
-LADDERONDERBOUWING HASPEL 99-127 ERMELO

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 25 juli 2022
KENMERK 20211638/11299/
PROJECT Bestemmingsplan Haspel 99 - 127
PROJECTLEIDER ing. C.N. Leenstra
OPDRACHTGEVER Gemeente Ermelo
PROJECTNUMMER 20211638
AUTEUR Julia Breukelman, Joost Jansen
STATUS Concept



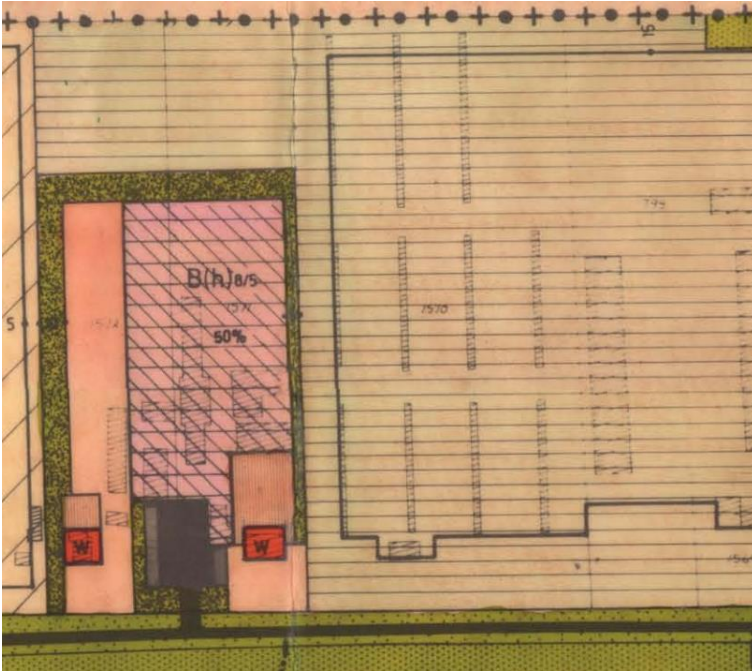
INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Waarom toetsing aan de ladder	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving behoefte bedrijvigheid	6
2.1 Relevante regio en onderzoeksgebied	6
2.2 Bedrijfsspecifieke behoefte	7
2.3 Algemene behoefte aan bedrijventerrein	7
2.4 Actuele plancapaciteit Noord Veluwe	9
2.5 Conclusie	10
3. Beschrijving behoefte woningen	11
3.1 Relevante woonregio en onderzoeksgebied	11
3.2 Behoeft	11
3.2.1 Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019 (2019)	11
3.2.2 Woningmarktonderzoek in de regio Noord-Veluwe (2019)	12
3.2.3 Woonvisie Ermelo 2030 (2021)	14
3.3 Conclusie	15
4. Locatieafweging	16
4.1 Waarom niet binnenstedelijk	16
4.1.1 Waarom het bedrijf niet binnenstedelijk	16
4.1.2 Waarom woningen niet binnenstedelijk	16
4.2 Conclusie	17

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de zogenoemde Haspelstrook in het buitengebied van Ermelo is het bedrijf Pallet- en Timmerfabriek E. Ten Hove B.V. gevestigd. Daarnaast bevindt zich hier een aantal percelen waarop in het verleden pluimveehouderijen aanwezig waren en een aantal woon-percelen. Een deel van de bedrijfsactiviteiten van Ten Hove past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Tonselse Veld 1987 (vastgesteld in 1989).



Figuur 1.1. Vigerend bestemmingsplan Tonselse Veld 1987



Figuur 1.2. Inrichtingsschets Haspelstrook

Uit een in opdracht van de gemeente uitgevoerd onderzoek blijkt dat verplaatsing van het bedrijf met een omvang van circa 4,3 hectare niet haalbaar is. De gemeente heeft daarom het voornemen om de bedrijvigheid positief te bestemmen. Daarnaast hebben de eigenaren van een aantal aangrenzende terreinen het voornemen deze terreinen te ontwikkelen ten

behoefte van woningbouw (perceel 123a deels, percelen 125, 127 en 129) en de bouw van een woonzorginstelling (perceel 123a).

Het totale programma van de Haspelstrook in Ermelo omvat de uitbreiding (legalisering) van een bedrijf en de realisatie van 30 woningen; 24 vrijstaande woningen in het koopsegment en 6 sociale huurappartementen.

1.2 Waarom toetsing aan de ladder

Uitbreiding of nieuwe functies zijn niet zonder meer mogelijk, omdat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten daarom worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat gewoonlijk ontwikkelingen groter dan 500 m² bvo en ontwikkelingen met meer dan 11 woningen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De volgende functies worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling:

- Bedrijvigheid. Met de ontwikkeling wordt een deel van het bestaande bedrijf gelegaliseerd. Ook wordt toevoeging van een loods (op een reeds aanwezige asfaltplaat) mogelijk gemaakt. Het gaat om een omvang van meer dan 500 m². Dit wordt dus aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.
- Woningen. Het plan bevat 24 vrijstaande woningen en 6 sociale huurwoningen. Dit zijn meer dan 11 woningen, en wordt dus aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Het initiatief voor een zorgboerderij met 10 zorgappartementen heeft een omvang van meer dan 500 m². Dit wordt dus aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Dit initiatief doorloopt echter een separate ruimtelijke procedure.

