. Afhankelijk van ontwikkelingen is er de komende jaren behoefte aan 95 tot 200 toe te voegen woningen.
- Middenhuur: doelgroep voor de middenhuur zijn welgestelde senioren. De behoefte ligt tussen de 100 en 150 toe te voegen woningen, met het accent op levensloopgeschikte woningen.
- Middenhuur of betaalbare koop: doelgroep lage middeninkomens en middeninkomens. Dit zijn startende gezinnen en eenoudergezinnen. De behoefte aan deze woningen ligt tussen de 150 tot 200 woningen.
- Levensloopgeschikte koopwoningen in verschillende prijsklassen. Voor een groeiende groep kleine huishoudens waaronder starters en senioren. De behoefte aan deze woningen is geraamd op circa 150 toe te voegen woningen.
- Overige koopwoningen: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De doelgroep zijn gezinnen die willen doorstromen. Maar ook nieuwe inwoners van buiten de gemeente. De behoefte is naar schatting ongeveer 50 tot 70 woningen.

Tabel 5: Harde en zachte plancapaciteit (bron: planlijst gemeente Brummen, 2021)

Plan capaciteit	Hard	Zacht	Totaal
Totaal gemeente Brummen	216	738	954
Waarvan in de kern Eerbeek	47	274	321

Visie Centrum Eerbeek (2021)

Uit woonbehoefteonderzoek blijkt dat het aantal inwoners in de kern Eerbeek licht is gedaald. Dit is te verklaren doordat hier sinds 2013 nauwelijks woningen zijn toegevoegd. Er vertrekken meer 1-2 persoonshuishoudens tot 30 jaar dan dat zich vestigen in de gemeente Brummen. Het gaat vaak om jongeren die uit huis vertrekken, vanwege studie of werk elders. Zij laten dus geen woning leeg achter. Bij de andere leeftijdsgroepen is er een heel klein vestigingssaldo over een periode van 10 jaar. Er vestigen zich meer gezinnen met kinderen en huishoudens van 50 tot 64 jaar dan dat er vertrekken. Het gaat om enkele huishoudens per jaar. Binnen het woningbouwprogramma en het bestemmingsplan Eerbeek is er dan ook ruimte voor **woningen voor gezinnen, kleinere eengezinswoningen of appartementen voor huishoudens in de leeftijd van 50 tot 64 jaar (in zowel huur als koop).**

Bestemmingsplan Eerbeek (vastgesteld 15-03-2018): Woningmarktonderzoek Nut en noodzaak volgens ladder voor duurzame verstedelijking, Eerbeek, gemeente Brummen 2016

- In “Nut en noodzaak volgens ladder voor duurzame verstedelijking” behorend bij het vigerende bestemmingsplan wordt vermeld dat in Eerbeek de afgelopen jaren niet veel is gebouwd. Hier dient zowel een kwantitatieve als kwalitatieve inhaalslag plaats te vinden. Voor Eerbeek wordt in de toekomstvisie een gevarieerder woningaanbod voorgesteld en aandacht gevraagd voor vergrijzing en/of veranderingen in de zorg. Door vergrijzing en individualisering zal de woningvraag de komende jaren veranderen, waarbij er meer behoefte komt aan **geschikte huisvesting voor ouderen en minder behoefte aan grote woningen.**
- In Brummen zijn twee woonmilieus aanwezig: centrum dorps en landelijk bereikbaar. Eerbeek betreft een centrum dorps woonmilieu dat verder is uitgewerkt naar werkgebied: centrum, dorp en landelijk bereikbaar.

- In het centrum dorpse woonmilieu (zoals in Eerbeek) is voor de doelgroep voor de huurtoeslag en 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) zal juist toenemen.**
- Ook de vraag naar woningen of woonvormen die geschikt zijn voor wonen met zorg zal in de periode tot 2025 toenemen met circa 540 eenheden voor de gehele gemeente.
- 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.

Kwalitatief aanbod

In onderstaande opsomming is een beeld van de woningvoorraad in Eerbeek en de overige kernen in de gemeente Brummen geschetst, op basis van data van de Woningmarktmonitor Provincie Gelderland. Hieruit blijkt dat de woningvoorraad in Eerbeek primair bestaat uit eengezinswoningen (88%) in zowel de koop- als huursector.

- De gemeente Brummen telt 9.416 woningen, waarvan ca. 4.362 in de kern Eerbeek. Het aandeel huurwoningen ligt op 38%, en is daarmee iets lager dan het aandeel huurwoningen in Brummen, de tweede kern van de gemeente. De rest van de woningen betreft koopwoningen.
- Eerbeek heeft relatief veel rijwoningen (48%) in vergelijking met het gemiddelde binnen de gemeente (43%).

