Marktonderzoek Marinierskazerne Doorn

25 augustus 2017

Marktonderzoek Marinierskazerne Doorn

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Positionering van de locatie 5

3. Functies 11
   - 3.1 Wonen 12
   - 3.2 Gezondheid 23
   - 3.3 Onderwijs 26
   - 3.4 Leisure 31
   - 3.5 Werken 34

4. Scenario's 35
   - 4.1 Dorp voor een dorp 36
   - 4.2 Groene campus 38
   - 4.3 Op eigen kracht 40
   - 4.4 Gezond leven 42
   - 4.5 Passendheid van de leefstijlen 44

5. Conclusies en aanbevelingen 45

Bijlagen 47
   1. Leefstijlgerichte benadering 48
   2. Effectieve vraag 66
   3. Woonmilieus 70
   4. Referenties woongebieden 73
   5. Over- en onderdrukkaarten 78

1. Inleiding

Aanleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft SpringCo gevraagd om een marktonderzoek uit te voeren ten behoeve van het ontwikkelingskader voor de verkoop en herbestemming van de Van Braam Houckgeestkazerne in Doorn. Het Rijksvastgoedbedrijf werkt hierin samen met de provincie Utrecht en de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Het terrein is 48 hectare groot en omvat zowel 23 hectare bebouwd gebied als 25 hectare bos. De kwalitatieve potentie van het gebied is hoog, met op het eerste gezicht kansen voor een grote diversiteit aan functies, met name voor wonen, zorg, groen, recreatie, onderwijs en sport. Bedrijvigheid en nieuwe kantoren liggen niet voor de hand. De drie partijen willen gezamenlijk komen tot een visie voor een nieuwe bestemming voor het terrein. Beoogd wordt ervoor te zorgen dat de nieuwe functies op maatschappelijk gebied bijdragen aan de doelen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en het provinciaal beleid, en in harmonie met de ecologische en cultuurhistorische waarden worden ontwikkeld.

Bij de ontwikkeling ontwikkelingskader is behoefte aan onderzoek naar de marktvraag van bepaalde functies, die kansrijk worden geacht. Dit betreft woningbouw, sport, ontspanning, maatschappelijke functies zoals zorg en onderwijs, recreatie, natuur, toerisme en economische functies, zoals kleinschalige bedrijfsvestiging (aan huis) en startups.

Deze functies zijn in een viertal onderscheidende scenario's ondergebracht

1. **Dorp voor een dorp**: ontspannen en zorgzaam wonen voor iedereen
2. **Groene campus**: mix van kennis, zorg en wonen in het groen
3. **Op eigen kracht**: dynamisch, creatief en circulair
4. **Gezond leven**: gezond leven en bewegen in de natuur

Marinierskazerne Doorn

1. Inleiding

Doel van dit onderzoek

In deze studie brengen we op basis van een bureau- en big data onderzoek de marktvraag voor de potentiële functies op de locatie in beeld en geven waar mogelijk aan hoe deze vraag zich zal ontwikkelen in de periode 2017-2035. We maken daarbij gebruik van beschikbare data van alle huishoudens (waaronder hun woongedrag, hun interesses, hun verhuis- en zorggedrag). We brengen dit in relatie tot data over (de beleving van) het aanbod (zoals de woningvoorraad, woonmilieus, leefbaarheid, voorzieningen, zorg- en onderwijsinstellingen). We visualiseren veel van onze analyses met kaarten.

In deze studie hebben we gebruik gemaakt van data en expertise van

- DISCvision: leefstijldata en expert op het gebied van retail en leisure
- Rebel Group: expert op het gebied van gebiedsontwikkeling

Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd. Na een beoordeling van de positionering van de locatie met betrekking tot de ligging en de bevolking werken we verschillende functies uit, die onderdeel vormen van de onderzoeksscenario's. Deze functies beoordelen we op de kansrijkheid om de betreffende functies op de planlocatie te ontwikkelen. Vervolgens beoordelen we de onderzoeksscenario's vanuit het perspectief van de marktvraag naar de verschillende functies. We eindigen met conclusies en aanbevelingen.

1. Inleiding
2. Positionering
3. Functies
    1. Wonen
    2. Gezondheid
    3. Onderwijs
    4. Leisure
    5. Werken
4. Scenario's
5. Conclusies en aanbevelingen

2. Positionering

Identiteit

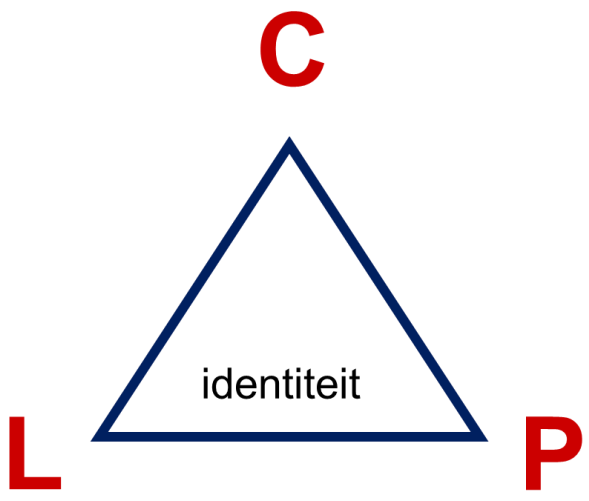
Uit het kansenboek en de onderzoeksscenario's blijkt hoe de betrokkenen kijken naar de ontwikkelingsopgave. Een van de belangrijkste elementen betreft de identiteit van het gebied. De identiteit is gelegen in de historie, de natuur, de bebouwing en vooral in de uitgesproken behoefte aan nieuwe vormen van wonen, werken, leren en leven. Dit terrein moet toevoegen aan de omgeving.

Wij zien identiteit als een samenspel van drie grootheden. Allereerst is dat de mens zelf als bouwsteen van de samenleving (C staat voor Consument, maar we bedoelen hier eigenlijk de mens, de burger). Welke mensen zien we op deze locatie wonen, werken, recreëren of gewoon bezoeken?

De locatie biedt door z'n ligging, de (militaire) gebouwen, de historie en de natuurlijke kenmerken ook aangrijpingspunten voor identiteit. De locatie brengt beelden naar boven als natuur, groen, wonen, zorg, onderwijs en sport.

Het product: de woning, de nederzetting, het geheel aan functies completeert de driehoek. Wanneer deze goed aansluiten bij de burger en bij de locatie, dan wordt een maximale identiteit bereikt.

