

LADDERONDERBOUWING DE NIEUWE HAVEN ELBURG

30 SEPTEMBER 2021



LADDERONDERBOUWING DE NIEUWE HAVEN ELBURG

30 SEPTEMBER 2021

Status:
Definitief

Datum:
30 september 2021

Teams Wonen en Voorzieningen

Annemarie van Hees MSc
Erik Overgaag MSc BBE
Jeffrey Meinders MSc
Ellen Scholten MSc

Voor meer informatie: Annemarie van Hees en/of Ellen Scholten – annemarie.vanhees@sweco.nl / ellen.scholten@sweco.nl

In opdracht van:
Prins Bouw



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 51018158
Referentie: 51018158 Ladderonderbouwing De Nieuwe Haven Elburg

	INLEIDING	6
1	BELEID	7
2	LADDERRUIMTE WONEN	9
3	MOGELIJKHEDEN COMMERCIELE VOORZIENINGEN.....	11

INLEIDING

In Elburg is Prins Bouw voornemens om het zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein Kruismaten te transformeren naar een nieuwe gemengde bestemming. Het plan voor dit gebied, 'De Nieuwe Haven' omvat:

- **56 woningen**
Het woningprogramma bestaat uit 11 woningen in het sociale segment, 6 woningen in het middensegment en 39 woningen in het dure segment.
- **410 m² commerciële voorzieningen in de plint**
De mogelijke invulling van het commerciële programma bestaat uit detailhandel / lichte bedrijvigheid (kantoren en dienstverlening) en/of horeca.

Omdat het exacte aantal woningen nog niet bekend was ten tijde van het onderzoek is er in de Ladderonderbouwing ruim getoetst, namelijk op de realisatie van 60 woningen.

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- het relevante beleid en de betekenis voor De Nieuwe Haven in Elburg;
- de Ladderruimte voor wonen
- mogelijkheden voor commerciële voorzieningen in de Nieuwe Haven.



FIGUUR 1 VERKAVELING DE NIEUWE HAVEN
Bron: Prins Bouw (2021)

1 BELEID

OMGEVINGSVISIE ELBURG 2018 >>

De gemeente Elburg heeft op 30 januari 2019 de Omgevingsvisie Elburg 2018 vastgesteld met daarin 5 integrale thema's:

1. Leefbare dorpen – actieve samenleving;
De gemeente zet in op toekomstbestendige huisvesting in een aantrekkelijke gezonde, groene en waterrijke leefomgeving met passende voorzieningen. De aandacht gaat daarbij uit naar ouderenhuisvesting en jongerenbinding. Voor potentiële woningbouwlocaties is het van belang dat voorzieningen goed bereikbaar zijn, de ontwikkeling een concrete behoefte beantwoordt en de ontwikkelingen duurzaam, vanuit optimaal ruimtegebruik, energieneutraal en levensloopbestendig plaatsvinden.
2. Aantrekkelijke omgevingskwaliteit
Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gekozen voor een wijkgerichte aanpak gericht op het behoud en versterking van de omgevingskwaliteit. Met de havenontwikkeling en versterking van de relatie met De Vesting speelt de gemeente adequaat in op toeristisch-recreatieve kansen.
3. Vitaal economisch klimaat
De gemeente streeft naar een grotere variatie van werkgelegenheid door het aantrekken van nieuwe bedrijven. Ook lokale ondernemers krijgen de ruimte. Door verouderde bedrijventerreinen te transformeren wordt ieder gebied zo optimaal mogelijk gebruikt. De komende periode wordt daarom een deel van Kruismaten getransformeerd. Dit gebied biedt kansen voor recreatie en toerisme (slechtweervoorziening), leisure en wonen aan het water. Bereikbaarheid is een belangrijk aandachtspunt.
4. Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
5. Bereikbaar, nabij en toegankelijk

STEDENBOUWKUNDIG PLAN HAVENGEBIED ELBURG EN OMGEVING (2011) >>

De gemeente Elburg heeft in februari 2011 een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor het havengebied. Doel is verbetering van het verblijfsklimaat van het havengebied dat samenhangt/aansluit op de historische kern Elburg. In het oostelijk deel van het havengebied, waar ook een deel van Kruismaten onder valt, wordt ruimte gemaakt voor horeca, havengebonden detailhandel en slechtweeraccommodatie. Om het gebied levendiger te maken, kan woningbouw toegevoegd worden, mits die aanvullend is op het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daarbij wordt gedacht aan woningen boven een laag horeca/detailhandel.

