

Ladder voor duurzame
verstedelijking woningbouw
Dorpstraat, Hall



Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw Dorpstraat, Hall

Rapportnummer:	P00158_1
Datum:	15 juli 2019
Opdrachtgever:	Stichting Hall Bouwt
Contactpersoon:	Marlien van Wessel
Projectteam BRO:	Rian Vermeulen, Danielle Bouwmans
Trefwoorden:	Ladder, duurzame verstedelijking, wonen
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	In dit rapport wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor een woningbouwinitiatief in Hall doorlopen.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING ONDERZOEK	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Achtergrond van het initiatief	2
1.3 Planbeschrijving en programma	2
1.4 Locatie	4
1.5 Vigerende bestemmingsplan	4
2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	6
2.1 Introductie	6
2.2 Toetsingsonderdelen en onderzoek	6
2.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	7
BIJLAGEN	
BIJLAGE 1: ONDERBOUWING KWANTITATIEVE WONINGBOUWBEHOEFTE	13
B1.1 Relevante regio: gemeente Brummen	13
B1.2 Kwantitatieve behoefte	14
BIJLAGE 2: ONDERBOUWING KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	16
B2.1 Kwalitatieve behoefte	16
BIJLAGE 3: AFWEGINGSKADER WONINGBOUW	23

1. INLEIDING ONDERZOEK

1.1 Aanleiding

Voor de locatie grenzend aan de Domineeskamp en de Dorpstraat in Hall bestaat een bewonersinitiatief om 25 woningen te realiseren. Het gaat hierbij om verschillende woningtypen en prijsklassen voor een brede doelgroep, met primaire focus op starters en jonge gezinnen. Opdrachtgever is de Stichting Hall Bouwt, die onderdeel uitmaakt van de Stichting Hall Leeft.

Hall is een klein dorp in de gemeente Brummen en de regio Stedendriehoek (bestaande uit Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen). Het ligt midden tussen de twee centrumkernen Brummen en Eerbeek. Daarnaast telt de gemeente Brummen nog 7 kleinere dorpen of buurschappen. De gemeente kenmerkt zich door haar dorpse en landelijke woonmilieus.

In dit rapport is de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik van het initiatief getoetst, op basis van het door Ministerie van IenM geïntroduceerde instrument genaamd de “Ladder voor Duurzame Verstedelijking”.

1.2 Achtergrond van het initiatief

Inwoners van de kleine kernen worden door gemeente uitgenodigd om met burgerinitiatieven bij te dragen aan het behoud van de leefbaarheid van de kernen. Op basis hiervan heeft Hall het initiatief Hall Leeft opgericht die bestaat uit verschillende werkgroepen. De werkgroepen houden zich bezig met het voortbestaan van de school, het verenigingsleven, het organiseren van diverse activiteiten in het dorp en de plannen voor nieuwbouwwoningen. Voor dit laatste onderdeel is de stichting Hall Bouwt opgericht. Hall Bouwt is onderdeel van Stichting Hall Leeft en richt zich op de ontwikkeling van 25 woningen in de kern. De grond is er, de plannen zijn er, en na de bekendmaking in Hall en directe omgeving heeft zich binnen een aantal weken al een grote groep (ongeveer 35) geïnteresseerden aangemeld (bron: stichting Hall Bouwt, 2018).

1.3 Planbeschrijving en programma

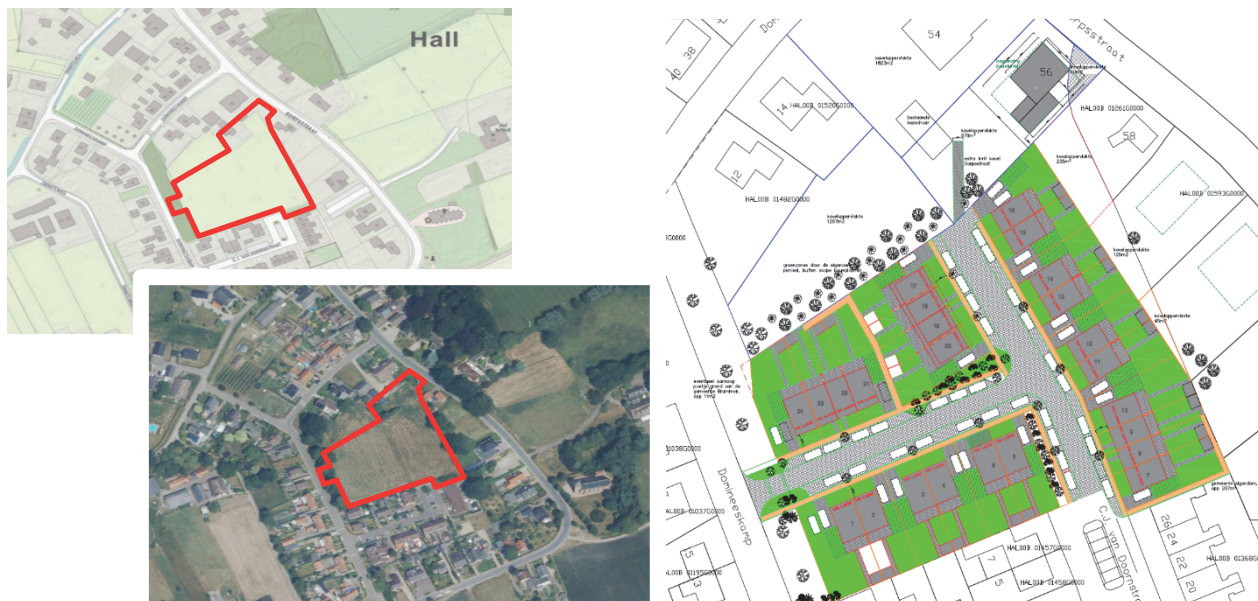
Stichting Hall Bouw heeft de nieuwbouwplannen in overleg met gemeente Brummen en bewoners van Hall geconcretiseerd en uitgewerkt. In totaal bestaat het programma uit 25 woningen, bestaande uit eengezinswoningen met de optie tot uitwerking van een levensloopbestendige woning, zodat deze woningen kunnen worden ingezet voor een (toekomstige) brede doelgroep. Primaire focus is bij start echter de doelgroep starters en (kleinere/jonge) gezinnen. Het woningbouwprogramma bestaat uit één vrijstaande woning, 6 ‘tussenwoningen’, 3 ‘hoekwoningen’, 3 ‘hoekwoningen met dwarskap’ en 12 ‘twee-onder-een-kap woningen’. Door verschillende differentiaties aan te brengen (woningtype, woninggrootte

en kavel grootte) ontstaat er een zeer diverse keuze aan type woningen. De woningen variëren namelijk in stramien, aantal kamers, gebruikersoppervlakte (GBO) en de kaveloppervlakte. De oppervlaktes van de kavels variëren tussen 126 m² en 319 m². Het GBO van de woningen is opgedeeld in drie varianten en varieert van 'tot 100 m² GBO', tussen de '100-110 m² GBO' en '>110m² GBO'. Door deze differentiaties in het woningbouwprogramma kunnen diverse verkoopprijzen worden gehanteerd. Zo worden mensen uit verschillende inkomensgroepen aangesproken. De geschatte verkoopprijzen liggen tussen € 185.000,- en de € 260.000,-. Dat betekent dat 6 woningen worden gerealiseerd in het betaalbare segment < € 205.000,- (bron: NHG) en de overige woningen in het middensegment. In onderstaande tabel zijn de typologieën en differentiaties weergegeven.