Hieronder werken we deze grootheden verder uit.



2. Positionering

Locatie

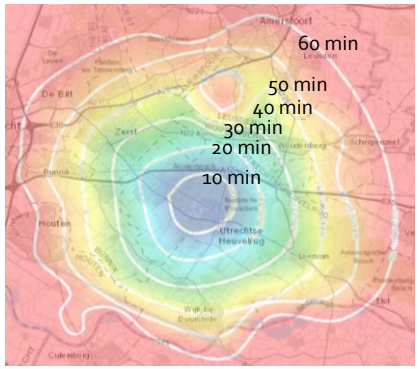
Doorn ligt centraal in Nederland. Een groot deel van de Nederlanders kan Doorn binnen 1,5 uur over de weg bereiken. Dit betekent dat Doorn kansen biedt voor nationale functies.

De OV-verbinding is zwak. Doorn beschikt niet over een treinverbinding, wel over een provinciaal busnet.

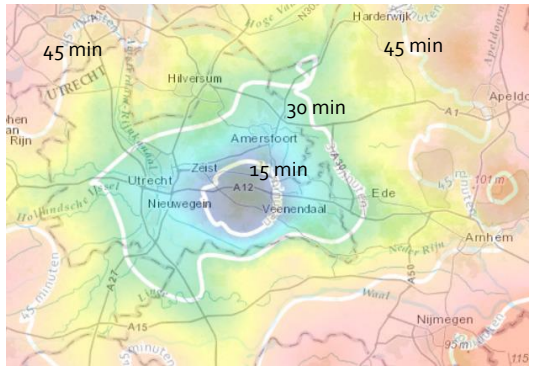
De locatie ligt op 20 minuten fietsen van station Driebergen Zeist, dat rechtstreekse intercity verbindingen heeft op de as Amsterdam- Nijmegen, en via Utrecht Centraal snelle verbindingen met de rest van de randstad. Utrecht en Amersfoort zijn met de (standaard) fiets in 60 minuten te bereiken. Met een e-bike kan deze afstand in ongeveer 40 minuten worden afgelegd, met een speed pedelec circa 25 minuten. Deze laatste vereist hiervoor wel een route die voor deze snelheid geschikt is.

Doorn is gelegen in een bosrijke omgeving op 16 km van de stad Utrecht en 13 km van de stad Amersfoort. De afstand tot de snelweg bedraagt 3,5 km.

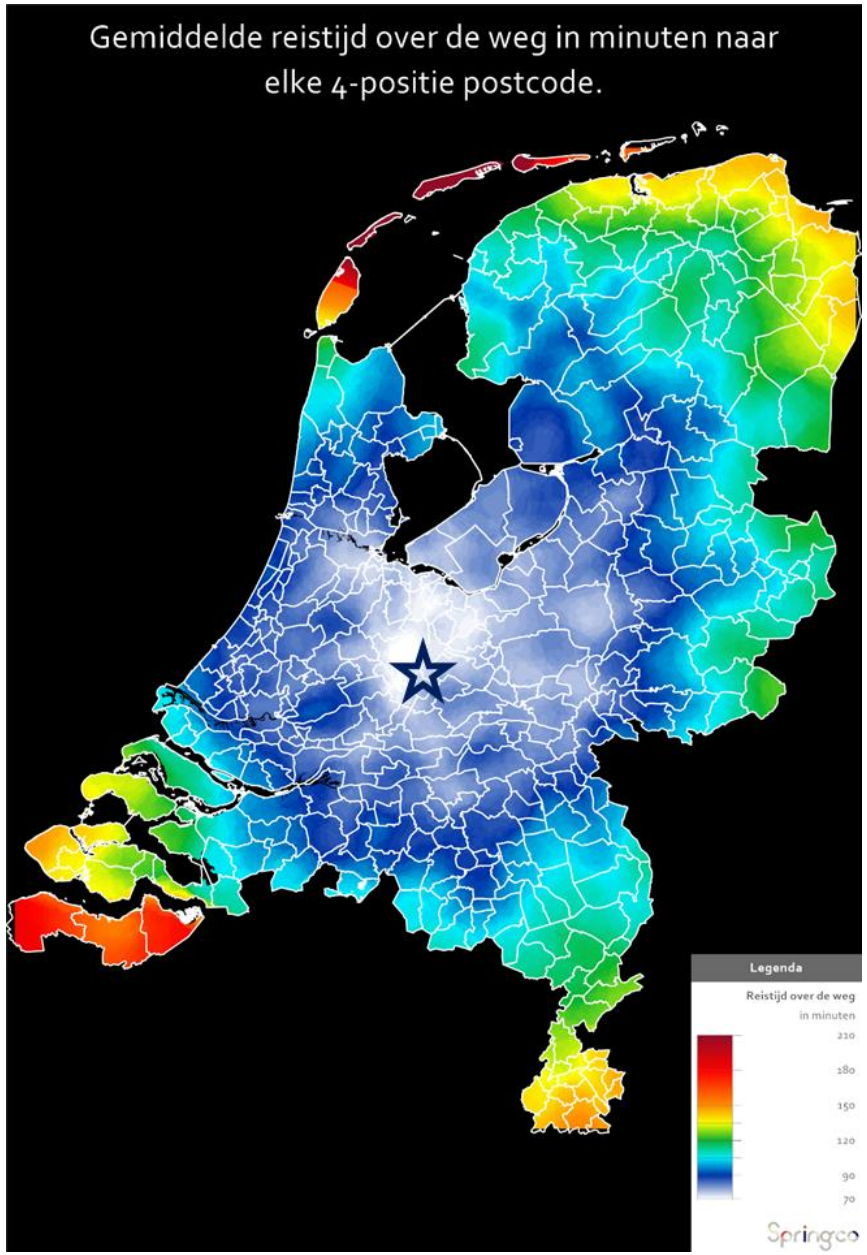
Utrecht en Amersfoort zijn met de auto in 20 minuten te bereiken. Alle grote steden in de Randstad zijn met de auto afhankelijk van de verkeersdrukte binnen 45-60 minuten te bereiken.



Reistijden fiets vanaf de planlocatie



Reistijden auto vanaf de planlocatie



2. Positionering

Locatie

Doorn kenmerkt zich door een dorps en landelijk/ landschappelijk woonmilieu in een bosrijke omgeving. Daarin onderscheidt het zich van de kern Driebergen en Zeist die een grotere differentiatie aan woonmilieus kennen.