Wel of geen bestaand stedelijk gebied

De tweede vraag die moet worden beantwoord, is of de locatie wordt beschouwd als bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In dit geval ligt het projectgebied in het buitengebied van de gemeente Ermelo. Gelet op de agrarische bestemming en de functies in het omliggende gebied (agrarische bedrijven, recreatiepark en bos) kan gesteld worden dat er geen sprake is van stedelijk gebied. In deze rapportage wordt daarom de locatieafweging gemotiveerd.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de behoefte aan de bedrijvigheid beschreven en in hoofdstuk 3 de woningbehoefte. In hoofdstuk 4 wordt de locatiekeuze gemotiveerd. Hieruit blijkt dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

2. BESCHRIJVING BEHOEFTE BEDRIJVIGHEID

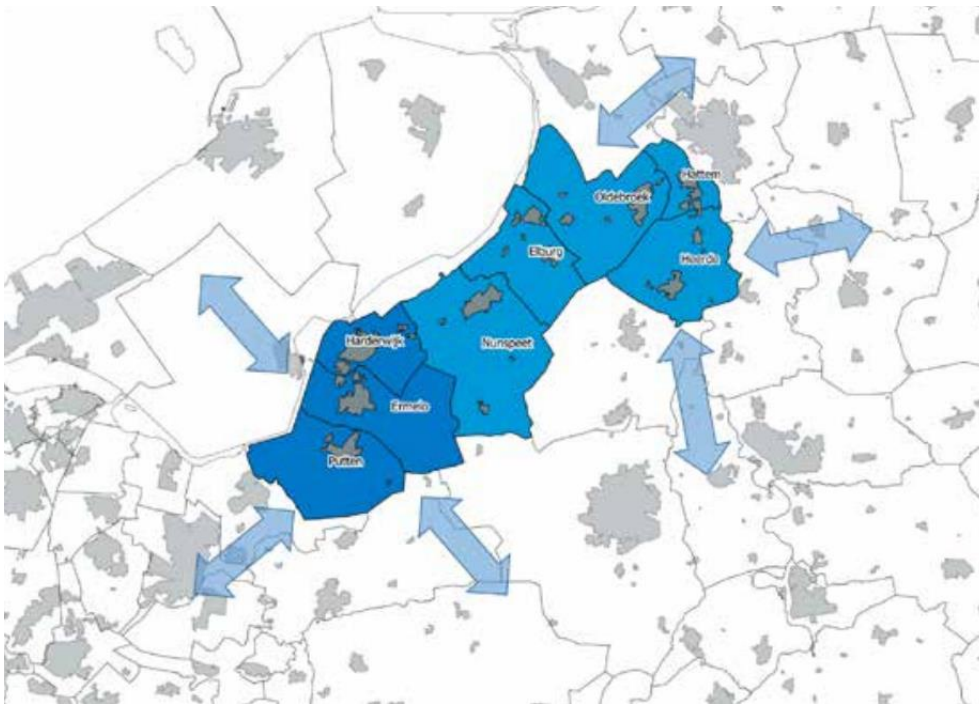
In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan de legalisering en uitbreiding van de bedrijvigheid van Pallet- en Timmerfabriek E. Ten Hove B.V. beschreven. Een deel van de bestaande bedrijfsactiviteiten is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan dat wordt opgesteld wordt dit deel gelegaliseerd. Ook wordt de mogelijkheid toegevoegd voor het overkappen van de huidige palletbuitenopslag.



Figuur 2.1. Huidige situatie

2.1 Relevante regio en onderzoeksgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang van het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor het pallet- en timmerbedrijf is dat de gemeente Ermelo, binnen de regio Noord-Veluwe.



Figuur 2.2. Regio Noord-Veluwe en subregio's Noord en West (Bron: Regionaal programma werklocaties Regio Noord Veluwe)

2.2 Bedrijfsspecifieke behoefte

Met de ontwikkeling wordt een bestaand bedrijf planologisch geheel mogelijk gemaakt op de huidige locatie. Het pallet- en timmerbedrijf is een allround leverancier van transport/exportverpakkingen. Pallets en kisten worden onder meer geleverd aan de papier-, metaal-, machinebouw- en scheepsbouwindustrie en aan de voedings- en veevoederindustrie. Het bedrijf beschikt, behalve over een eigen palletmachinepark, ook over een eigen wagenpark ten behoeve van het vervoer van transport/exportverpakkingen. De behoefte is al aangetoond, omdat dit bedrijf al jaren bestaat.

Deze activiteiten wil het bedrijf graag legaal voortzetten. Daarvoor is het noodzakelijk dat met het bestemmingsplan de bestaande activiteiten planologisch worden vastgelegd. Daarnaast worden er steeds meer kwaliteitseisen gesteld aan de opslag van goederen. Daarom is het gewenst om een loods te realiseren om het pallethout droog op te slaan. Het bedrijf is hier al jaren gevestigd en kan op deze manier toekomstbestendig functioneren.

2.3 Algemene behoefte aan bedrijventerrein

Voor de locatiekeuze van een bedrijf is relevant of er voldoende ruimte is op bedrijventerreinen. Het verplaatsen van het solitair gelegen bedrijf naar een bedrijventerrein zou namelijk leiden tot een extra vraag naar circa 4,3 ha bedrijventerrein. Daarom is onderzocht of er ruimte is op bestaande bedrijventerreinen binnen de regio.

In het Regionaal Programma Werklocaties 2019 – regio Noord Veluwe is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in beeld gebracht.