Aantal	Type	Stramien	Kamers	m2 GBO	m2 kavel	Schatting Verkoop-prijs
6	Tussen	5100	3/4	tot 100	120-130	€ 185.000-190.000
3	Eind	5400	4/5	100-110	212-232	€ 220.000 - 230.000
3	Eind met dwarskap	5400	4/5	> 110	222-282	€ 250.00-260.000
6	2-1 kapper	5400	4/5	100-110	190-250	€ 225.000-235.000
6	2-1 kapper	5700	4/5	>110	215-319	€ 235.000-255.000

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zijn afspraken gemaakt over de te verwerven gronden. Voorwaarde voor de grondverwerving is dat de eigenaar van het perceel B 1521 een mogelijkheid heeft om de realisatie van één vrijstaande woning in het programma op te nemen. Deze woning wordt tussen de percelen Dorpsstraat 58 en 54 gesitueerd en staat daardoor zowel in ruimtelijk (georiënteerd op de Dorpsstraat) als functioneel opzicht los van het nieuwe woongebied; de overige 24 woningen. Naast het mogelijk maken van de vrijstaande woning wordt het gedeelte van het plangebied achter de woningen Domineeskamp 12 en 14 niet betrokken bij het nieuwe woongebied. Deze gronden behouden de huidige bestemming. Het nieuwe woongebied wordt verder aangesloten op de C.J. van Doornstraat zodat de huidige bebouwingsstructuur op een logische wijze wordt voortgezet. Tevens wordt een nieuwe ontsluiting op de Domineeskamp gerealiseerd. Het openbaar gebied wordt ingericht als weg met langsparekeervlakken en groen.

Figuur 1.1: Planlocatie en ontwikkeling



1.4 Locatie

Het plangebied ligt in de dorpskern van Hall en is globaal gesitueerd tussen de Domineeskamp, C.J. van Doornstraat en de Dorpsstraat. Het plangebied is onderdeel van de kadastrale percelen B 1521, 1261, 1838 1837.

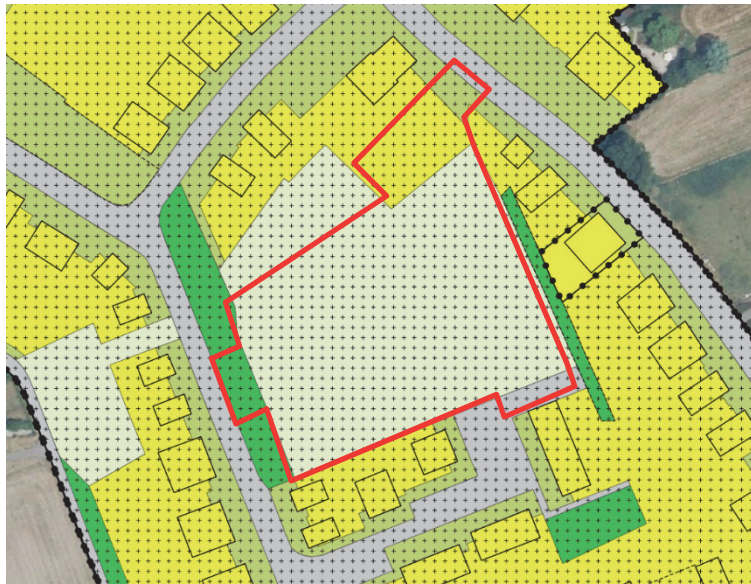
- Het perceel B 1521 behoort in de huidige situatie bij de woning Dorpsstraat 54. Het gedeelte van het perceel waar de woningen worden gerealiseerd is momenteel in gebruik als tuin van de woning Dorpsstraat 54 en als weide. De woningbouwontwikkeling wordt voornamelijk voorzien op dit onbebouwde, agrarische perceel, dat midden in de dorpskern van Hall gelegen is.
- Het perceel B 1261 is in gebruik als tuin bij de woning Dorpsstraat 58.
- De percelen B 1838 en 1837 zijn in eigendom van de gemeente Brummen en in gebruik als openbaar groen.

Aan het plangebied grenzen voornamelijk vrijstaande woningen. Aan de zuidzijde van het plangebied grenzen twee-onder-een kapwoningen. Daarmee wordt het plan omsloten door een bestaand stedelijk samenstel van bebouwing in de vorm van wonen.

1.5 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Brummen vastgesteld op 28 oktober 2013. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch', 'Verkeer-Verblijfsgebied' 'Wonen' en 'Groen'.

Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd



De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik waarbij gebouwen en intensieve veehouderij niet zijn toegestaan. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de functie wonen met bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming is bepaald dat woningen uitsluitend binnen een bouwvlak gerealiseerd mag worden. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, evenementen, parkeervoorzieningen e.d. en de gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn bedoeld voor wegen, straten, paden e.d.

In de huidige situatie ontbreken de juiste gebruiks- en bouwregels om een woongebied te ontwikkelen met 25 woningen. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling op basis van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan.

2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

2.1 Introductie

Om de ontwikkeling van de 25 woningen in Hall formeel mogelijk te maken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. 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 nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Bij het bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden de volgende onderdelen getoetst:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht, waarin het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt is beschreven: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat:

1. een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;
2. 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.

De belangrijkste vraag voor het initiatief is of het op basis van bovenstaande onderdelen de toets van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorstaat. De volgende vraagstelling wordt met dit onderzoek onderbouwd:

Voldoet het initiatief aan een behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

2.2 Toetsingsonderdelen en onderzoek

In de volgende paragraaf wordt de ontwikkeling in Hall verder getoetst aan de criteria van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daarvoor wordt ruimtelijk-functioneel onderzoek verricht, waarbij getoetst wordt of het planinitiatief een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, of er sprake is van een behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied en of het gelegen is binnen of buiten bestaand stedelijk gebied. Voor het onderzoek is onder andere gebruik gemaakt van het volgende onderzoek, afspraken en beleidskaders:

- *Omgevingsvisie Gelderland, 2018*
- *Woningmarktmonitor, regio Stedendriehoek*
- *Regionale structuurvisie de Voorlanden Stedendriehoek, 2030*
- *Woonvisie 2016-2025, wonen in de gemeente Brummen, 2016*

- *Uitvoeringsprogramma 2015-2025, 2016*
- *Afwegingskader woningbouw, 2016*

2.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' vigerend. Het plangebied heeft op basis van dit plan de bestemmingen 'Agrarisch', 'Verkeer-Verblijfsgebied' 'Wonen' en 'Groen'. Hoewel de functie wonen binnen de bestaande bestemming wel is toegestaan, past het plan formeel niet binnen de voorwaarden. In juridisch-planologische zin is er sprake van toename van de functie wonen op locatie en is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Op grond van bestaande jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn 12 of meer woningen aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien vanuit het planinitiatief worden er planologisch 24 woningen toegevoegd, omdat er al één woning realiseerbaar is vanuit het bestaande bestemmingsplan. Daarmee moet er worden gesproken over een "nieuwe stedelijke ontwikkeling".

Behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Brummen (primaire verzorgingsgebied) en de regio Stedendriehoek (secundaire verzorgingsgebied). Vanuit het onderzoek dat is uitgevoerd op basis van de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte en dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de ruimtelijk-functionele relevante onderdelen. Het wordt daardoor passend geacht binnen de gestelde criteria uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In het navolgende worden de argumenten en overwegingen weergegeven bij deze conclusie.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de match van de woningvraag en de huidige plancapaciteit voor de periode tot 2025 in de gemeente Brummen en regio Stedendriehoek is er nog ruimte voor het toevoegen van het initiatief in Hall. Het initiatief voorziet in een kwantitatieve woonbehoefte in de gemeente die passend zijn binnen de afspraken uit de regio. Om dit te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de uitgangspunten vanuit de regio en de gemeente, zoals de regionale woningbouwafspraken en de woonvisie, waarbij is gekeken naar de consequenties voor de kern Hall als geheel en de overige bouwcapaciteiten. Hieruit blijkt dat:

- In de Provincie Gelderland zijn voor alle woonregio's woningbouwafspraken gemaakt op basis van de Primos Prognoses 2015. Bij deze Primos Prognose was de hele regio Stedendriehoek onderzoeksgebied, ook de gemeente Brummen. Conform de wens uit de Gelderse Omgevingsvisie en verordening is de regio tot een kwantitatieve woningbouwprogrammering van 7.640 woningen gekomen tot en met het jaar 2024.
- Gemeente Brummen neemt daarvan 560 woningen voor haar rekening tot en met 2024 (bron: Woonvisie 2016). Gemeente Brummen heeft de nadruk van de bouwcapaciteit liggen in de kernen

Brummen en Eerbeek. Dit betekent niet dat de kleine kernen op slot gaan. Voor de kleine kernen is een capaciteit ingerekend van 25 woningen (4,5% van het totaal). Op basis van de nieuwste woningbouwafspraken (woonagenda cleantechregio 2018) zijn de aantallen bijgesteld en mogen er 700 woningen worden toegevoegd tot 2027.

- De gemeenten in de regio Stedendriehoek hebben afgesproken dat de verantwoordelijkheid om de plancapaciteit af te stemmen op de vastgestelde behoefte ligt bij de afzonderlijke regiogemeenten. Momenteel zijn er conform de woningmarktmonitor Provincie Gelderland (2018) in totaal circa 5.778 wooneenheden voorzien binnen bestaande harde plancapaciteit van de regio Stedendriehoek. Voor de gemeente Brummen betreft dit 273 woningen. Daarnaast is er nog een zachte netto plancapaciteit van 398 woningen voorzien binnen de gemeente. Het initiatief in Hall maakt hier onderdeel van uit.
- Als de behoefte vergeleken wordt met de netto harde plancapaciteit van zowel de regio als de gemeente, dan kan de conclusie worden getrokken dat binnen zowel de regio als de gemeente Brummen ruimte bestaat in haar programmering om te werken aan goede nieuwe woonplannen, zowel vanuit de zachte plancapaciteit als nieuwe passende initiatieven.
- Als er echter ingezoomd wordt op de gemeentelijke beleidslijn vanuit de Woonvisie (2016), dan is er sprake van een afwijking op de vastgestelde programmering van nieuwbouw naar de kernen. Voor de periode 2015-2024 zijn er voor de overige kernen in de gemeente Brummen 25 woningen in het programma nieuwbouw opgenomen. In de periode 2016-2018 zijn er binnen de gemeente diverse plannen vastgesteld, waardoor deze de status van harde plancapaciteit hebben gekregen. Het gaat hierbij om 14 woningen (bron: gemeente Brummen). Het initiatief in Hall, dat bestaat uit de toevoeging van 24 woningen, zorgt voor een overschrijding van dit programma nieuwbouw van 11 woningen. Vanuit de Woonvisie (2016) is echter aangegeven dat gemotiveerd kan worden afgeweken van deze beleidslijnen. Dat betekent dat initiatieven vanuit de kernen moeten worden beoordeeld op de consequenties voor de kern als geheel en de overige bouwcapaciteiten.
- Tot slot moet worden benadrukt dat met de huidige marktruimte van 25 woningen uit de woonvisie (2016) voor de 8 kleine kernen of buurtschappen, weinig ruimte voor vernieuwing en versterking van de bestaande voorraad mogelijk is. Dit is echter wel nodig om de bestaande voorraad gedifferentieerder te maken en aan te passen aan de (veranderende) vraag op de markt. Dit laatste is ook de wens vanuit beleidslijnen die zowel regionaal als gemeentelijk zijn opgesteld.

Op basis van bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat de voorziene harde plancapaciteit nog niet toereikend is voor de behoefte. Het initiatief in Hall was echter al onderdeel van de zachte plancapaciteit. Dit betekent dat er geen extra plancapaciteit is toegevoegd als zodanig. Het opnemen van het initiatief in Hall in haar harde plancapaciteit 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, namelijk de gemeente Brummen en de regio Stedendriehoek. De toevoeging van 25 woningen in Hall speelt dus in op een gewenste kwantitatieve behoefte, zoals is vastgelegd in regionale afspraken ten aanzien van de woonbehoefte.

Kwalitatieve behoefte

Op basis van bestaande onderzoeken en beleid kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de toekomstige marktvraag en het een kwalitatieve toevoeging is aan de bestaande voorraad. Het zorgt voor meer differentiatie in de bestaande woningvoorraad, speelt in op een actuele behoefte vanuit bewoners en heeft het een positief effect op de leefbaarheid van de kern. Om dit te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de uitgangspunten vanuit de regio en de gemeente, zoals de woonvisie, het uitvoeringsprogramma en de aansluiting bij het afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw. Hieruit blijkt dat:

- Op basis van onderzoek voor de Regionale structuurvisie Stedendriehoek (2018) dat de vraag naar groenstedelijke woonmilieus kleiner blijkt te zijn dan tot nu toe werd aangenomen. De vraag naar landelijk bereikbare woonmilieus blijkt daarentegen juist groter. Een accentverschuiving in plancapaciteit is hiervoor nodig. Op die manier wordt er binnen de overgebleven plancapaciteit adaptief geprogrammeerd, zoals ook is afgesproken in de regionale woonagenda. Daarnaast vindt de regio Stedendriehoek het belangrijk om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de vraag naar deze verschillende woonmilieus, met daarbij bijzondere aandacht voor jongeren, starters en ouderen. Het initiatief in Hall kan als landelijk bereikbaar woonmilieu worden gekwalificeerd en voorziet in woningen voor deze doelgroepen. Dit sluit ook aan op de doelstelling van de regionale structuurvisie om variatie in nieuwe woongebieden aan te brengen.
- Daarnaast wordt er een onderscheidend programma toegevoegd om meerdere vlakken. Allereerst in het type woningen, door de realisatie van rijwoningen. Ten tweede in het prijssegment € 185.000 - € 260.000,-, dat complementair is aan de bestaande voorraad. En ten derde vanwege de realisatie van een gemengd programma dat bestaat uit één vrijstaande woning, zes 'tussenwoningen', drie 'hoekwoningen', drie 'hoekwoningen met dwarskap' en twaalf 'twee-onder-een-kap woningen'. Door verschillende differentiaties aan te brengen (in woningtype, woninggrootte en kavel grootte) ontstaat er een zeer diverse keuze aan type woningen, geschikt voor alleenstaanden, starters en gezinnen. Daarnaast is er de optie voor het realiseren van een badkamer en slaapkamer op de begane grond, waardoor het ook de oudere doelgroep in de kern bediend. Tot slot zijn na 2000 geen woningen meer toegevoegd in dit segment en deze typologie, met als gevolg dat het initiatief ook zal voorzien in de nieuwst (wettelijke) duurzaamheidseisen.
- Daarnaast sluit het initiatief aan bij alle vier de pijlers van de woonvisie en uitvoeringsprogramma (2016). Het initiatief speelt in op het:
 - Toevoegen van goedkope koopwoningen, doordat;
 - Dit type woningen onderdeel uitmaken van het plan in Hall.
 - Opstarten van initiatieven ten behoeve van nieuwbouw in de kleine kernen, doordat;
 - Het woningbouwinitiatief nieuwbouw in een van de kleine kern betreft.
 - Afstemmen van de behoefte aan specifieke woonvormen en hoe deze te realiseren;
 - In samenspraak met bewoners uit het dorp is het initiatief tot stand gekomen en (met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking) zijn de woningen afgestemd op de actuele behoefte vanuit woningzoekenden, ook naar de toekomst toe.
 - Realiseren van bewonersinitiatieven op het gebied van wonen en zorg.
 - De woningen worden levensloopbestendig aangeboden met de optie van badkamer en slaapkamer op de begane grond.