De locatie karakteriseren we als hoogwaardig en rustig in de nabijheid van stedelijke voorzieningen en veel hoogwaardige werkgelegenheid. Zorg (huisarts, apotheek, polikliniek), boodschappen, sportvoorzieningen, lagere en middelbare scholen, verschillende opleidingsinstituten zijn in de directe omgeving aanwezig. Militaire voorzieningen (veteranen, post-traumatische behandeling, ...) geven Doorn een specifiek karakter.

De natuurlijke omgeving biedt de mogelijkheid voor talrijke vormen van vrije tijdsbesteding, zoals wandelen, rennen, fietsen en paardrijden.

Woonmilieus

2. Positionering

Mensen

De bewoners van het gebied typeren we aan de hand van het DISC-leefstijlenmodel (zie bijlage 1). Dit model gaat uit van de behoeften van mensen zelf. Deze variëren van dynamisch tot stabiel, van gezellig tot controle-gericht. In bijlage 1 werken we de leefstijlgerichte benadering verder uit op het gebied van recreatie en toerisme.

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn de leefstijlkleuren aqua, groen, blauw en paars oververtegenwoordigd. Dat zien we ook terug bij de toeristen en dagrecreanten. In Doorn zelf is aqua dominant. We zien dat de kernen/ gemeenten dichter naar Utrecht toe een toenemende diversiteit aan leefstijlen herbergen.

D: Rood

Dynamisch, zelfverzekerd, direct, anders dan anderen, daadkrachtig

DI: Oranje

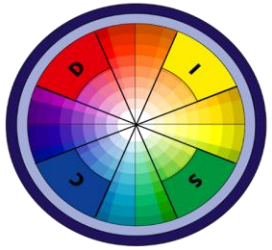
Creatief, uitbundig, vlot, uitdaging aangaan, impulsief extravert

I: Geel

Inspirerend, actief, enthousiast, joviaal, informeel, impulsief

CD: Paars

Ondernemend, besluitvaardig, carrière gericht, gericht op merken / taken



SI: Lime

Vriendelijk, gezellig, hulpvaardig, mens gericht balans werk / privé.

C: Blauw

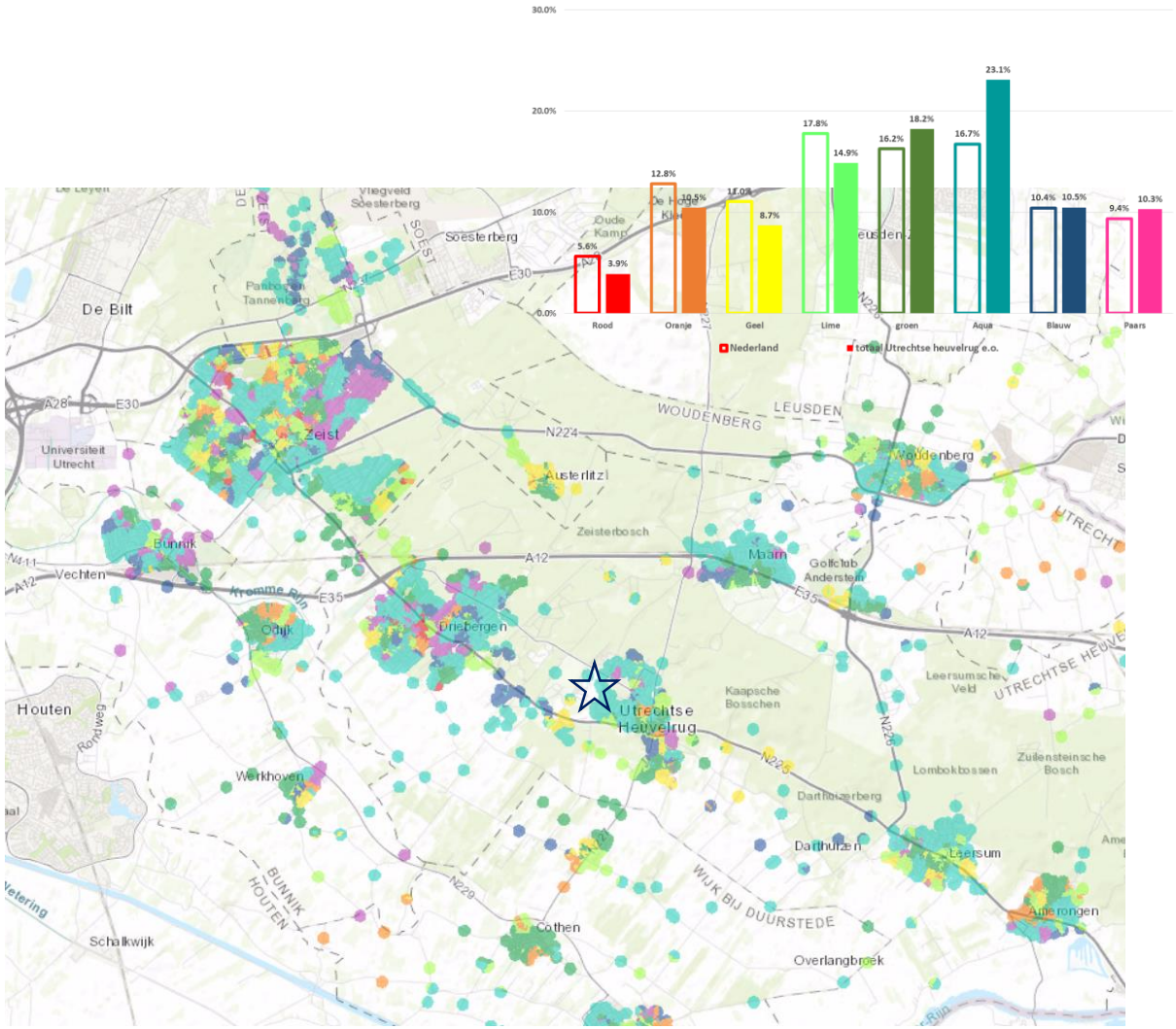
Consciëntieus, correct, precies, nauwkeurig, status gericht, normatief

SC: Aqua

Respectvol, weloverwogen ruimdenkend, maatschappelijk betrokken, Introvert

S: Groen

Stabiel, sociaal rustig, nuchter, serieus, harmonieus, geduldig,



Dominante leefstijlen (bron: DISCvision)