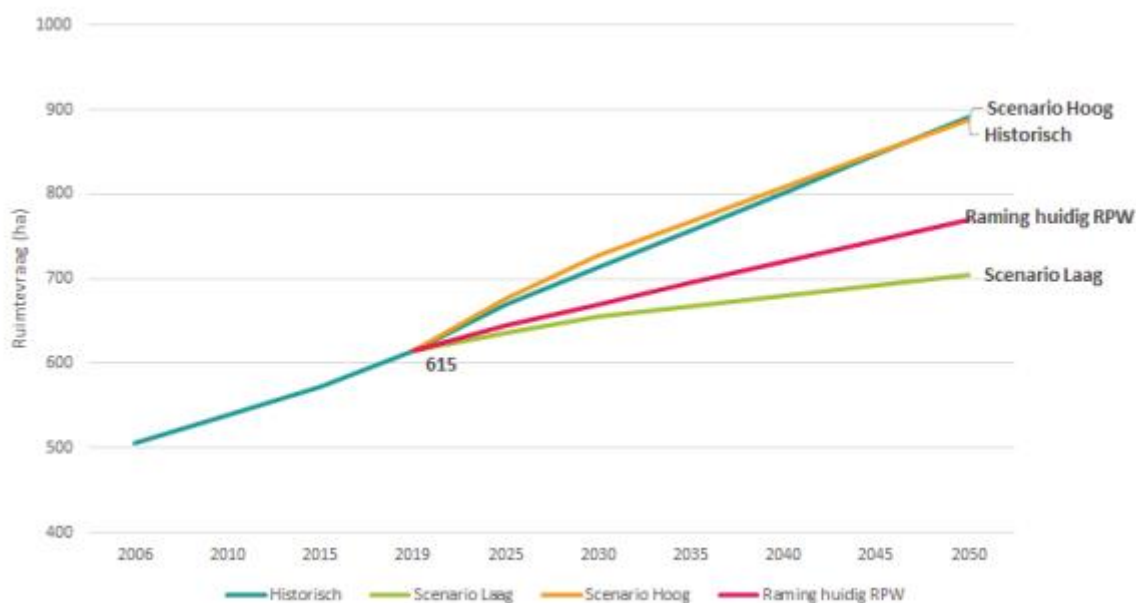
De regio Noord-Veluwe bestaat als bestuurlijke regio uit 8 gemeenten. In de praktijk blijken in de regio Noord-Veluwe echter grofweg twee marktregio's voor bedrijventerreinen te onderscheiden en is er een tweedeling in oriëntatie: bedrijven richten zich bij vestiging of hervestiging veelal óf op het noordelijk deel van de Noord-Veluwe (N-NV-gemeenten/oriëntatie op regio Zwolle) óf op de westkant van de Noord-Veluwe (W-NV/eigenstandig met oriëntatie op Flevoland en westelijke deel Food Valley). De gemeente Ermelo valt binnen de subregio West Noord-Veluwe.

De kwantitatieve vraag voor de regio Noord-Veluwe bestaat uit verschillende type ruimtevragen:

- **Uitbreidingsvraag:** dit is vraag die voortkomt uit economische groei vanuit het bedrijfsleven: de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerreinen; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei, groei in ruimtegebruik per (type) arbeidsplaats en de mate van voorkeur van een bedrijf voor vestiging op een bedrijventerrein. Dit betreft zowel uitbreidingsvraag van reeds gevestigde bedrijven als vraag vanuit nieuwvestiging. Deze vraag wordt gebaseerd op de door (in opdracht van de provincie Gelderland uitgevoerde) vraagraming op basis van WLO-scenario's (bron: Ecorys, 2019).
- **Vervangingsvraag:** dit is vraag die ontstaat doordat een terrein zijn bedrijfsbestemming verliest door transformatie naar een andere functie. Bijvoorbeeld door uitplaatsing van bedrijven naar een ander terrein, waarbij het originele terrein een andere functie krijgt (bijvoorbeeld wonen).
- **Verplaatsing bedrijven in het buitengebied:** de regio Noord-Veluwe beschikt over relatief veel bedrijvigheid in het buitengebied. Lang niet ieder bedrijf is echter in het buitengebied gewenst of heeft daar voldoende toekomstperspectief. Beleidsmatig worden deze bedrijven gestimuleerd om te verplaatsen naar bedrijventerreinen en de bedrijfsfunctie op de bestaande locatie te schrappen. Dit betekent een extra vraag naar kavels op bedrijventerreinen.

De prognose baseert zich op het resultaat van de verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid/toegevoegde waarde en het aandeel van de banen dat op een bedrijventerrein landt. Deze componenten zijn regio- en sectorspecifiek opgesteld. Werkgelegenheidsontwikkeling is de belangrijkste paramater in deze raming. Hierbij wordt uitgegaan van de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door CPB en PBL (2015).

Voor de periode 2019-2030 wordt voor de regio tussen de 40 (laag) tot 113 (hoog) hectare uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Noord-Veluwe verwacht.



Figuur 2.3. Prognose ruimtevrage bedrijventerreinen Noord-Veluwe

De gemeenten in West Noord-Veluwe verwachten dat de vraag zich rond een midden-scenario zal ontwikkelen. De subregio verwacht nog altijd uitbreidingsbehoefte van verschillende bedrijven maar ziet de oplossing daarvoor allereerst binnen het huidige areaal bedrijventerreinen. Versterking van de huidige terreinen door herstructurering en revitalisatie hebben de voorkeur. Daarbij zet de regio allereerst in op inbreiding en dan pas uitbreiding van de terreinen. XXL-bedrijvigheid zal zich naar verwachting slechts zeer beperkt in de subregio voordoen. Bovenstaande punten overwegende, gaat de subregio West-NV er niet van uit dat de vraag naar areaal bedrijventerrein sterk af zal wijken van de prognoses, en gaat dus uit van een midden-scenario.

De totale vraag in de regio Noord-Veluwe wordt geraamd op circa 95 (excl. vervangingsvraag) tot circa 120 (incl. vervangingsvraag) hectare t/m 2030. Het planaanbod (januari, 2019) in de Noord-Veluwe bedraagt 95 hectare. Er is in de regio – volgens de rekensommen – een balanssituatie tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. De huidige situatie leidt feitelijk nergens tot een groot probleem (ruimtelijk of financieel). Voor ontwikkeling van nieuwe plannen blijft de Ladder voor duurzame verstedelijking leidend; nieuwe plannen mogen niet leiden tot overaanbod. Vooralsnog heeft de regio – naast de huidige bestemmingsplannen en uitwerkingsplichten – geen nieuwe plannen op het oog. Volgens de vraag-raming (op langere termijn tekort voorzien) kunnen deze zich op termijn mogelijk wel voordoen en dan zal moeten worden bepaald of het plan voorziet in een additionele behoefte.

In tabel 2.1 is een overzicht gegeven van vraag en aanbod in de subregio West Noord-Veluwe. Geconcludeerd wordt dat er in de subregio een tekort is aan 19,9 hectare en in de hele regio een tekort van 21,3 ha t/m 2030.