- Stimuleren van burgerinitiatieven die de leefbaarheid en het langer zelfstandig wonen ondersteunen
 - Het betreft een burgerinitiatief vanuit de Stichting Hall Bouwt, met als doel de leefbaarheid van de kern in stand te houden en in huisvesting van woningzoekenden te voorzien die nu niet tot nauwelijks aan bod komen op de woningmarkt. Daartoe behoren ook het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen, die vanwege toegankelijkheidseisen het langer zelfstandig wonen in de kern mogelijk maken.
- Afspraken over voldoende gedifferentieerd woningaanbod in iedere wijk/kern
 - Met het initiatief wordt meer gedifferentieerd woningaanbod toegevoegd. Waar het woningaanbod nu veelal bestaat uit vrijstaande woningen of tweekappers in het segment boven de € 250.000,- met grote tuinen, worden met dit initiatief woningen aangeboden in een ander en gedifferentieerder prijssegment, met beduidend kleinere kavels voor een (toekomstige) bredere doelgroep.
- Afspraken over verbetering leefomgeving door toename groene kwaliteit
 - In het plan is bijzondere aandacht voor de leefomgeving, de inpassing van het plan en het behoud van de dorps- en groene kwaliteiten. In overleg met Welstand van gemeente Brummen is gekeken naar zichtlijnen, groen en een woningtypologie passend bij het landelijke woonmilieu.
- Woonomgeving aantrekkelijk en kwalitatief goed houden
 - Met het initiatief worden er woningen aangeboden aan een brede doelgroep, waaronder starters, (kleine) gezinnen en op termijn ook ouderen, die ervoor kunnen zorgen dat de directe omgeving van Hall aantrekkelijk kan worden gehouden en inspelen op een huidige en toekomstige vraag.
- Burgerinitiatieven ontwikkelen m.b.t. behoud van voorzieningen
 - Daarnaast zullen de bewoners deels gebruik gaan maken van de voorzieningen in Hall (denk aan de school en het verenigingsleven) en deels van de voorzieningen in Brummen en Eerbeek (zoals boodschappenvoorzieningen), waardoor ook de bredere woonomgeving en voorzieningen aantrekkelijk en kwalitatief goed kunnen worden gehouden op alle schaalniveaus.
- Realiseren van meer geschikt woningaanbod voor ouderen
 - In het plan worden de woningen levensloopbestendig aangeboden, waardoor er een woningaanbod wordt toegevoegd aan de bestaande voorraad die inspeelt op de veranderende vraag van ouderen in de toekomst.
- Daarnaast is het passend binnen de principes van de woonagenda cleantech regio (2018 voor kwalitatief programmeren. Zo draagt de ontwikkeling bij aan het stimuleren van de leefbaarheid van dorpskernen, zorgvuldig omgaan met beschikbare ruimte, maar ook het invulling geven aan een eventuele opbouw van de voorraad en het vraaggericht bouwen.

Het planinitiatief speelt daarmee nadrukkelijk in op kwalitatieve elementen zoals genoemd in de relevante beleidskaders. Tot slot is het passend binnen de principes van de woonagenda cleantech regio en het afwegingskader woningbouw van de gemeente. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar bijlage 2 en 3.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

In de geconstateerde behoefte van het wonen kan niet worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Het huidige perceel heeft namelijk de vigerende bestemming agrarisch. Echter maakt de locatie wel onderdeel uit van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gehele perceel wordt namelijk omsloten door locaties met de functie wonen. Daarnaast zijn in Hall geen bestaande beeldbepalende of binnenstedelijke locatie voorhanden om de woningen te realiseren. Dit geldt ook voor de overige binnen bestaand stedelijke locaties in de overige kleine kernen. Dit maakt dat uitgeweken moet worden naar buiten het bestaand stedelijk gebied. Gezien de centrale ligging midden in de kern en de mogelijkheden tot ontsluiting op de C.J. van Doornstraat en de Domineeskamp vormt het perceel een geschikte en logische locatie in de kern.

Geen onaanvaardbare effecten

- De beoogde ontwikkeling heeft in diverse opzichten duidelijke positieve effecten op het woon- en leefklimaat in de regio. De effecten van de onderhavige ontwikkeling zijn per saldo als positief te beoordelen, omdat een woningvoorraad wordt toegevoegd voor een brede doelgroep (starters, (kleine) huishoudens, en op termijn ook ouderen) die momenteel lastig op de woningmarkt een woning kunnen vinden. Daarnaast is er onvoldoende passende huisvesting voor de starters, kleinere huishoudens en ouderen. Hier wordt met de flexibiliteit van het initiatief op ingespeeld. Bovendien zorgt het voor meer differentiatie in de woningvoorraad en leefbaarheid van de kern, hetgeen in lijn is met de beleidsuitgangspunten van gemeente.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de ontwikkeling in Hall en de andere kernen in de gemeente Brummen negatieve effecten op de leegstand optreden. Het betreft namelijk een toevoeging in een ander prijssegment en type. Het opnemen van het initiatief in Hall in haar harde plancapaciteit zorgt niet voor een overschrijding van de harde plancapaciteit in relatie tot de behoefte en voorziet daardoor in een kwantitatieve behoefte binnen de afgebakende verzorgingsgebied, namelijk de gemeente Brummen. De toevoeging van 25 woningen in Hall speelt dus in op een gewenste kwantitatieve behoefte, zoals is vastgelegd in regionale afspraken ten aanzien van de woonbehoefte.
- Daarnaast zorgt een toevoeging van woningen in Hall niet voor afname van draagvlak voor voorzieningen in de centrumkernen. Bewoners zullen gezien de ligging van de kern logischerwijs gebruik blijven maken van centrumvoorzieningen in Eerbeek en/of Brummen. Daarnaast kan nieuwe aanwas van gezinnen er ook voor zorgen dat voorzieningen als de school en het verenigingsleven de komende jaren uit de gevarenzone van sluiting blijft. Het toevoegen van woningen in Hall heeft daarmee eerder een positief effect op de leefbaarheid binnen de kern en de gemeente, dan een negatief effect.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: ONDERBOUWING KWANTITATIEVE WONINGBOUWBEHOEFTE

B1.1 Relevante regio: gemeente Brummen

De actuele relevante regio 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 binnen en naar de betreffende gemeente.