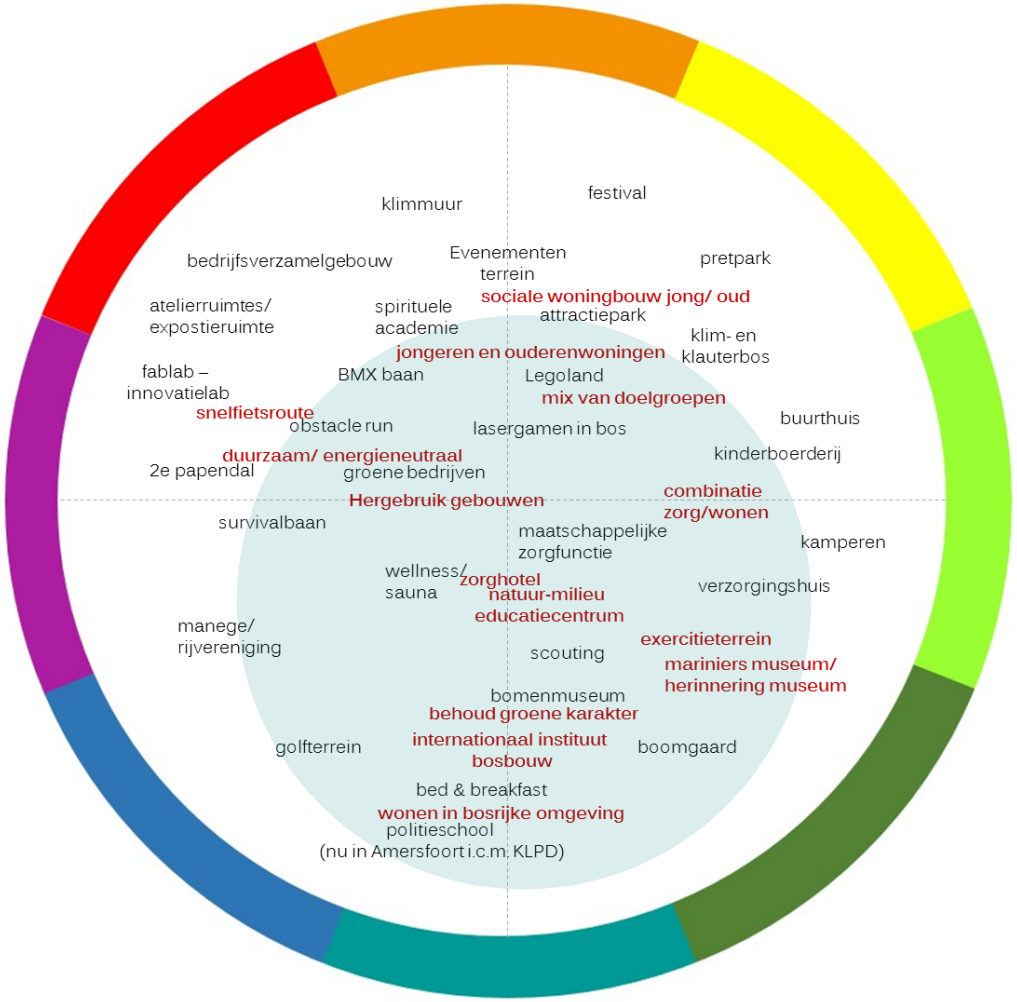
16,7% van de Nederlanders hebben Aqua - leefstijl. Deze consumenten kunnen we omschrijven als maatschappelijk betrokken, weloverwogen en ruimdenkend. Zij combineren daarmee de rustige en geduldige leefstijl van groen, met het rationele, correcte en diplomatieke optreden van blauw. Consumenten met een aqua-profiel hechten vaak aan historie en traditie, en zijn erg gesteld op goede omgangsvormen. Hun betrokkenheid bij de maatschappelijke ontwikkelingen zien we vaak terug in hun inzet in het verenigingswerk, het openbaar bestuur of bij maatschappelijke organisaties. Zij zijn graag bezig met “dingen die er toe doen”; waardevol deelnemen aan deze maatschappij. Evenals de consumenten met een zuiver groen profiel hebben zij een introvert karakter, en treden zij niet graag op de voorgrond. In hun vrije tijd houden consumenten met een aqua profiel zich graag bezig met kunst en cultuur. Winkelen doen zij vooral doelgericht. Daarbij kijken zij vooral naar merken en retailers met een goede reputatie. Een merk beoordelen zij vooral op basis van kwaliteit en heritage, status speelt daarbij nauwelijks een rol. Het zijn vaker een en twee persoons huishoudens waarvan de kinderen de deur uit zijn. Daardoor hebben zij weer tijd voor zichzelf, en vinden dat zij daar welverdiend van mogen genieten

2. Positionering

Product

We hebben de verschillende ideeën uit het kansenboek getypeerd aan de hand van de leefstijlen. Hieruit blijkt een grote breedte van de ingediende functies. We zien dat iedere leefstijlkleur in de ideeën vertegenwoordigd is. Sterk aanwezig zijn functies die een relatie hebben met natuur, rust, groen, zorg en landschap.

De hoog scorende functies zijn in het schema met rood weergegeven. We zien dat deze functies/ ideeën sterk in het groene en aqua-deel van het schema zijn vertegenwoordigd. Deze positie past goed bij bewoners, recreanten en toeristen in het gebied.



Profilering functies (bron: DISCvision)

Hoog scorende functies

Jongeren en ouderen woningen
Duurzaam/ energieneutraal wonen
Sociale woningbouw jong/ oud
Wonen in een bosrijke omgeving
Mix van doelgroepen, leeftijden en etniciteiten
Behoud monumentale militaire gebouwen
Behoud Villa Landzegen
Exercitieterrein als identiteitsdrager
Herinnering aan mariniers
Behoud groene karakter
Bosgebied toevoegen aan landgoed Beukenrode
Zorghotel
Studiemogelijkheden UU + WUR
Verbinden kennisinstituten
Snelfietsroute Mariniersweg
Hergebruik gebouwen
Hoogste ambitieniveau mbt duurzaamheid
Meervoudig ruimtegebruik
Natuur- milieu educatiecentrum