WOONVISIE ELBURG 2020-2025 >>

- Tot 2030 wil de gemeente:
 - gelijkvloerse woningen bouwen voor jongeren en ouderen;
 - doorstroming bevorderen waardoor meer eengezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen;
 - nieuwe energiezuinige eengezinswoningen ontwikkelen.
- De gemeente gaat uit van een versnelde, verantwoorde groei met 810 woningen tot 2030 om het huidige forse tekort aan woningen in te lopen en tegemoet te komen aan de groeiende woningbehoefte. De gemeente stuurt op een gevarieerd en gedifferentieerd programma:
 - 15-20% sociale huur (gelijkvloers, klein en betaalbaar);
 - 15-20% goedkope/betaalbare koop (kleine woningen met een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding)
 - 60-70% duurdere woningen (> € 265.000)
- Met oog op toekomstige ontwikkelingen hecht de gemeente belang aan het bouwen voor kleine huishoudens (alleenstaanden) en het bouwen van levensloopbestendige woningen.
- De gemeente geeft de voorkeur aan inbreiding en transformatie van leegstaand / leegkomend vastgoed.

DETAILHANDELSSTRUCTUURVISIE ELBURG 2018 >>

- De haven van Elburg wordt in de detailhandelsstructuurvisie als bronpunt genoemd door de grote parkeerlocatie die hier gesitueerd is. De entree bij de haven wordt vooral door toeristen gebruikt, door situering van randmeren en huisjesparken nabij.
- Behalve aanlegplaatsen voor boten is begin 2018 een aantrekkelijk verblijfsgebied gecreëerd dat zich voornamelijk op toeristen richt.
- Alleen binnen De Vesting worden actief nieuwe ontwikkelingen van detailhandel gestimuleerd. Buiten centra wordt niet meegewerkt aan nieuwe winkelontwikkelingen.
- Winkelaanbod wordt voornamelijk in het kernwinkelgebied van De Vesting nagestreefd. Hieronder vallen voornamelijk de Vischpoortstraat en Jufferenstraat. In de overige delen van De Vesting is het vanuit toeristisch-recreatief oogpunt echter wel goed om kleinschalige voorzieningen te vestigen, om de levendigheid in de hele vesting te houden.

Conclusie:

De ontwikkeling 'De Nieuwe Haven' sluit goed aan op het vigerende beleid van Elburg. De havenontwikkeling versterkt de relatie met de Vestiging en draagt bij aan een levendige woonomgeving.

2 LADDERRUIMTE WONEN

Het *onderzoeksgebied* voor de Ladderruimte is primair de gemeente waarbinnen het project Nieuwe Haven wordt gerealiseerd, namelijk gemeente Elburg. Secundair wordt gekeken naar de regio Noord-Veluwe¹ waar Elburg deel van uitmaakt en op welke schaal een groot woononderzoek heeft plaatsgevonden.

- Op dit moment is in Gelderland een *woningtekort* van zo'n **35.000** woningen. Ook in Noord-Veluwe is een tekort dat naar verwachting ook na 2030 blijft.²
- De provinciale en Primosprognose uit 2019 verwachten voor Noord-Veluwe een verdere groei van de *vraag naar woningen* met **6.100-6.790** (+8,8% - +9%) tot 2030.³ In de gemeente Elburg wordt een toename verwacht van **610-950** extra huishoudens tot 2030.⁴
- Mogelijk zorgt de forse woningbouwopgave voor Zwolle voor *extra vraag* die in Elburg geacommodeerd kan worden.
- De *harde plannen* in Noord-Veluwe voorzien in **5.135** woningen. In de gemeente Elburg gaat het slechts om **348** woningen.⁵
- De Ladderruimte in Elburg is daarmee **262-642** woningen groot. Ook in Noord-Veluwe is de vraag groter dan het aanbod. Dit biedt *genoeg Ladderruimte* voor de bouw van 56 tot 60 woningen op de Nieuwe Haven.
- In de regio en de gemeente is behoefte in **alle koopsegmenten en sociale huurwoningen**.⁶ De gemeente hecht primair belang aan het bouwen voor kleine huishoudens (alleenstaanden) en het bouwen van levensloopbestendige woningen. Appartementen passen goed bij deze doelgroepen. Zo is een gelijkvloers appartement goed voor de laatst genoemde doelgroep.
- Het beoogde programma van circa 11 appartementen in het sociale segment, 6 appartementen in het middensegment en circa 39 koopappartementen in het dure segment sluit aan bij de behoefte op lange termijn van appartementen in diverse prijsklassen in de gemeente Elburg en de regio Noord-Veluwe.

¹ De regio Noord-Veluwe bestaat uit de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten.