De relevante regio voor het initiatief in Hall kan worden afgeleid aan de hand van de verhuisgegevens, zoals gepubliceerd door het CBS (bron: CBS Statline, 2018). Voor deze Ladderonderbouwing is er gekeken naar de verhuisgegevenscijfers voor de gemeente Brummen uit het jaar 2017. Deze laten zien hoeveel personen er binnen de eigen gemeente verhuizen en waar de meeste mensen vandaan komen die zich in gemeente Brummen vestigen. Tevens laten deze cijfers zien wat de belangrijkste vestigingsplaatsen zijn voor mensen die gemeente Brummen verlaten. De grootste verhuisbewegingen zijn uiteengezet in tabel B.1.1.

Tabel B1.1 Verhuisde personen binnen / tussen gemeenten¹

Verhuisd binnen/ naar Brummen vanuit		Verhuisd uit Brummen naar	
Brummen	52%		
Apeldoorn	12%	Apeldoorn	23%
Zutphen	6%	Zutphen	14%
Rheden	3%	Arnhem	7%
Voorst	2%	Rheden	6%
Deventer	2%	Deventer	4%

- Op basis van de verhuisstromen blijkt dat ongeveer de helft van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeente Brummen zelf (52%). Daarnaast is er nog een belangrijke verhuisrelatie waar te nemen met gemeenten in de regio Stedendriehoek, met als belangrijkste herkomstgemeenten Apeldoorn (12%), Zutphen (6%), Rheden (3%), Voorst (2%) en Deventer (2%). Ook heeft gemeente Brummen een sterke verhuisrelatie met bovengenoemde gemeenten ten aanzien van uitgaande verhuizingen.
- Naast het primaire verzorgingsgebied, gemeente Brummen, bestaat dus ook een sterke verhuisrelatie met omliggende gemeenten in de regio Stedendriehoek. Deze regio is daarom aan te merken als secundaire verzorgingsgebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling (25 woningen in een kleine kern) zal het echter aannemelijk zijn dat vooral verhuizingen vanuit gemeente Brummen naar de planlocatie plaatsvinden. Vandaar dat voornamelijk wordt ingezoomd op het gemeentelijk niveau.

¹ Bron: CBS, 2018

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Brummen in beeld gebracht. Daarbij is ook een doorkijk gemaakt naar de regio Stedendriehoek. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de Provincie Gelderland en de Gelderse regiogemeenten op basis van de **Primos Prognoses 2015**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de regio en gemeente, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

B 1.2.1 Woningbehoefte tot 2024

In de Provincie Gelderland zijn voor alle woonregio's woningbouwafspraken gemaakt op basis van de Primos Prognoses 2015. Bij deze Primos Prognose was de hele regio Stedendriehoek onderzoeksgebied, ook de gemeente Brummen. Conform de wens uit de Gelderse Omgevingsvisie en verordening is de regio tot een kwantitatieve woningbouwprogrammering van 7.640 woningen gekomen tot en met het jaar 2024. Gemeente Brummen neemt daarvan 560 woningen voor haar rekening. Dit afsprakenkader draagt bij aan de onderbouwing van de woningbouwplannen conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De regionale afspraken zijn gericht op een evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad van elke gemeente in de regio, die past bij de actuele inzichten in de regionale woonbehoefte op korte en lange termijn, met voldoende flexibiliteit om te kunnen inspelen op de dynamiek in de samenleving.

Tabel B1.3 geeft een overzicht van het kwantitatief kader voor de periode 2015-2024. Hieruit blijkt dat er binnen de gemeente Brummen sprake is van een onderverdeling van de behoefte naar de centrumkernen en kleine kernen. Van de 560 woningen zijn er 25 gereserveerd voor de kleine kernen binnen de gemeente.

Tabel B1.2 Woningbehoefte gemeente Brummen (periode 2015 t/m 2024)

		Programma nieuwbouw
Eerbeek	Centrum	175
	Dorp	180
	Landelijk	0
Brummen	Centrum	40
	Dorp	120
	Landelijk	10
Overig	Landelijk	25
Gemeente Brummen		550

B 1.2.2 Behoefte versus plancapaciteit tot 2024

De gemeenten in de regio Stedendriehoek hebben afgesproken dat de verantwoordelijkheid om de plancapaciteit af te stemmen op de vastgestelde behoefte ligt bij de afzonderlijke regiogemeenten. Momenteel zijn er conform de woningmarktmonitor Provincie Gelderland (2018) in totaal circa 5.778 wooneenheden voorzien binnen bestaande harde plancapaciteit van de regio Stedendriehoek. Voor de gemeente Brummen betreft dit 273 woningen. Dit betekent dat er zowel binnen de regio als binnen de gemeente Brummen ruimte bestaat om in haar programmering te werken aan goede nieuwe woonplannen. Vanuit de regionale vastgestelde woningbouwkaers is er dus nog ruimte om de 25 woningen in Hall te realiseren. Dit woningbouwplan maakt ook reeds onderdeel uit van de zachte plancapaciteit van de gemeente (totaal van 398 woningen).

Tabel B1.3 Plancapaciteit Gemeente Brummen (2018) – Woningmarktmonitor, regio Stedendriehoek

Bruto en netto plancapaciteit totaal	
> Beschrijving	★ Voeg toe aan favorieten
	Delen Excel
	Totaal
Bruto plancapaciteit status hard	280
Bruto plancapaciteit status zacht	399
Bruto plancapaciteit status onbekend	0
Bruto plancapaciteit totaal	679
Verwachte onttrekkingen	8
Netto plancapaciteit status hard	273
Netto plancapaciteit status zacht	398
Netto plancapaciteit status onbekend	0
Netto plancapaciteit totaal	671
■ Provincie Gelderland 2018	

Als er echter ingezoomd wordt op de gemeentelijke beleidslijn vanuit de Woonvisie (2016), dan is er sprake van een afwijking op de vastgestelde programmering van nieuwbouw naar de kernen. Voor de periode 2015-2024 zijn er voor de overige kernen in de gemeente Brummen 25 woningen in het programma nieuwbouw opgenomen. In de periode 2016-2018 zijn er binnen de gemeente diverse plannen vastgesteld, waardoor zij de status harde plancapaciteit hebben gekregen. Het gaat hierbij om 14 woningen (bron: gemeente Brummen). Het initiatief in Hall, dat bestaat uit de toevoeging van 24 woningen, zorgt voor een overschrijding van dit programma nieuwbouw van 11 woningen. Vanuit de Woonvisie is echter aangegeven dat initiatieven vanuit de kernen moeten worden beoordeeld op de consequenties voor de kern als geheel en de overige bouwcapaciteiten. Op basis daarvan kan gemotiveerd worden afgeweken van de beleidslijnen.

B 1.2.3 Conclusie kwantitatieve behoefte

Als we kijken naar de bouwcapaciteiten dan kan de conclusie worden getrokken dat de voorziene harde plancapaciteit nog niet toereikend is voor de behoefte. Bovendien is het initiatief in Hall al onderdeel van de zachte plancapaciteit. Dit betekent dat er met het initiatief geen extra plancapaciteit wordt toegevoegd als zodanig. Het opnemen van het initiatief in Hall in de harde plancapaciteit van de Gemeente Brummen zorgt daarmee niet voor een overschrijding van de harde plancapaciteit in relatie tot de behoefte en voorziet daardoor in een kwantitatieve behoefte binnen de afgebakende verzorgingsgebied, namelijk de gemeente Brummen. Om de consequenties voor de kern als geheel te kunnen beoordelen wordt gebruik gemaakt van het Afwegingskader woningbouw (2016) dat door gemeente Brummen is opgesteld en waaraan het plan verder kan worden getoetst. In de volgende bijlagen gaan we hier verder op in.