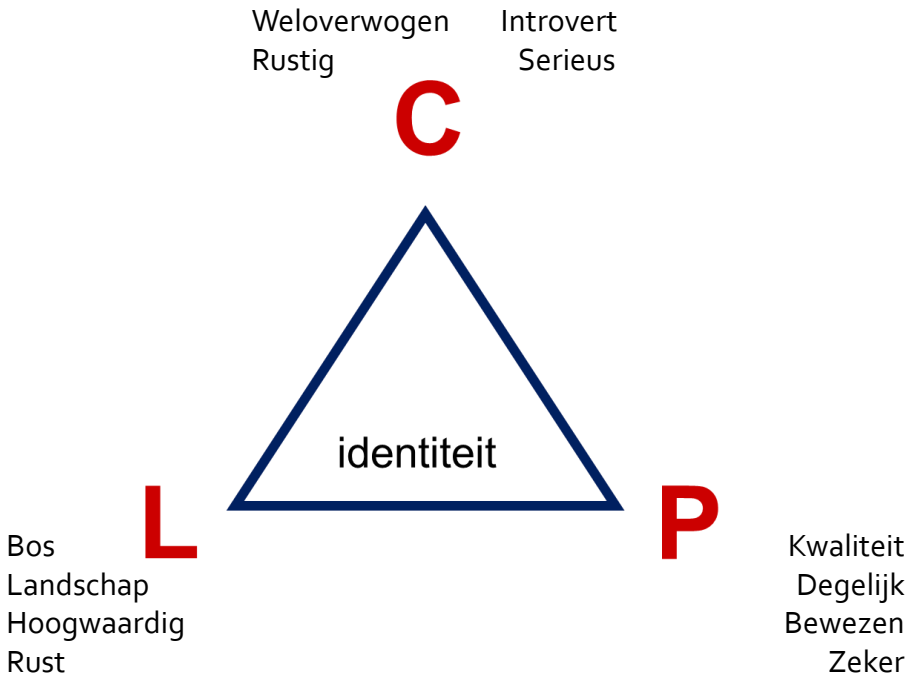
Beoordeelde functies in kansenboek

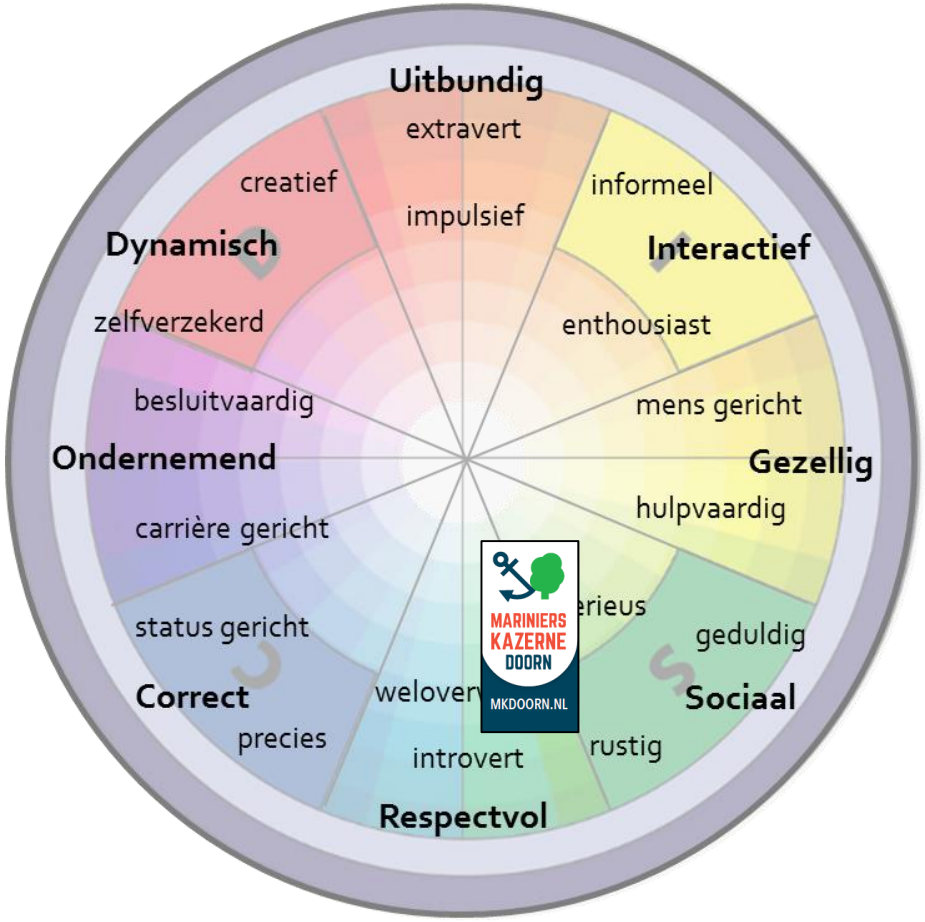
2. Positionering

Identiteit

De planlocatie kenmerkt zich door een sterke aqua-identiteit (bos, rust, kwaliteit). Activiteiten, mensen en functies die hierop aansluiten bevestigen en versterken deze identiteit. Nieuwe functies kunnen dan profiteren van de kracht van het merk Doorn.

Activiteiten, mensen en functies die niet of minder goed op dit profiel aansluiten worden in hun functioneren en marktbereik niet geholpen door de uitstraling van het merk Doorn en moeten het hebben van eigen kracht in de markt.





Positionering Marinierskazerne

3. Functies

In interactie met vele partijen zijn 4 onderzoeksscenario's opgesteld. Ieder scenario kent een verkenning van de programmatische functies en de ruimtelijke invulling. In dit onderzoek beoordelen we de marktvraag naar de verschillende functies die als kansrijk worden gezien en die in mindere of meerdere mate zijn opgenomen in de scenario's. Deze baseren we op beschikbare openbare data en andere kwantitatieve bronnen. De marktvraag beoordelen we zoveel als mogelijk op de korte en middellange termijn. Voor de woonfunctie zijn we daar het meest expliciet in door de koppeling aan demografische prognoses en provinciale planning. Voor de overige functies is deze beoordeling vooral kwalitatief. De uitkomst beschouwen we als een eerste markttoets, die de basis kan zijn voor verdere verdieping.

We behandelen de volgende functies*:

1. Wonen
2. Gezondheid
3. Onderwijs
4. Leisure
5. Werken

* In de bijlage hebben we van alle gebruiksdoelen, zoals onderscheiden in het BAG (wonen, ontmoeting, logies, kantoren, industrie, zorg, onderwijs, sport, retail en overige doelen) kaarten opgenomen die een beeld geven van de mate waarin de desbetreffende functie (qua oppervlak) in de regio aanwezig is. We noemen dit overdruk- en onderdrukkaarten. Waar zinvol, wordt bij de beschrijving van de functies naar deze beelden verwezen.