Tabel 2.1: Overzicht kwantitatieve stand van zaken (januari 2019) subregio West-NV en totaal Noord Veluwe

5B West Noord-Veluwe				
Vraag	Ha ^{b)}	Aanbod	Ha	Saldo subregio
Uitbreidingsvraag	39,0	Werklandschap Veldzicht	0,3	
Vervangingsvraag	19,0	Bedrijvenpark Tonsel	1,2	
• Harderwijk: Overveld, Zandlaan en Weiburg	Ca. 13 tot ?	De Sypel	1,1	
• Harderwijk: Weiburg	0 tot 9,0	Lorentz Haven	6,1	
• Ermelo: Kerkdennen	?	Lorentz III	25,6	
• Putten: Ambachtstraat	6,0			
Solitaire vestigingen naar bedrijventerrein	?			
Totaal vraag hard	58,0	Totaal aanbod	38,1	
Totaal saldo subregio West-NV				-19,9
5C Totaal saldo Noord-Veluwe				
Vraag	Ha	Aanbod	Ha	Saldo subregio
Uitbreidingsvraag	94,4	Hard planaanbod	94,8	
Vervangingsvraag	25,2	Bedrijvenstrip Elspeet	3,5	
Solitaire vestigingen naar bedrijventerrein	?			
Totaal vraag hard	119,6	Totaal aanbod	98,3	
Totaal saldo subregio West-NV				-21,3

De regio heeft een belangrijke opgave bij het versterken van de huidige voorraad bedrijventerreinen en hervestiging van solitaire bedrijven van het buitengebied naar bedrijventerreinen. De focus zal in de regio allereerst liggen op de bestaande bedrijventerreinen, alvorens men naar nieuw te ontwikkelen terreinen kijkt. De huidige plancapaciteit zal daarbij vooral in subregio West-NV in worden gezet om te kunnen revitaliseren, herontwikkelen als bedrijventerrein en transformeren van verouderde locaties. In het tekort aan bedrijventerrein is nog geen rekening gehouden met de extra vraag vanuit verplaatsing van solitaire vestigingen naar bedrijventerreinen.

2.4 Actuele plancapaciteit Noord Veluwe

De Provincie Gelderland ziet toe op de in gebruik zijnde gebieden en in gebruik zijnde kavels binnen Gelderland (bron: <https://bedrijventerreinen.gelderland.nl/app/IBISPUBLIEK>). Hieruit blijkt dat in de regio Noord Veluwe slechts 19 hectare direct uitgeefbaar is.

Tabel 2.2. Actuele plancapaciteit **per 1-1-2022 pm check gemeente**

gemeente	plan	kern	direct uitgeefbaar ha
Harderwijk	Lorentz Haven	Harderwijk	4,6
Harderwijk	Lorentz III	Harderwijk	4,0
Harderwijk	Bedrijvenpark Tonsel	Harderwijk	0,7
Hatterem	Bedrijvenpark H2O (Hatterems deel)	Hatterem	3,8
Elburg	Broeklanden	Elburg	2,8
Heerde	Eeuwlandseweg - Zuid/Noord	Heerde	2,4
Oldebroek	Bedrijvenpark H2O (Oldebroeks deel)	Wezep	0,5
Ermelo	Werklandschap Veldzicht	Ermelo	0,3
Totaal			19,1

In de hele regio zijn geen kavels beschikbaar van voldoende omvang voor het huidige bedrijf met een omvang van circa 4,3 ha.

2.5 Conclusie

De behoefte aan de ontwikkeling is een bedrijfsspecifieke behoefte. Voor Ten Hove is het belangrijk dat de huidige activiteiten kunnen blijven bestaan. Daarom wordt de bestaande situatie planologisch vastgelegd. Daarnaast is overkapping (in de vorm van een loods) van het pallethout noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de hogere eisen ten aanzien van opslag. De ontwikkeling maakt daarmee een duurzame bedrijfsvoering en functioneren mogelijk.

Daarnaast is sprake van een algemene behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Noord-Veluwe. Het verplaatsen van het solitair gelegen bedrijf naar een bedrijventerrein zou leiden tot een extra vraag naar bedrijventerrein. Binnen de regio Noord-Veluwe is op bedrijventerreinen sprake van een tekort aan bedrijventerreinen. Het verplaatsen van het bedrijf zou leiden tot een extra uitbreidingsvraag. Bovendien heeft de gemeente onderzocht dat verplaatsing niet mogelijk is (**zie separate bijlage**). Bovendien zijn er op bedrijventerreinen in de regio geen kavels van voldoende omvang beschikbaar voor het huidige bedrijf.

3. BESCHRIJVING BEHOEFTE WONINGEN

In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan 30 woningen in Ermelo beschreven.