Tot slot moet worden benadrukt dat met de huidige marktruimte van 25 woningen uit de woonvisie (2016) voor de 8 kleine kernen of buurtschappen, weinig ruimte voor vernieuwing en versterking van de bestaande voorraad mogelijk is. Dit is echter wel nodig om de bestaande voorraad gedifferentieerder te maken en aan te passen aan de (veranderende) vraag op de markt. Dit laatste is ook de wens vanuit beleidslijnen die zowel regionaal als gemeentelijk zijn opgesteld.

BIJLAGE 2: ONDERBOUWING KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

B2.1 Kwalitatieve behoefte

B 2.1.1 Kwalitatieve behoefte vanuit onderzoek en beleid

In deze paragraaf is de behoefte gespecificeerd naar provinciale afstemming van beleid en woning-kwaliteit vanuit verschillende beleidsniveaus. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen ten aanzien van de woningbehoefte uit onderzoek en beleid weergegeven voor de regio Stedendriehoek en de gemeente Brummen. Dit geeft een beeld van de kwalitatieve behoefte voor het initiatief in de kern Hall van de gemeente Brummen.

Omgevingsvisie Gelderland (2018)

De Omgevingsvisie stuurt op nieuwe ontwikkelingen die zijn gezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe hanteren de provincie en partners de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Plannen moeten vanuit dit principe:

1. bijdragen aan een duurzame economische structuurversterking;
2. voldoen aan de (toekomstige) marktvraag;
3. een kwalitatieve toevoeging zijn aan de bestaande voorraad;
4. bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit;
5. de stedelijke structuur versterken.

Regionale structuurvisie de Voorlanden Stedendriehoek, 2030

Vanuit de regionale structuurvisie zijn een aantal beleidslijnen van belang voor het initiatief in Hall:

- Vanuit de regionale structuurvisie wordt er gekoerst op investeringen in aantrekkelijke steden en dorpen. Naast het versterken van de stedelijke en dorpse kwaliteiten binnen de Stedendriehoek moet ook gezocht worden naar mogelijkheden voor complementaire woonmilieus, waarin rust en ruimte in een aantrekkelijke, landschappelijke setting de kwaliteit bepalen.
- Een actuele marktverkenning uit de regionale structuurvisie laat echter zien dat op basis van nieuwe prognoses niet alleen de vraag naar woningen de komende jaren naar beneden moet worden bijgesteld. Ook de vraag naar groenstedelijke woonmilieus blijkt kleiner te zijn dan tot nu toe werd aangenomen. De vraag naar de woonmilieus stedelijk vooroorlogs, centrum-klein-stedelijk, en landelijk bereikbaar blijkt daarentegen juist groter. Het initiatief in Hall is te kwalificeren als een landelijk bereikbaar woonmilieu. Daarnaast dreigt een overschot in het stedelijk naoorlogse woonmilieu. En er is naar huidig inzicht minder behoefte aan eengezinswoningen voor de lange termijn.
- De Stedendriehoek vindt het belangrijk om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de vraag naar verschillende woonmilieus, met daarbij bijzondere aandacht voor jongeren, starters en ouderen. Daar waar vraag en aanbod in woonmilieus niet goed op elkaar zijn afgestemd, is het streven om binnen de vastgestelde ruimtelijke mogelijkheden en principes aan te sluiten op de woonmilieuvraag. Dit sluit nauw aan bij de doelstelling van deze Regionale Structuurvisie om variatie in nieuwe woongebieden aan te brengen door het vergroten van de verschillen.

- Voor behoud en versterking van de vitaliteit van de dorpen, kiest de Stedendriehoek voor realisatie van de autonome woningbehoefte, dat wil zeggen het bieden van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor de eigen dorpsbevolking. Een groot deel hiervan kan gerealiseerd worden door herontwikkeling, door afronding van bestaande bebouwingsstructuren en door een geleidelijke intensivering van centrumdorpse woonmilieus. Hiernaast zijn (beperkt) ook specifieke dorpse uitbreidingen nodig om het inwonertal in sommige dorpen op peil te houden. Dergelijke nieuwe dorpse uitbreidingen vragen wel om een extra kwaliteitsslag, door expliciet rekening te houden met de landschappelijke kwaliteit, de cultuurhistorische waarden en de huidige dorpse identiteit. Aangezien de herstructurering van bestaande steden en dorpen onvoldoende capaciteit biedt om te voorzien in het totale woonprogramma, zijn nieuwe stedelijke uitbreidingen ook onmisbaar in de ontwikkeling van de Stedendriehoek.

Regionale woonagenda 2015-2017

De Regionale woonagenda vraagt om meer inzet op behouden, versterken en profileren van de vele (gedifferentieerde) eigen kwaliteiten in de regio.