We staan niet bij iedere functie in dezelfde mate stil. De functie wonen is over de gehele breedte uitgewerkt, aangezien deze functie van alle scenario's deel uitmaakt. Verder gaan we in op enkele specifieke functies uit de scenario's, waaronder de campusontwikkeling, outdoor en de combinatie van wonen met zorg.

We beoordelen de functies op verschillende criteria. Dat betreft de **ligging** in relatie tot hetgeen de functie vereist (een A-kantorenlocatie vraagt bijvoorbeeld om een multimodale ontsluiting), de **locatiekenmerken** in relatie tot de functie (een bosrijke omgeving is een positief locatiekenmerk voor een recreatief hotel), de **scope** van de functie (een woonzorgcomplex heeft een lokale scope, een hoofdkantoor een nationale scope), **bereikbaarheid** (een locatie voor studenten die met OV reizen stelt andere eisen aan bereikbaarheid dan een vergaderlocatie voor mensen die vooral met de auto reizen), **leefstijl** (trekt de functie bepaalde leefstijlen aan en passen die bij de lokale cultuur), **markt** (verwachten we dat de functie voorziet in een (toenemende) vraag). We 'scoren' ieder aspect met een kleur groen (positief), geel (neutraal) en rood (negatief). We geven vervolgens aan in welke mate de functie **kansrijk** is vanuit de markt en in welke mate de functie **past** bij de karakteristiek van de locatie en de lokale gemeenschap.

Functie
Ligging
Locatie
Scope
Bereikbaarheid
Leefstijl
Markt
Oordeel

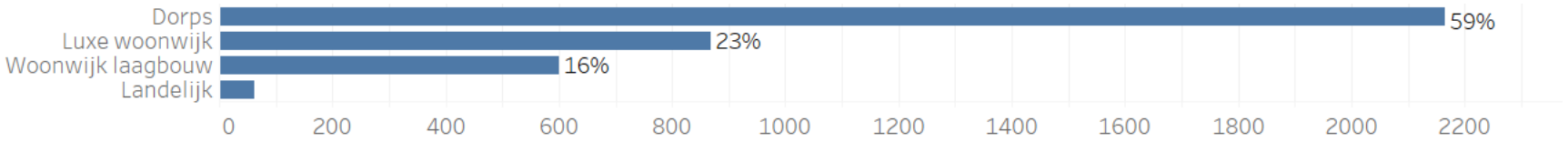
3.1 Wonen

Inwoners van Doorn

In Doorn wonen vooral gezinnen met oudere kinderen, oudere alleenstaanden en oudere paren zonder kinderen. Er is sprake van een hoge koopkracht onder de bevolking.

De woonmilieuclassificatie Dorps is het meest voorkomend. Dat betekent niet dat dorps dan de enige uitwerkingsrichting zou kunnen zijn; dat is mede afhankelijk van de vraagdruk naar type woonmilieu. Zoals we in de analyse zullen zien, is deze vraagdruk in Doorn en de regio hoog.

	Minimum	Beneden modaal	Modaal	1,5 keer modaal	2 keer modaal	2,5 keer modaal ..
Jonge alleenstaanden	53	56	73	23	3	4
Jonge paren zonder kinderen	5	6	39	32	27	22
Gezinnen met alleen jonge kinderen	17	38	92	120	90	113
Gezinnen met oudere kinderen	10	32	104	149	177	450
Middelbare alleenstaanden	35	75	107	75	30	38
Middelbare paren zonder kinderen	11	28	60	70	68	76
Oudere alleenstaanden	233	236	201	167	77	89
Oudere paren zonder kinderen	34	40	150	311	220	379



Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

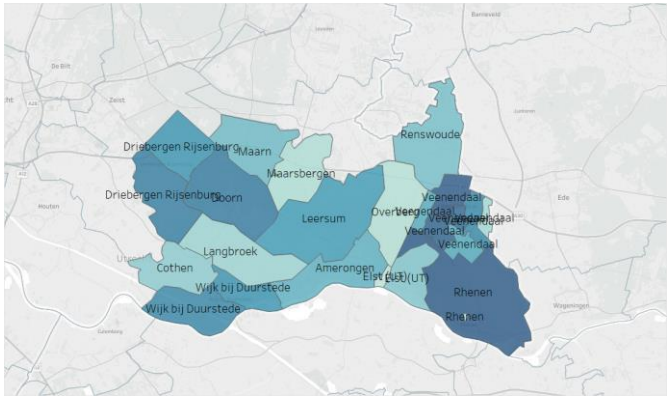
Ruimtelijke kenmerken
Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact óf een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze
wat eenvormiger zijn
Compact
Kleinschalig
Weinig voorzieningen
Oud naast nieuw
Matig bereikbaar
Parkeren voor de deur of geclusterd
Wonen naast bedrijven
Meerdere generaties, ons-kent-ons

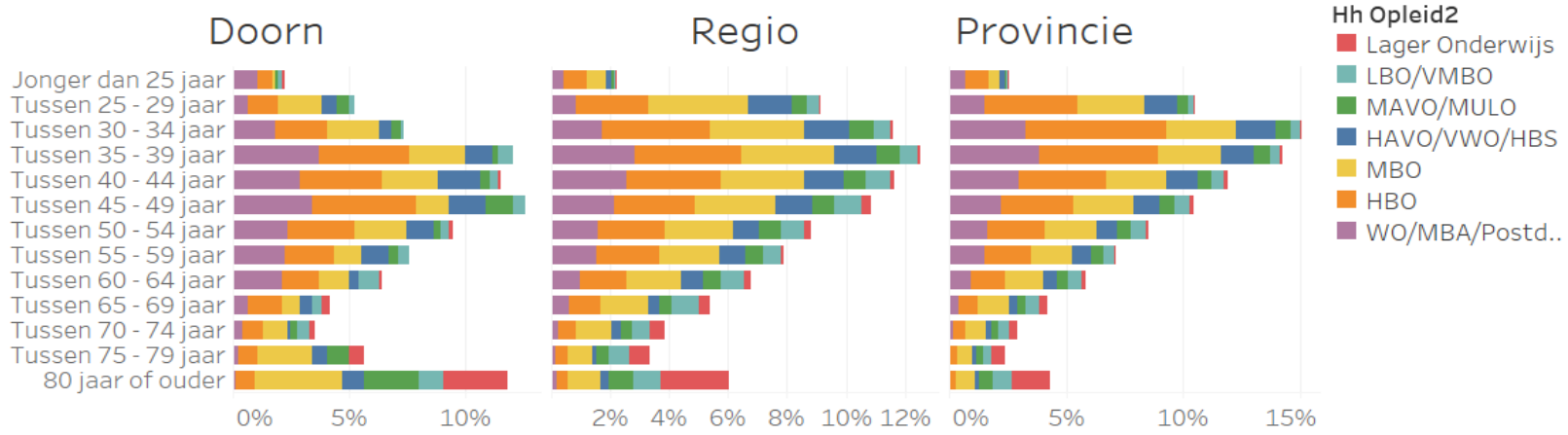
Bewoners
Veel oudere bewoners
Veel gezinnen
Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
Veel koop
Zeer honkvast
Blauwe leefstijl, daarnaast groen