3.1 Relevante woonregio en onderzoeksgebied

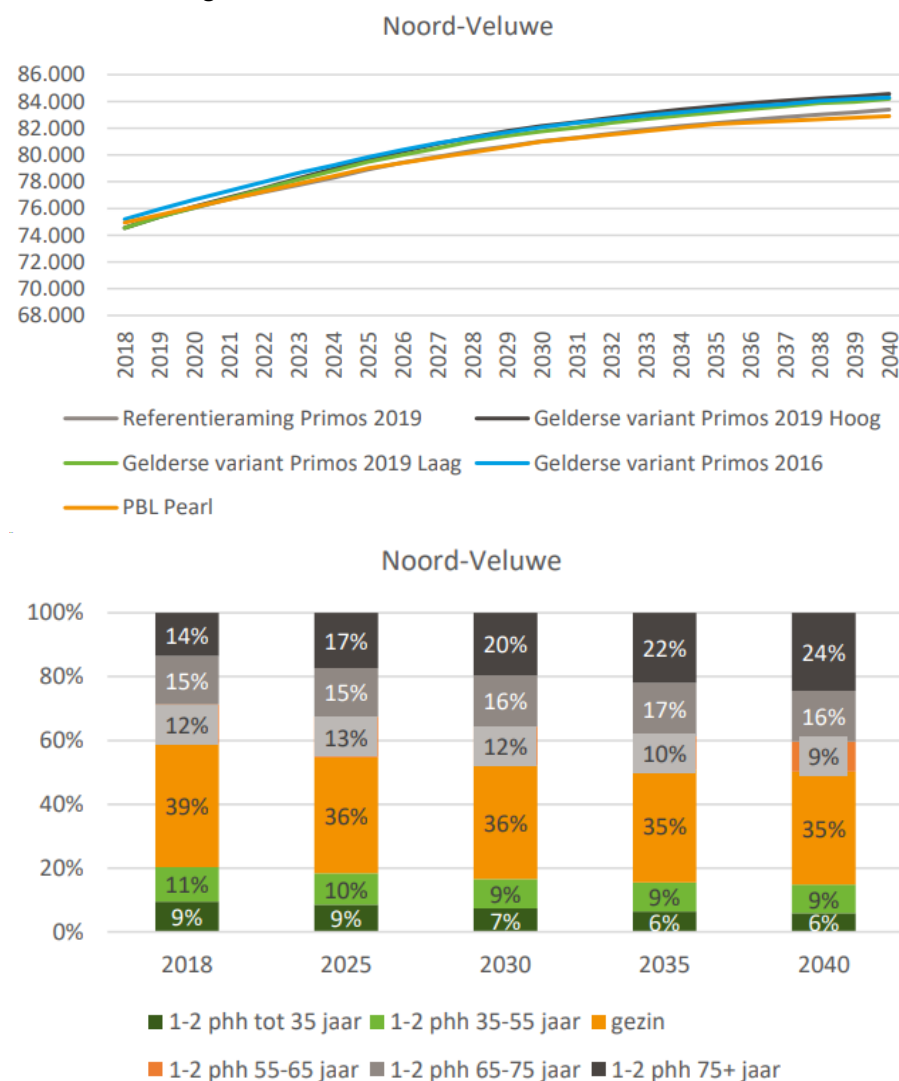
Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang van het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Ermelo, binnen de regio Noord-Veluwe.

3.2 Behoefte

De woningbehoefte in de gemeente Ermelo blijkt uit diverse prognoses, onderzoeken en beleidsstukken. Deze worden hierna behandeld.

3.2.1 Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019 (2019)

Uit de Bevolkings- en huishoudensprognose 2019 Provincie Gelderland blijkt dat het aantal huishoudens in de regio Noord-Veluwe in het hoge scenario toeneemt van 75.370 in 2019 naar 82.160 in 2030.

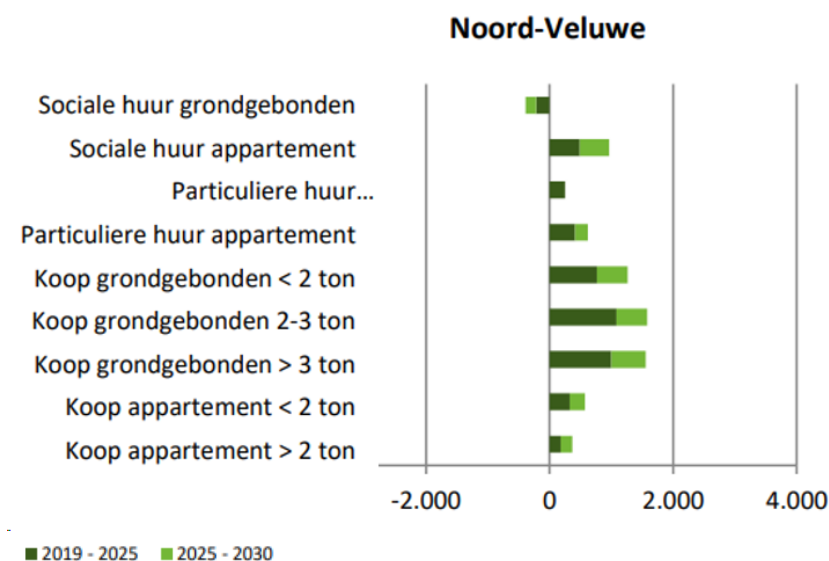


Figuur 3.1. Huishoudensontwikkeling regio Noord-Veluwe, 2018-2040 (Provincie Gelderland)

De regio's Foodvalley en Rivierenland vergrijzen naar verhouding minder sterk dan de andere regio's. In Noord-Veluwe en Stedendriehoek neemt het aandeel ouderen sterker toe dan in deze regio's. De sterkste vergrijzing is er in de regio's Achterhoek en De Liemers.

Er is op dit moment in de meeste Gelderse regio's sprake van een woningtekort. Op dit moment bedraagt het woningtekort in Gelderland zo'n 35.000 woningen. In Noord-Veluwe blijft er ook na 2030 een tekort.

In de regio Noord-Veluwe is de vraag sterker gericht op de koopsector. Er ontstaat een aanzienlijke extra vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen en ook een naar verhouding grote vraag naar duurdere appartementen. Deze vraag is afkomstig van ouderen die hun grote grondgebonden woning willen verlaten en een appartement met een vergelijkbare kwaliteit willen betrekken. In vrijwel elke sector is de vraag groter dan het aanbod.



Figuur 3.2. Vraag en aanbod regio Noord-Veluwe, 2019-2025 en 2025-2030

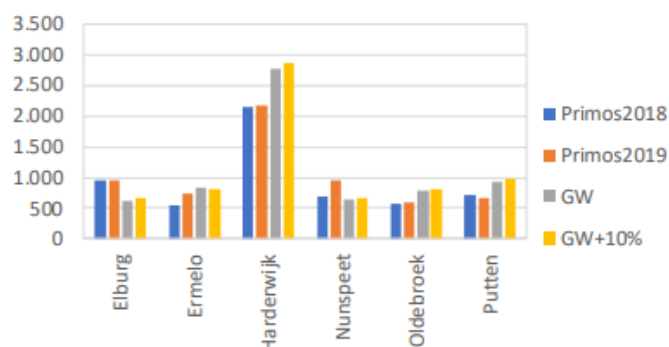
In regionaal verband en met de provincie is de afspraak gemaakt dat de afzonderlijke woningbehoefte per gemeente bij elkaar wordt opgeteld; dit is de regionale behoefte. Dit wordt beschreven in afzonderlijke woonvisies.