Tabel 6: Kwalitatief woningbouwprogramma o.b.v. woningbehoefteonderzoek

Woonbehoefte	2018 - 2027	Minimaal	Maximaal
Sociale huurwoningen	95-200	95	200
Middenhuur	100-150	100	150
Middenhuur/betaalbare koop	150-200	150	200
Levensloopgeschikte woningen	150	150	150
Overige koopwoningen	50-70	50	70
Totaal benodigd	700		
Totaal		545	770

Het aandeel appartementen ligt op circa 10%, wat vergelijkbaar is met de kern Brummen. Het aandeel appartementen in de overige kleinere kernen binnen de gemeente ligt veel lager namelijk op circa 0-2%. Dit is niet ongebruikelijk voor kleinere, dorpse kernen in een gemeente als Brummen.

- 90% van de woningen in Eerbeek heeft een bouwjaar van voor 2000. Oftewel: sinds 2000 zijn er circa 440 nieuwe woningen gebouwd in Eerbeek.

Vanaf 2020 is er een woningleegstand geconstateerd van 70 woningen (1%). Dit is vergelijkbaar met het provinciaal (1%) en landelijk gemiddelde van 1%. Ook in 2015 betrof de leegstand gemiddeld 1%. 38% van de leegstaande woningen in 2020 stond een jaar eerder ook al leeg. Dit is beperkt in vergelijking met het provinciaal (46%) en landelijk gemiddelde (50%). Oftewel: in de gemeente Brummen is nauwelijks langdurige leegstand.

Kwalitatieve plancapaciteit

- In tabel 7 is de plancapaciteit naar prijscategorie weergegeven. Hieruit blijkt dat in de harde plancapaciteit primair wordt ingezet op goedkope huur (22%), sociale koop (22%) en dure koop (22%). De overige categorieën blijven wat achter of worden helemaal nog niet gerealiseerd in de harde plancapaciteit (middeldure en dure huur).
- In de zachte plancapaciteit zijn er met name plannen die inzetten op goedkope huur (38%), koop € 250.000 - € 325.000 (25%) en koop € 325.000 – € 450.000 (17%).
- In de bestaande plancapaciteit wordt primair ingezet op eengezinswoningen: van de totale plancapaciteit (954) gaat het om 59 meergezinswoningen, waarvan 24 met een harde status. Daarnaast worden er eengezinswoningen gerealiseerd die geschikt zijn voor senioren: in de plannen zijn 28 van dergelijke woningen opgenomen, waarvan 9 met een harde status. Dit betekent dat de harde plancapaciteit (31) van levensloopgeschikte wo-

ningen (meergezinswoningen dan wel eengezinswoningen gericht op senioren) niet voldoende is om in de behoefte van maximaal 150 levensloopgeschikte woningen (in verschillende prijsklassen, zie tabel 6) te voorzien.

Conclusie

Op basis van bestaande onderzoeken en beleid kan worden gesteld dat het plan aan de Loenenseweg 2 voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Gemeente Brummen moet in 2025 een aantrekkelijk woonmilieu bieden voor bewoners van alle leeftijden. Dus: voldoende woningen voor ouderen, maar ook starters en jonge gezinnen mogen niet vergeten worden. Vanuit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er in de gemeente Brummen behoefte is aan o.a. levensloopgeschikte koopwoningen in verschillende prijsklassen. Deze woningen voorzien in de behoefte aan kleinere eengezinswoningen of appartementen voor huishoudens in de leeftijd van 50 tot 64 jaar, de behoefte aan grotere woningen neemt op termijn juist af. In de huidige plannen wordt nog onvoldoende ingezet op levensloopgeschikte woningen, in deze behoefte kan het initiatief voorzien. Voor de kern Eerbeek wordt in de toekomstvisie een gevarieerder woningaanbod voorgesteld en aandacht gevraagd voor vergrijzing en/of veranderingen in de zorg. Het initiatief realiseert dit type woningen.
- 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. De grootste prioriteiten qua locaties liggen in het bebouwen van reeds bestaande gronden zoals transformaties van bestaand vastgoed. Dit maakt

Tabel 7: Harde en zachte plancapaciteit naar prijscategorie (voor zover bekend) (bron: planlijst gemeente Brummen, 2021)