3.1 Wonen

Inwoners van Doorn in vergelijking met de inwoners uit de regio en de provincie

In vergelijking met de omliggende gemeenten (regio Zuidoost Utrecht) en de provincie Utrecht wonen er in de gemeente Doorn meer ouderen (80 jaar en ouder). Ook de leeftijdsgroep 45 – 49 jaar is meer vertegenwoordigd in Doorn.





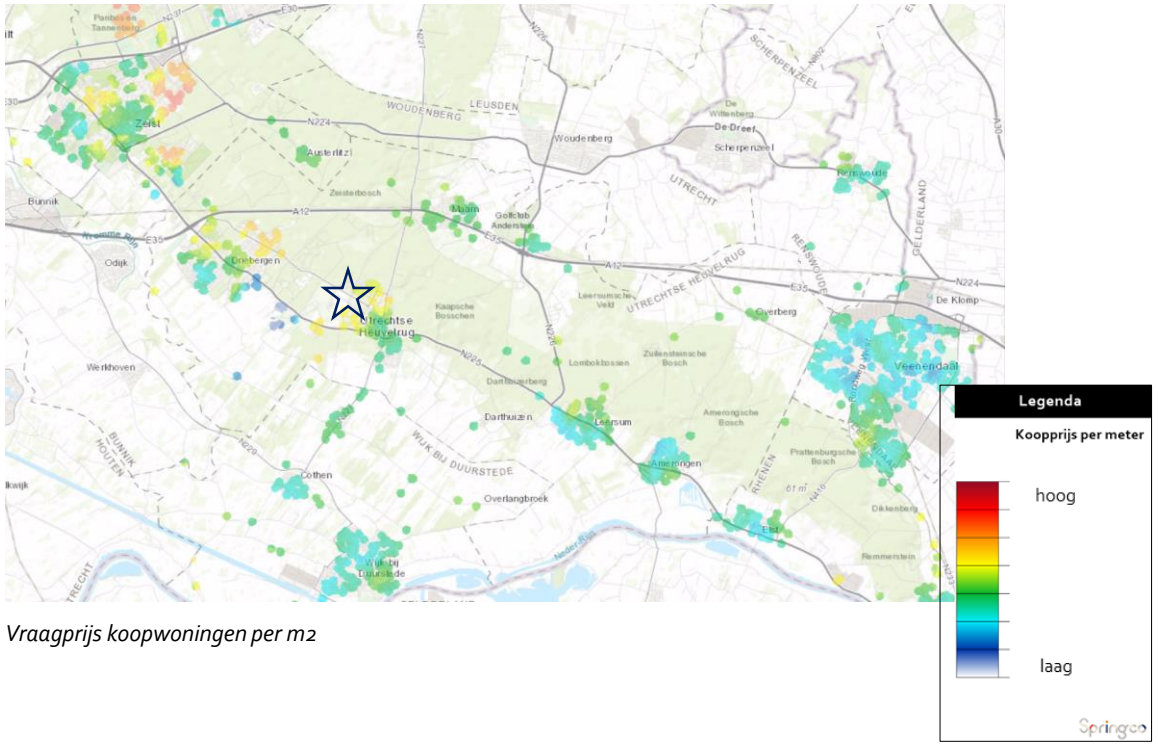
3.1 Wonen

Waarde

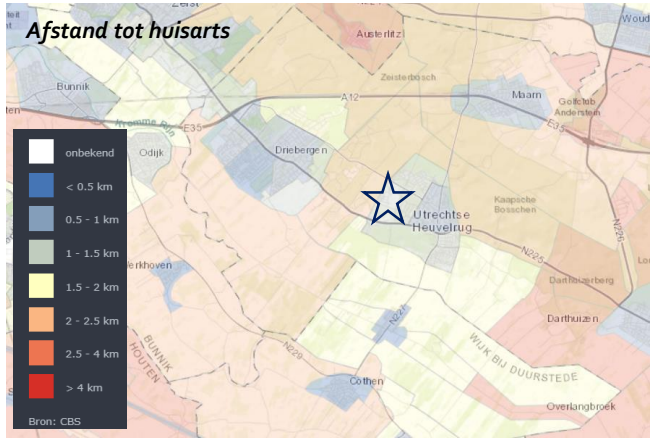
Het prijsniveau van de woningvoorraad in Doorn ligt boven het regionaal gemiddelde. Opvallend is dat Doorn een beperkte bandbreedte kent. Zeist en Driebergen hebben zowel lager geprijsde woningen als duurdere woningen. In zuidelijke en oostelijke richting neemt het prijsniveau verder af. Mogelijk speelt de grotere afstand tot de steden Utrecht en Amersfoort hier een rol.