3.2.2 Woningmarktonderzoek in de regio Noord-Veluwe (2019)

In de regio Noord-Veluwe zijn in 2013 op basis van een bandbreedte woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2013-2025. De afgelopen jaren is er echter structureel minder gebouwd dan afgesproken (-27%). Wel neemt het bouwtempo per jaar toe, maar deze ligt nog altijd onder de woningbouwafspraken. Om alsnog te voldoen aan de woningbouwafspraken is dus een flinke versnelling van het bouwtempo nodig.

Primos verwacht dat het aantal huishoudens in Noord-Veluwe ook op de lange termijn toe blijft nemen, al vlakt de groei na 2030 wel af. Volgens Primos 2019 wordt verwacht dat het aantal huishoudens toeneemt met zo'n 6.100 (+8,8%). Dat komt overeen met een bouwtempo van zo'n 500 woningen netto per jaar. Dat is precies wat er de afgelopen twee jaar aan de voorraad is toegevoegd in de regio. Prognoses zijn echter geen blauwdruk voor de toekomst, uit de prognose met de woningbouwafspraken als input blijkt dat indien de regio het bouwtempo verder kan opschroeven, een hogere huishoudensgroei (tot max. +6.000) mogelijk is. Wel moet er gewaakt worden voor overproductie, de bevolkingsgroei zal afvlakken en daarna stabiliseren.

Het bouwtempo in Ermelo ligt lager dan de woningbouwafspraken. In de figuur links hieronder is de plancapaciteit in Ermelo afgezet tegenover de woningbouwafpraak (restopgave). De opgave (777 woningen) is groter dan de plancapaciteit (765 woningen). In de overige gemeenten is juist te zien dat de plancapaciteit over het algemeen groter is dan de opgave.



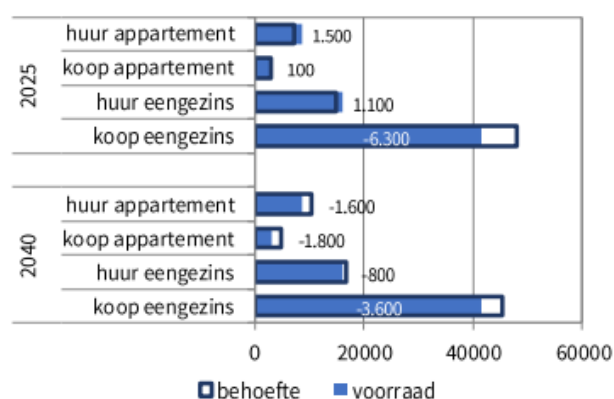
	Plan capaciteit	Restopgave	match
Elburg	757	395	362
Ermelo	765	777	-12
Harderwijk	2.560	1.994	566
Nunspeet	374	341	33
Oldebroek	429	426	3
Putten	630	466	164
Totaal	5.515	4.399	1.116

Bron: Provincie Gelderland, gemeenten, bewerking Atrivé

Figuur 3.3. Verwachte huishoudensgroei tot 2030 bij woningbouwafspraken (links), netto plancapaciteit vs. woningbouwafspraken GW Noord-Veluwe 2019-2025 (rechts)

Voor wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte is er sprake van spanning tussen de behoefte op korte termijn (2025) en die op lange termijn (2040). Op de korte termijn manifesteert de woningbehoefte zich vooral in een behoefte aan veel eengezinskoopwoningen (circa 6.300), terwijl er sprake is van een theoretisch overschot in de andere segmenten, wanneer men hun woonwensen realiseert. Een theoretisch overschot wil niet automatisch zeggen dat er woningen in dat segment leeg zullen staan in 2025, maar wel dat veel huishoudens in dat segment liever waren doorgestroomd naar een ander segment. Het tekort aan eengezinskoopwoningen wordt veroorzaakt doordat op korte termijn er namelijk nog steeds veel vraag is van gezinnen en ook van een deel van de starters naar eengezinskoopwoningen in de regio, terwijl deze in slechts beperkte mate vrijkomen. Ouderen en 'empty-nesters' die veelal in deze eengezinskoopwoningen wonen, stromen weinig door naar andere woonvormen, waardoor deze woningen in de praktijk maar weinig vrijkomen.

Na 2025 gaat het demografisch effect van de groeiende groep oudere huishoudens (75+) langzamerhand meer doorwerken in de vraag naar appartementen (zowel in huur en koop), ondanks hun geringe verhuiscapaciteit. Eengezinskoopwoningen komen dan juist meer vrij, omdat babyboomers vanaf 2030 de woningmarkt gaan verlaten. Ze verhuizen naar een verpleeghuis of komen te overlijden. Een deel van de behoefte eengezinskoopwoningen op korte termijn verdampst daardoor op lange termijn.



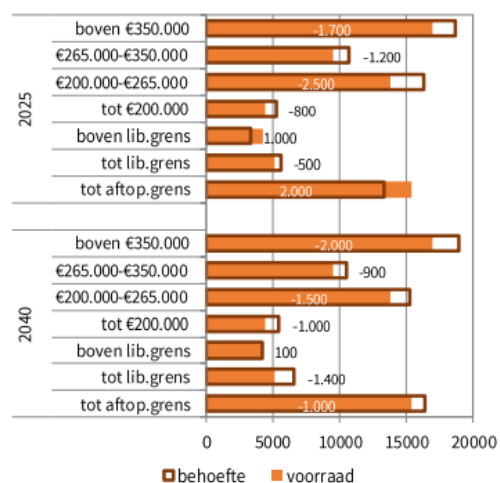
Bron: WoON 2018, Primos 2018, bewerking Atrivé

Figuur 3.4. Woningbehoefte per segment tot 2025 en 2040

Wanneer gekeken wordt naar de kwalitatieve behoefte uitgesplitst naar eigendom en prijssegment dan wordt er op korte termijn een behoefte geraamd aan woningen in alle koopsegmenten, met name in de klasse tussen € 200.000,- en € 265.000,-, maar ook in de hogere segmenten. Aan huurwoningen tot de aftoppingsgrens en in het middenhuursegment wordt tot 2025 een theoretisch overschot verwacht, wanneer iedereen zijn/haar woonwensen zou realiseren.