² Rho (2021) Bestemmingsplan 't Harde Hokseberg

³ Atrivé (2019) Woningmarktonderzoek in de regio Noord-Veluwe

⁴ Gemeente Elburg (2020) Woonvisie 2020-2025

⁵ Rho (2021) Bestemmingsplan 't Harde Hokseberg

⁶ Atrivé (2019) Woningmarktonderzoek in de regio Noord-Veluwe; Gemeente Elburg (2020) Woonvisie 2020-2025

	VRAAG	AANBOD	LADDERRUIMTE
<i>Gemeente Elburg</i>	610-990	348	262-642
<i>Regio Noord-Veluwe</i>	6.100-6.790	5.135	965-1.655

TABEL 1 LADDERRUIMTE WONEN IN ELBURG EN NOORD-VELUWE

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Atrivé (2019), Rho (2021), Gemeente Elburg (2020)

Conclusie:

In zowel de regio als de gemeente is ruim voldoende kwalitatieve en kwantitatieve Ladderruimte voor de ontwikkeling van 56-60 woningen op de Nieuwe Haven in Elburg.

3 MOGELIJKHEDEN COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

De haven van Elburg is één van de twee bronpuntlocaties voor De Vesting. Door de aanwezigheid van een grote parkeerlocatie, het recreatieve karakter van de jachthaven en de in de nabijheid gelegen recreatieparken, komen de meeste toeristen die De Vesting bezoeken via de jachthaven aan. De haven is mede daarom een sterke verblijfslocatie, met de reeds aanwezige horeca en vormt een belangrijke schakel richting De Vesting. Door de ontwikkeling van 'De Nieuwe Haven' in het verlengde van het reeds sterk-toeristische deel van de Havenkade, kan het havengebied verder versterkt worden als verblijfsgebied voor zowel inwoners als toeristen. Daarom is er maximaal 410 m² bvo aan commerciële voorzieningen voorzien binnen de ontwikkeling De Nieuwe Haven.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

- **Clustering van functies zorgt voor versterking gebieden.** Verschillende commerciële, woon- en werkfuncties worden in steeds grotere mate geclusterd. Door onder andere de aanwezigheid van detailhandel, diensten en horeca worden de kleinere winkellocaties steeds belangrijker als ontmoetingsplek in het dorp/de wijk. Mede door clustering van alle verschillende functies wordt de verblijfskwaliteit vergroot en wordt een gebied versterkt.
- Ondanks dat de commerciële dienstverlening onder druk staat van online diensten, zijn er zeker **diensten die steeds belangrijker worden**. Voorbeelden hiervan zijn ambachtelijke commerciële diensten die minder gevoelig zijn voor online, zoals de kapper, schoenmaker, maar ook de verhuursector die met name in toeristische locaties zoals Elburg floreert. Deze diensten zijn idealiter steeds vaker onderdeel van een winkel-/multifunctionele locatie. Al deze voorzieningen samen trekken namelijk potentiële klanten naar een gebied en zorgen ervoor dat het ontmoetingsplekken blijven en elkaar versterken.
- **Gemixte milieus.** Een plek waar zowel gewoond wordt, horeca gevestigd is en kantoren aanwezig zijn passen helemaal in de trend van de gemixte levendige milieus. Functiemenging draagt bij aan de kwaliteit en karakteristiek van een gebied⁷. Het biedt zowel een aantrekkelijke woonplek (want ook voorzieningen), als werkplek (want voorzieningen en levendigheid).
- Uit onderzoek van ZKA⁸ ten aanzien van het toeristisch beleid in de gemeente Elburg blijkt dat De Vesting dé toeristische trekker is en de gemeente een omvangrijk dagrecreatief aanbod kent, maar dat er een

⁷ Omgevingsvisie Elburg 2018

⁸ Bron: ZKA, Rekenkameronderzoek toeristisch beleid gemeente Elburg (2019).

relatief laag aantal bezoeken mee wordt bereikt. De uitdaging voor de gemeente Elburg is om **bezoekers die komen beter te bedienen, meer gespreid over het jaar te trekken en hieruit meer bestedingen te genereren.**