Prijscategorie	Hard	Zacht	Totaal
Huur tot liberalisatiegrens	48 (22%)	263 (38%)	311
Huur middelduur (tot € 900)	-	47 (7%)	47
Dure huur (vanaf € 900)	-	-	-
Sociale koop max. € 250.000	47 (22%)	31 (4%)	78
Koop € 250.000 - € 325.000	33 (15%)	173 (25%)	206
Koop € 325.000 - € 450.000	41 (19%)	117 (17%)	158
Koop duur (> € 450.000)	49 (22%)	68 (10%)	117
Totaal¹	218 (100%)	699 (100%)	917

¹ Totalen kunnen afwijken van de gegevens in tabel 5 aangezien niet voor ieder plan bekend is in welke prijscategorie de woningen worden gerealiseerd.

de locatie van het initiatief (in het centrum van Eerbeek) passend voor woningbouw.

- De verwachting is dat de woningbehoefte voor de middeninkomens en de hoge inkomens zal toenemen. Het initiatief realiseert koopappartementen in het middeldure en dure segment en sluit daarmee aan op deze behoefte. Bovendien zijn deze type woningen nog ondervertegenwoordigd in de bestaande harde plancapaciteit.
- Voor Eerbeek ligt de ambitie om te ontwikkelen tot een economisch gezond en vitaal dorp. Hiervoor is het Afwegingskader woningbouw van de gemeente Brummen voorhanden. Op basis van de onderbouwing vanuit de methodiek Ladder voor duurzame verstedelijking wordt het initiatief passend geacht binnen het Afwegingskader woningbouw (zie bijlage 2), omdat:
 - er kwantitatief ruimte is;
 - er wordt voorzien in een kwalitatief woonbehoefte: er wordt een complementair woonmilieu gerealiseerd (meergezinswoningen in de koopsector, o.a. geschikt voor de doelgroep 55+), dit voegt differentiatie toe aan de woningvoorraad;
 - het planinitiatief ligt in prioritair gebied namelijk het centrum van Eerbeek;
 - het initiatief heeft een maatschappelijk meerwaarde omdat het transformatie is van een braakliggend terrein en er duurzame appartementen worden gerealiseerd;
 - er is er geen alternatief voorhanden en er wordt voorzien in de wens om binnen bestaand stedelijk gebied woningbouw te realiseren.

Bijlage 2: Afwegingskader woningbouw

Toetsing initiatief aan het Afwegingskader woningbouw

Het initiatief doorloopt de volgende criteria:

1. Is er kwantitatief ruimte?

- **Is er een behoefte voor het gebied waar het plan onderdeel van uitmaakt?** Er is kwantitatieve ruimte voor het initiatief. Dit is aangetoond in bijlage 1.

2. Is er een kwalitatieve woonbehoefte?

- **Sluit het plan aan bij het type woonmilieu (complementair) aan de bestaande voorraad en versterking van het huidige woonmilieu?** Er wordt een complementair woonmilieu (meergezinswoningen in de koopsector) gerealiseerd waaraan behoefte is.
- **Sluit het plan aan bij marktdoelgroep?**
 - **Sluit de prijssegmentering aan op de (middel)lange termijn woonbehoefte?** Ja, er wordt meer differentiatie toegevoegd in het bezit, hetgeen ook wenselijk is vanuit de bestaande beleidskaders.
 - **Voorziet het plan in een tekort aan huisvesting voor (kwetsbare) doelgroepen?** Ja, het plan realiseert woningen die ook geschikt zijn voor de doelgroep 55+. Deze doelgroep zal als gevolg van vergrijzing groter worden waardoor de behoefte aan kleinere en/of gelijkvloerse woningen toeneemt.

3. Is er ruimtelijk gezien prioriteit?

- **Ligt het plan in prioritair gebied?** Ja, het plan ligt in het centrum van Eerbeek.

4. Is er een maatschappelijke meerwaarde?

Op locatie-niveau wordt beoordeeld of het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde:

- Het plan voorziet in de component transformatie, maar ook het verduurzamen van de voorraad door nieuwbouw toe te voegen. Het transformeren van een braakliggend terrein komt de leefbaarheid in de kern Eerbeek ten goede. Bovendien wordt onbenutte plancapaciteit binnen de gemeente ingevuld.

5. Is er een alternatief?

- Er is geen alternatief voorhanden om het plan uitvoerbaar te kunnen realiseren. Het aantal woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte en bovendien wordt voorzien in de wens om te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur op reeds bestaande locaties. De locatie Loenenseweg betreft een braakliggend terrein.

6. Herprogrammering bij niet realiseren. Niet van toepassing.