Op lange termijn is de extra behoefte aan middeldure koopwoningen deels verdampt, doordat er steeds meer koopwoningen vrijkomen door babyboomers. Er is echter wel een toenemende behoefte aan koopwoningen. Ook ontstaat er op de

lange termijn als gevolg van de vergrijzing een behoefte aan alle prijssegmenten in de sociale huur. Ook op lange termijn lijkt er niet echt behoefte aan middeldure huur.



Bron: WoON 2018, Primos 2018, bewerking Atrivé

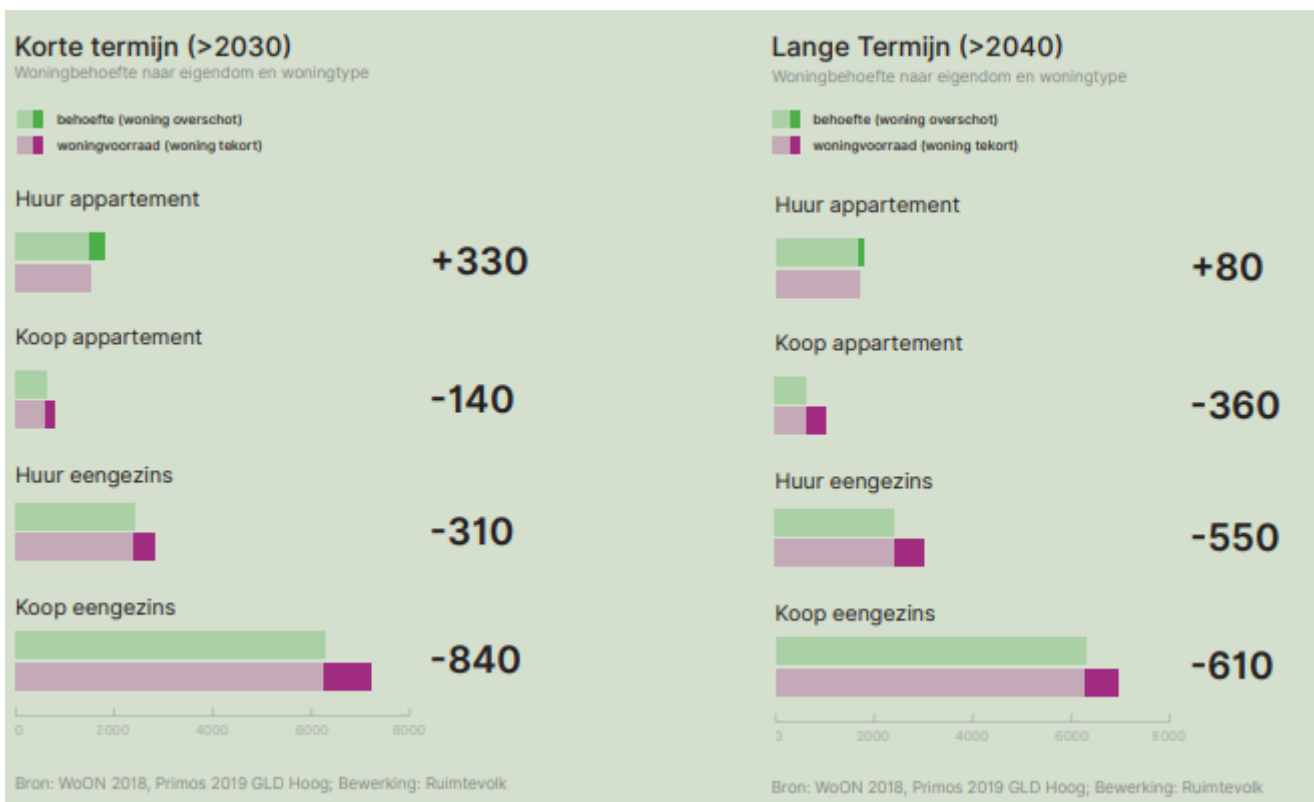
Figuur 3.5. Woningbehoefte naar prijssegment

3.2.3 Woonvisie Ermelo 2030 (2021)

In de woonvisie 'Exclusief wonen voor iedereen' zet de gemeente in op de volgende drie strategische woonopgaven:

1. Samen investeren in toekomstbestendige buurt(schapp)en.
2. Woningbouwafspraken in balans.
3. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen.

In figuur 3.6 is de woningbehoefte in Ermelo voor de korte termijn (tot 2030) en de lange termijn (tot 2040) in beeld gebracht. De behoefte aan woningen is tegenover de woningvoorraad gezet. Hieruit blijkt dat er voor alle segmenten, behalve huurappartementen, sprake is van een tekort aan woningen. Voor koopappartementen en eengezins huurwoningen neemt het tekort tot 2040 toe, het overschot aan huurappartementen neemt af, en het tekort aan eengezins koopwoningen neemt af, maar blijft nog steeds een tekort.



Figuur 3.6. Woningbehoefte korte en lange termijn

De gemeente faciliteert de bevolkings- en huishoudensgroei en de behoefte aan woningen in de gemeente Ermelo door middel van een gebalanceerd woningbouwprogramma. De gemeente zet in op het realiseren van 1.060 woningen in de periode van 2020 tot 2030. Om er zeker van te zijn dat voldoende woningen gerealiseerd worden, wordt in de programmering rekening gehouden met 30% planuitval. Dat betekent dat plannen worden gemaakt voor 1.350-1.400 woningen. Dit woningbouwprogramma wordt periodiek tegen het licht gehouden wordt in samenwerking met de woonpartners waar nodig bijgesteld.