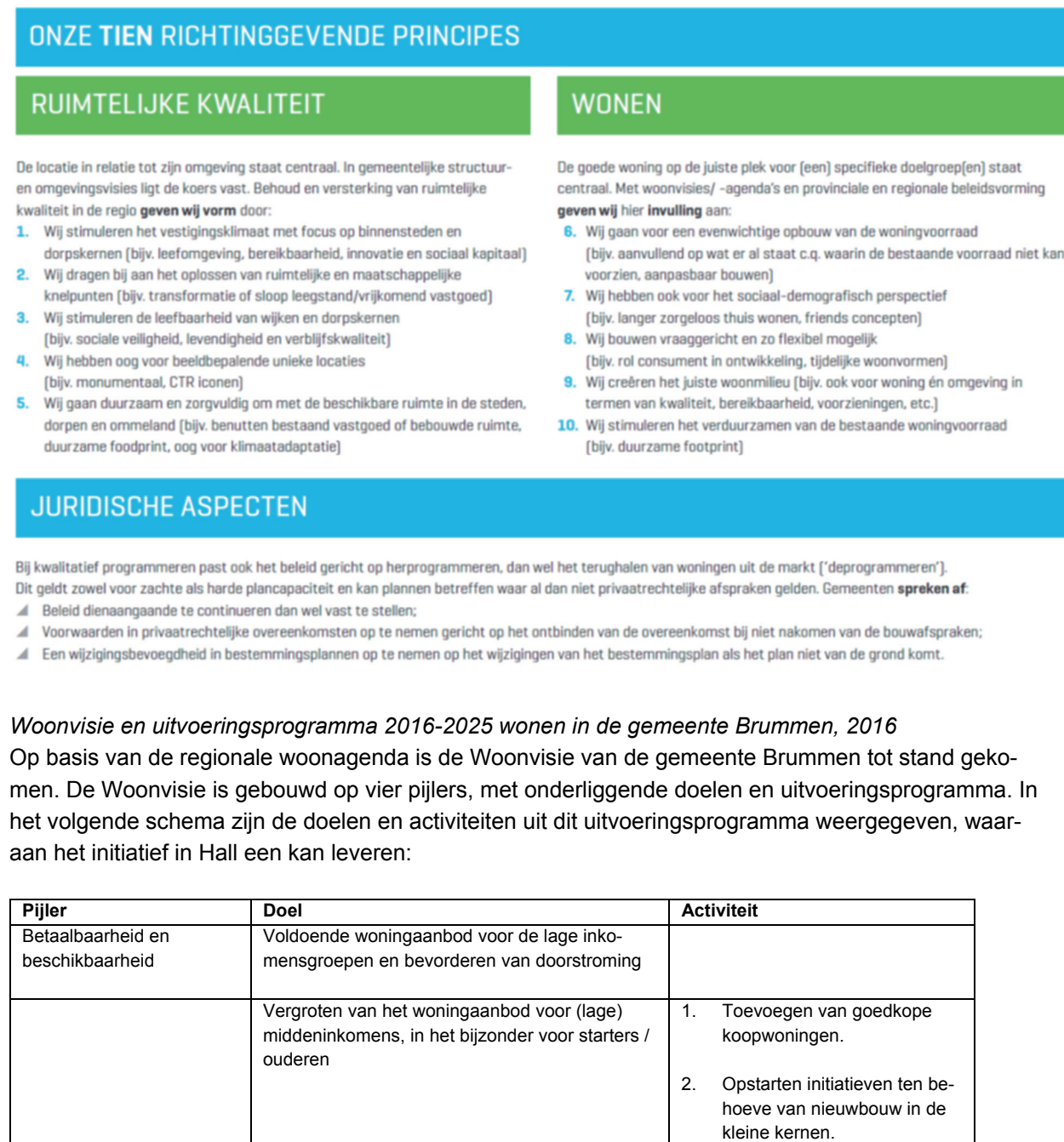
- In het kader van het regionale voorraadbeleid heeft gemeente Brummen de afgelopen jaren fors bijgedragen in de reductie van de plancapaciteit.
- Binnen de overblijvende plancapaciteit wordt, zoals afgesproken in de regionale woonagenda, adaptief geprogrammeerd, waarbij vraag en aanbod op de juiste wijze én periodiek bij elkaar gebracht worden.
- Op het thema wonen met zorg beperkt de regionale woonagenda zich tot vergroten en uitwisselen van kennis.
- Ten aanzien van de sociale huursector zet de regionale woonagenda in op het behouden van de goedkope huurvoorraad en het anticiperen op de Woningwet 2015.

Woonagenda cleantech regio 2018

In de woonagenda worden een aantal thema's uitgelicht:

- De drie centrale thema's voor goed wonen in de regio zijn;
 - Sterken steden, dynamische kernen en een vitaal platteland.
 - Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de (bestaande) voorraad
 - Wonen en zorg in goede banen leiden
- Daarnaast zijn er 10 richtinggevende principes voor kwalitatief programmeren, zie onderstaande figuur;
- Flexibel programmeren met ruimte voor de specifiek lokale opgaven. Vanuit het opgelopen theoretisch woningtekort mag gemeente Brummen weer meer woningen toevoegen: 700 tot het jaar 2027.

Figuur 2.1: richtinggevende principes voor kwalitatief programmeren



	Woningverduurzaming stimuleren	
	Vroegtijdig signaleren en voorkomen van structurele betalingsproblemen	
	Huisvesten bijzondere doelgroepen	
	Prestatieafspraken tussen de gemeente, de woningcorporaties en huurdersorganisaties	
Wonen, zorg en vergrijzing	Langer zelfstandig wonen, inspelen op de behoeften van inwoners en bevorderen van zelfredzaamheid	1. Afstemmen van de behoefte aan specifieke woonvormen en hoe deze te realiseren. 2. Realiseren van bewonersinitiatieven op het gebied van wonen en zorg. 3. Stimuleren van burgerinitiatieven die de leefbaarheid en het langer zelfstandig wonen ondersteunen.
	Ouderen kunnen oud worden in hun eigen kern	1. Afspraken over voldoende gedifferentieerd woningaanbod in iedere wijk/kern.
Duurzaamheid	Bevorderen verduurzaming en verbeteren van betaalbare huurwoningen	
	Bevorderen woningverduurzaming door particulieren woningeigenaren en stimuleren van bewustwording onder bewoners	
	Bevorderen kwaliteit en verduurzamen leefomgeving en versterken woonmilieu	1. Afspraken over verbetering leefomgeving door toename groene kwaliteit.
	Woningen levensloopbestendig maken	
Leefbaarheid	Behoud van het voorzieningenaanbod en leefbaarheid in de kernen	1. Woonomgeving aantrekkelijk en kwalitatief goed houden. 2. Burgerinitiatieven ontwikkelen m.b.t. behoud van voorzieningen.
	Leegstand tegengaan en verkennen mogelijkheden voor transformatie	
	Op basis van onderzoek bepalen of er behoefte is aan voor ouderen geschikte woningen	1. Realiseren van meer geschikt woningaanbod voor ouderen.

B 2.1.2 Kwalitatief aanbod

In onderstaande opsomming is een beeld van de woningvoorraad Hall en de overige kleine kernen geschetst. Hieruit blijkt dat Hall voor het overgrote deel bestaat uit relatief dure eengezinskoopwoningen (vrijstaand en 2-1 kap).

- In Hall staat 334 woningen. Een hoog aandeel bestaat uit koopwoningen. Ook in de omliggende dorpen zien we dit (Empe, Leuvenheim, Tonden). Het aandeel huurwoningen in Hall komt uit op 8%.
- Veel vrijstaande woningen (54%) en 2-1 kapwoningen (36%). In vergelijking met de andere dorpen (Empe, Leuvenheim, Tonden) ligt dit aandeel in Hall wat lager.
- Veel van deze voorraad lijkt vooralsnog te groot of niet aangepast te zijn voor de vergrijzingsvraag en/of de huishoudensverdunning.
- 91% van de woningen heeft een bouwjaar van voor 2000. Oftewel: sinds 2000 zijn er 23 nieuwe woningen gebouwd in Hall. Dit zijn veelal vrijstaande woningen in het hoogste prijssegment.
- 93% van de woningen is een eengezinswoning.
- De gemiddelde woningwaarde is € 324.000, waarbij 70% van de woningen een WOZ-waarde van € 250.000,- of meer kent.

B 2.1.3 Conclusie

Op basis van bestaande onderzoeken en beleid kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de toekomstige marktvraag en het een kwalitatieve toevoeging is aan de bestaande voorraad:

- Op basis van onderzoek voor de Regionale structuurvisie Stedendriehoek (2018) dat de vraag naar groenstedelijke woonmilieus kleiner blijkt te zijn dan tot nu toe werd aangenomen. De vraag naar landelijk bereikbare woonmilieus blijkt daarentegen juist groter. Een accentverschuiving in plancapaciteit is hiervoor nodig. Op die manier wordt er binnen de overgebleven plancapaciteit adaptief geprogrammeerd, zoals ook is afgesproken in de regionale woonagenda. Daarnaast vindt de regio Stedendriehoek het belangrijk om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de vraag naar deze verschillende woonmilieus, met daarbij bijzondere aandacht voor jongeren, starters en ouderen. Het initiatief in Hall kan als landelijk bereikbaar woonmilieu worden gekwalificeerd en voorziet in woningen voor deze doelgroepen. Dit sluit ook aan op de doelstelling van de regionale structuurvisie om variatie in nieuwe woongebieden aan te brengen.
- Daarnaast wordt er een onderscheidend programma toegevoegd om meerdere vlakken. Allereerst in het type woningen, door de realisatie van rijwoningen. Ten tweede in het prijssegment € 185.000 - € 260.000,-, dat complementair is aan de bestaande voorraad. En ten derde vanwege de realisatie van een gemengd programma dat bestaat uit één vrijstaande woning, zes 'tussenwoningen', drie 'hoekwoningen', drie 'hoekwoningen met dwarskap' en twaalf 'twee-onder-een-kap woningen'. Door verschillende differentiaties aan te brengen (in woningtype, woninggrootte en kavel grootte) ontstaat er een zeer diverse keuze aan type woningen, geschikt voor alleenstaanden, starters en gezinnen. Daarnaast is er de optie voor het realiseren van een badkamer en slaapkamer op de begane grond, waardoor het ook de oudere doelgroep in de kern bediend. Tot slot zijn na 2000 geen woningen meer toegevoegd in dit segment en deze typologie, met als gevolg dat het initiatief ook zal voorzien in de nieuwst (wettelijke) duurzaamheidseisen.

- Daarnaast sluit het initiatief aan bij alle vier de pijlers van de woonvisie en uitvoeringsprogramma (2016). Het initiatief speelt in op het:
 - Toevoegen van goedkope koopwoningen, doordat;
 - Dit type woningen onderdeel uitmaken van het plan in Hall.
 - Opstarten van initiatieven ten behoeve van nieuwbouw in de kleine kernen, doordat;
 - Het woningbouwinitiatief nieuwbouw in een van de kleine kern betreft.
 - Afstemmen van de behoefte aan specifieke woonvormen en hoe deze te realiseren;
 - In samenspraak met bewoners uit het dorp is het initiatief tot stand gekomen en (met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking) zijn de woningen afgestemd op de actuele behoefte vanuit woningzoekenden, ook naar de toekomst toe.
 - Realiseren van bewonersinitiatieven op het gebied van wonen en zorg.
 - De woningen worden levensloopbestendig aangeboden met de optie van badkamer en slaapkamer op de begane grond.
 - Stimuleren van burgerinitiatieven die de leefbaarheid en het langer zelfstandig wonen ondersteunen
 - Het betreft een burgerinitiatief vanuit de Stichting Hall Bouwt, met als doel de leefbaarheid van de kern in stand te houden en in huisvesting van woningzoekenden te voorzien die nu niet tot nauwelijks aan bod komen op de woningmarkt. Daartoe behoren ook het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen, die vanwege toegankelijkheidseisen het langer zelfstandig wonen in de kern mogelijk maken.
 - Afspraken over voldoende gedifferentieerd woningaanbod in iedere wijk/kern
 - Met het initiatief wordt meer gedifferentieerd woningaanbod toegevoegd. Waar het woningaanbod nu veelal bestaat uit vrijstaande woningen of tweekappers in het segment boven de € 250.000,- met grote tuinen, worden met dit initiatief woningen aangeboden in een ander en gedifferentieerder prijssegment, met beduidend kleinere kavels voor een (toekomstige) bredere doelgroep.
 - Afspraken over verbetering leefomgeving door toename groene kwaliteit
 - In het plan is bijzondere aandacht voor de leefomgeving, de inpassing van het plan en het behoud van de dorps- en groene kwaliteiten. In overleg met Welstand van gemeente Brummen is gekeken naar zichtlijnen, groen en een woningtypologie passend bij het landelijke woonmilieu.
 - Woonomgeving aantrekkelijk en kwalitatief goed houden
 - Met het initiatief worden er woningen aangeboden aan een brede doelgroep, waaronder starters, (kleine) gezinnen en op termijn ook ouderen, die ervoor kunnen zorgen dat de directe omgeving van Hall aantrekkelijk kan worden gehouden en inspelen op een huidige en toekomstige vraag.
 - Burgerinitiatieven ontwikkelen m.b.t. behoud van voorzieningen
 - Daarnaast zullen de bewoners deels gebruik gaan maken van de voorzieningen in Hall (denk aan de school en het verenigingsleven) en deels van de voorzieningen in Brummen en Eerbeek (zoals boodschappenvoorzieningen), waardoor ook de bredere woonomgeving en voorzieningen aantrekkelijk en kwalitatief goed kunnen worden gehouden op alle schaalniveaus.
 - Realiseren van meer geschikt woningaanbod voor ouderen

- In het plan worden de woningen levensloopbestendig aangeboden, waardoor er een woningaanbod wordt toegevoegd aan de bestaande voorraad die inspeelt op de veranderende vraag van ouderen in de toekomst.
- Daarnaast is het passend binnen de principes van de woonagenda cleantech regio (2018 voor kwalitatief programmeren. Zo draagt de ontwikkeling bij aan het stimuleren van de leefbaarheid van dorpskernen, zorgvuldig omgaan met beschikbare ruimte, maar ook het invulling geven aan een eventwichtige opbouw van de voorraad en het vraaggericht bouwen.

Al met al speelt het planinitiatief daarmee nadrukkelijk in op kwalitatieve elementen zoals genoemd in de relevante beleidskaders.

BIJLAGE 3: AFWEGINGSKADER WONINGBOUW

B 3.1.1 Toetsing initiatief aan het Afwegingskader woningbouw

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. Naast prioriteit op het centrum (Brummen en Eerbeek) wordt blijvend ingezet op de leefbaarheid van de wijken buiten het centrum, de dorpen en woongemeenschappen. Woningbouwinvesteringen kunnen daarbij een welkome bijdrage leveren. Dorpsinitiatieven met beperkte nieuwbouw worden bij aangetoonde behoefte gefaciliteerd. 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 ook passend geacht binnen het Afwegingskader woningbouw.

Het initiatief doorloopt de volgende criteria:

1. Is er kwantitatief ruimte?
 - a. Is er een behoefte voor het gebied waar het plan onderdeel van uitmaakt?
 - i. Er is kwalitatief ruimte voor het initiatief. Dit is aangetoond in bijlage 1.
2. Is er een kwalitatieve woonbehoefte?
 - a. Sluit het plan aan bij het type woonmilieu (complementair) aan de bestaande voorraad en versterking van het huidige woonmilieu?
 - i. Er wordt een complementair woonmilieu gerealiseerd waaraan behoefte is. Dit komt naar voren uit bijlage 2.
 - b. Sluit het plan aan bij markt doelgroep?
 - i. 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, zie bijlage 2.
 - ii. Voorziet het plan in een tekort aan huisvesting voor (kwetsbare) doelgroepen?
Nee
3. Is er ruimtelijk gezien prioriteit?
 - a. Ligt het plan in prioritair gebied?
 - i. Het plan levert een bijdrage aan de leefbaarheid kleine kernen
4. Is er een maatschappelijke meerwaarde?
 - a. Op locatieniveau wordt beoordeeld of het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde:
 - i. Het plan voorziet in de component leefbaarheid, maar ook het verduurzamen van de voorraad door nieuwbouw toe te voegen.
5. Is er een alternatief? Zoals:
 - i. Er is vooralsnog geen alternatief voorhanden om het plan uitvoerbaar te kunnen realiseren. Ook zijn er geen locaties met cultuurhistorische waarde of beeldbepalende plekken aan te merken die hierin wel voorzien.
6. Herprogrammeren bij niet realiseren