COMMERCIEËLE FUNCTIES HAVEN ELBURG >>

- Gezien het huidige karakter van de Jachthaven van Elburg, de functie en ligging als bronpuntlocatie voor toeristen voor De Vesting en de trends en ontwikkelingen, is er een (beperkte) mogelijkheid voor commerciële functies in 'De Nieuwe Haven'. De voorzieningen dienen in overeenstemming met het detailhandelsbeleid complementair en versterkend voor De Vesting te zijn. Mogelijkheden voor commerciële functies zijn:
 - **(Watergebonden) detailhandel.** Om complementair en versterkend voor De Vesting te zijn, is watergebonden detailhandel het meest passend. Denk hierbij aan een shop waar artikelen voor windsurfen aangeboden worden. Ook een zeer kleinschalige winkel in wat dagelijkse goederen kan een optie zijn, mogelijk ondergeschikt. Denk hierbij aan concepten als een Vlaamsch Broodhuys. Dit is primair een horecagelegenheid van koffie en lunch, maar je kunt er ook je brood kopen. Juist dit soort flexibele en convenience aanbieders passen bij de gemixte doelgroepen in de haven.
 - **Kleinschalige dienstverlening.** Toevoeging van kleinschalige (ambachtelijke) diensten zoals kano- en watersportverhuur, maar ook dienstverlening die aansluit op het karakter van Elburg/de jachthaven. Werken met lokale producten of juist gericht zijn op de toeristische waterrecreatie. Voorgenoemde functies zijn passend voor het havengebied en kunnen binnen 'De Nieuwe Haven' landen.
 - **Toeristisch gerichte horeca.** Toevoeging van kleinschalige toeristisch gerichte horeca als een ijssalon, lunchroom of koffiezaak. Deze bieden een impuls aan de levendigheid overdag, zonder dat zij negatieve effecten hebben voor de leefbaarheid van de bewoners.
 - **Kleinschalige kantoren.** Een klein kantoor, niet hinderlijke functies als geluids- en geuroverlastgevende bedrijvigheid, past ook goed in de plint⁹. Door de ligging aan het water is het een aantrekkelijke werkplek. Denk aan architecten- of marketingbureau.
- Voorgenoemde functies kunnen goed landen binnen 'De Nieuwe Haven'. Zij versterken de ontmoetingsplek voor toeristen in het havengebied en ontbreken op dit moment nog binnen De Vesting en het havengebied. Daarnaast zijn zij van toegevoegde waarde voor de huidige en toekomstige inwoners en de mogelijke werknemers. Dit geldt niet alleen omdat de locatie levendiger wordt en zorgt voor een grotere aantrekkelijkheid van het havengebied, maar ook omdat de inwoners zelf ook gebruik kunnen maken van deze nu nog ontbrekende commerciële functies.

⁹ Omgevingsvisie Elburg 2018

- Niet alleen kan door middel van het (beperkt) toevoegen van commerciële functies á maximaal 410 m² bvo de verblijfsduur en het aantal bestedingen van toeristen worden vergroot, maar wordt de Jachthaven ook verder versterkt als verblijfslocatie en bronpuntlocatie voor De Vesting. Dit draagt ook bij aan de uitdaging geschetst door ZKA m.b.t. het beter bedienen van bezoekers en het genereren van meer bestedingen en kunnen daardoor heel goed landen binnen voorliggende ontwikkeling.
- Door het specifieke en unieke karakter en de minimale omvang van de mogelijke commerciële functies in 'De Nieuwe Haven' zal het concept niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van de bestaande voorzieningenstructuur in De Vesting. Door de combinatie van verschillende (kleinschalige) commerciële functies met woningen zal de Nieuwe Haven een ontmoetingsplek worden voor zowel inwoners als toeristen, die complementair is aan De Vesting. Door de grotere aantrekkelijkheid van de jachthaven zal het combinatiebezoek met De Vesting verder versterkt worden. Dit sluit aan bij de Omgevingsvisie om de relatie te versterken tussen de Vesting en de Haven, met als doel de kwaliteit van het gehele gebied te versterken.

Conclusie:

Gezien zowel het detailhandelsbeleid, alsmede de ligging en functie van de jachthaven als bronpunt voor toeristen die De Vesting bezoeken is er een (beperkte) mogelijkheid tot het toevoegen van commerciële voorzieningen in 'De Nieuwe Haven'. Hierbij moet vooral gedacht worden aan kleinschalige (watergebonden) detailhandel, kleinschalige dienstverlening gericht op lokale producten/waterrecreatie, kleinschalige toeristische horeca (ijsalon, koffiezaak) of een kleinschalige werkplek in de vorm van bijvoorbeeld een marketingbureau. Van belang is dat het aanbod complementair aan De Vesting is en er combinatiebezoek en levendigheid wordt gestimuleerd zodat het initiatief structuurversterkend werkt. Voor voorgenoemde ontwikkelingen en meters is Ladderruimte en deze kunnen goed landen in 'De Nieuwe Haven'.