De volgende type woningen worden beoogd om versneld tot uitvoering te laten komen:

- In de periode 2020-2030 wordt ingezet op het toevoegen van woningen in het goedkope segment voor zowel koop als huur.
- Er wordt ingezet op het extra toevoegen van eengezinswoningen.
- Ook worden kleinere woningen (appartementen) in huur en koop toegevoegd voor de groeiende groep senioren en (jonge) kleine huishoudens.

Daarnaast wordt ingezet op het faciliteren van kleinschalige wooninitiatieven die aansluiten op de lokale behoefte en die bijdragen aan de leefbaarheid en het 'groene' karakter van de leefomgeving.

3.3 Conclusie

Uit de verschillende woningbehoefteonderzoeken blijkt dat er in de provincie Gelderland, regio Noord-Veluwe en gemeente Ermelo sprake is van een grote woningbehoefte. De laatste jaren is er te weinig gebouwd om te kunnen voldoen aan de vraag. De gemeente Ermelo heeft een woningbouwprogramma van 1.350-1.400 woningen. Met de beoogde ontwikkeling kan een bijdrage worden geleverd aan het toevoegen van harde plancapaciteit. Er worden zowel vrijstaande woningen gerealiseerd als huurappartementen. Daarmee wordt aangesloten op de gewenste toevoeging qua type woningen.

4. LOCATIEAFWEGING

De projectlocatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Conform de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden aangetoond dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Dit hoofdstuk gaat in op de locatieafweging.

4.1 Waarom niet binnenstedelijk

4.1.1 Waarom het bedrijf niet binnenstedelijk

Vestigingseisen Haspel 99-105

De ontwikkeling betreft het planologisch vastleggen van het huidige gebruik en het toevoegen van een loods voor de opslag van pallethout. Het bedrijfsperceel heeft een omvang van circa 43.000 m². Ten Hove is al een lange tijd op deze locatie gevestigd. De volgende uitgangspunten zijn van belang bij een vestigingslocatie:

- Het primaire zoekgebied is de gemeente Ermelo.
- Een minimale omvang van 4,3 hectare om de huidige activiteiten te kunnen voortzetten.
- Het terrein moet geschikt zijn voor de bedrijfsactiviteiten. Dit bestaat onder andere uit opslag van pallets en verpakkingen en parkeerruimte voor het wagenpark.
- De locatie moet goed bereikbaar zijn voor grote voertuigen.

Beschikbaar bestaand aanbod

Via Funda in Business is het aanbod aan bedrijfshallen, bouwgrond en verhard buitenterrein in de gemeente Ermelo geïnventariseerd (dd. 15-07-2022). In de gemeente wordt geen bouwgrond en verhard buitenterrein aangeboden. Wel worden er 9 bedrijfshallen aangeboden. De omvang van de locatie is het belangrijkste criterium.

Het grootst aangeboden bedrijfspand heeft een omvang van 521 m². De rest van de aangeboden locaties zijn allemaal kleiner dan 300 m². Deze locaties zijn veel te klein voor vestiging van Ten Hove.

Ermelo heeft twee bedrijventerreinen, Veldzicht en Kerkdennen. Op dit moment zijn er geen uitgeefbare kavels van voldoende omvang beschikbaar. Met de Omgevingsvisie Ermelo (2022) wordt ingezet op verkleuring van bedrijventerrein Kerkdennen naar een woonwijk. Voor de daar aanwezige bedrijvigheid zal gezocht worden naar alternatieve locaties in de regio. Ook in de rest van de regio is geen geschikt aanbod van voldoende omvang beschikbaar (zie paragraaf 2.4).

Op basis van voorgaande inventarisatie wordt geconcludeerd dat binnen het bestaand stedelijk gebied op basis van de vestigingseisen geen geschikte locaties beschikbaar zijn.

Daarnaast is uit onderzoek van de gemeente en Ten Hove gebleken dat verplaatsing niet haalbaar is. In het najaar van 2021 hebben de grondeigenaren met een schetsontwerp een initiatief ingediend voor dat deel van de Haspelstrook waarvoor de provincie in 2014 haar goedkeuring onthield aan de gewenste (uitbreiding van de) bedrijvigheid. Deze goedkeuring werd destijds voorbehouden aan de uitkomst van het verplaatsingsonderzoek dat op 3 december 2020 is afgerond en waarvan bij raadsbesluit d.d. 26 mei 2021 de conclusies zijn onderschreven dat o.a. de verplaatsing van de bedrijvigheid in de Haspelstrook niet haalbaar is vanwege het ontbreken van een sluitende businesscase.

4.1.2 Waarom woningen niet binnenstedelijk

Binnen het bestaand stedelijk gebied in Ermelo is onvoldoende ruimte om te kunnen voorzien in de gehele woningbehoefte. Het is niet realistisch om 1.350-1.400 woningen geheel binnenstedelijk te bouwen, vooral gelet op de kwalitatieve vraag naar grondgebonden woningen.

4.2 Conclusie

Het huisvesten van het bedrijf Ten Hove op een bedrijventerrein leidt tot een extra ruimtevraag naar nieuw bedrijventerrein, in een marktsituatie waarin sprake is van een tekort aan bedrijventerrein. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn op bedrijventerreinen in de regio gelet op de kavelomvang geen mogelijkheden om Ten Hove te huisvesten. Dit betekent dat de ontwikkeling altijd buiten het bestaand stedelijk gebied plaats vindt. De huidige locatie heeft deels al een bedrijfsfunctie, en is geschikt voor de bedrijfsactiviteiten die daar al plaats vinden.

Ook voor woningen geldt dat niet geheel binnenstedelijk in de woningbehoefte kan worden voorzien. Met name het ruimtebeslag dat grondgebonden woningen met zich meebrengt is niet binnenstedelijk beschikbaar.