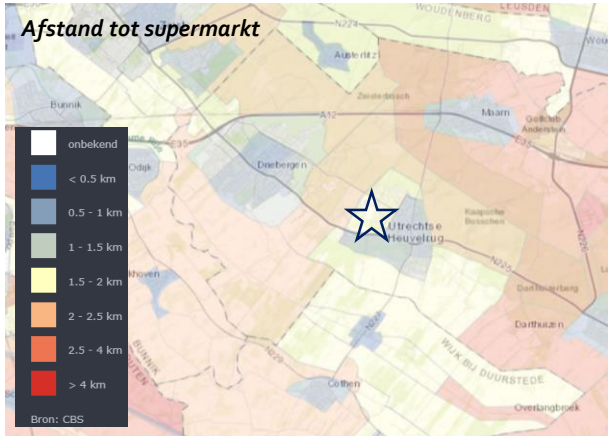
Voorzieningen

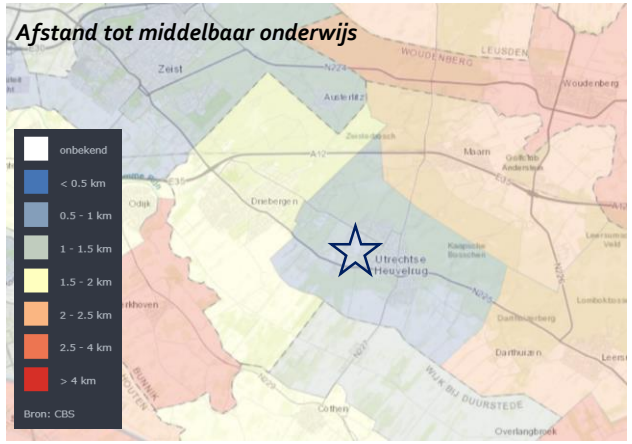
De planlocatie is dichtbij zorgvoorzieningen, supermarkt, basis- en middelbaar onderwijs, horeca en sportvoorzieningen (tennis, zwembad, golf) gelegen. Voor de functie wonen biedt dit een goede uitgangssituatie.



Vraagprijs koopwoningen per m2







3.1 Wonen

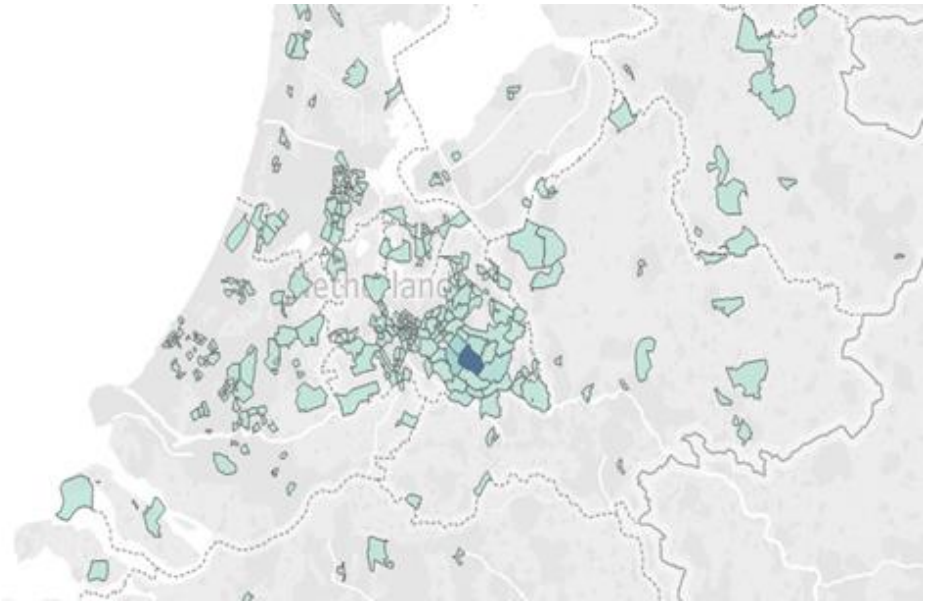
Verhuisstroom vanuit de stedelijke Randstad naar dorps en landelijk Doorn

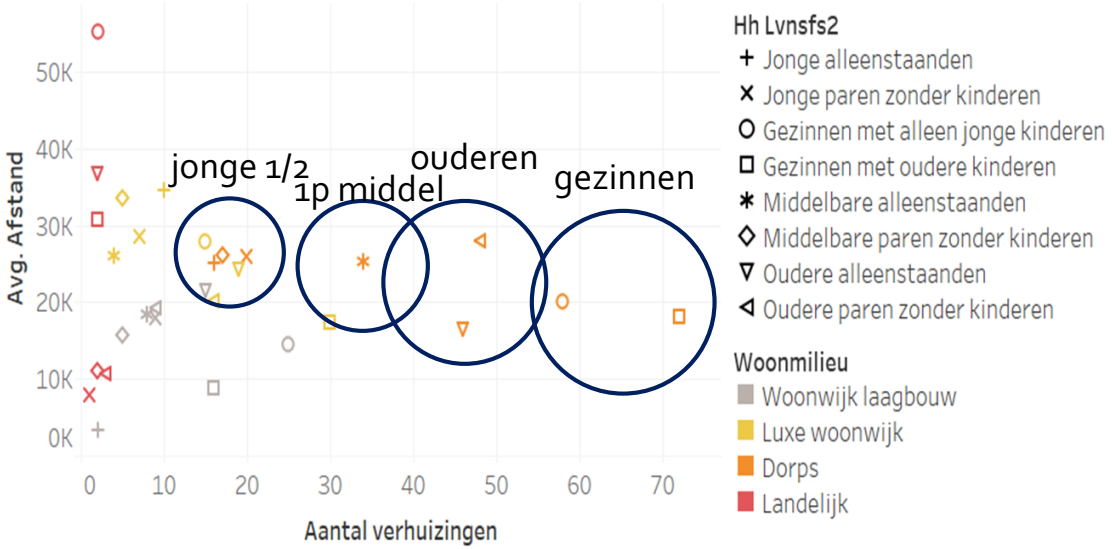
Verhuizers naar Doorn komen vooral uit de eigen gemeente, Utrecht en gemeenten in de Randstad. Het zijn veel gezinnen met jonge en oudere kinderen, een inkomen van 2,5 keer modaal en hoger, gevolgd door ouderen, middelbare alleenstaanden en jongere kleine huishoudens. Hun verhuisafstand ligt gemiddeld tussen 15 en 30 km.

Utrechtse Heuvelrug	29%
Utrecht	13%
Zeist	6%
Wijk bij Duurstede	3%
Amsterdam	3%
's-Gravenhage	2%
De Bilt	2%
Nieuwegein	1%
Rotterdam	1%
Soest	1%

Verhuizers naar Doorn naar herkomstgemeente in de periode 2012-2016, bron EDM 2017

In de periode 2012-2016 is het aandeel middelbare en oudere aleenstaanden in de binnenkomende verhuizers toegenomen. Jonge alleenstaanden en stellen vertrekken vaker vanuit Doorn naar elders. Alleenstaanden kiezen veelal voor de grote stad (Utrecht, Rotterdam); stellen vertrekken eveneens naar de stad, maar kiezen ook vaker een woning dichterbij (Wijk bij Duurstede, Zeist).





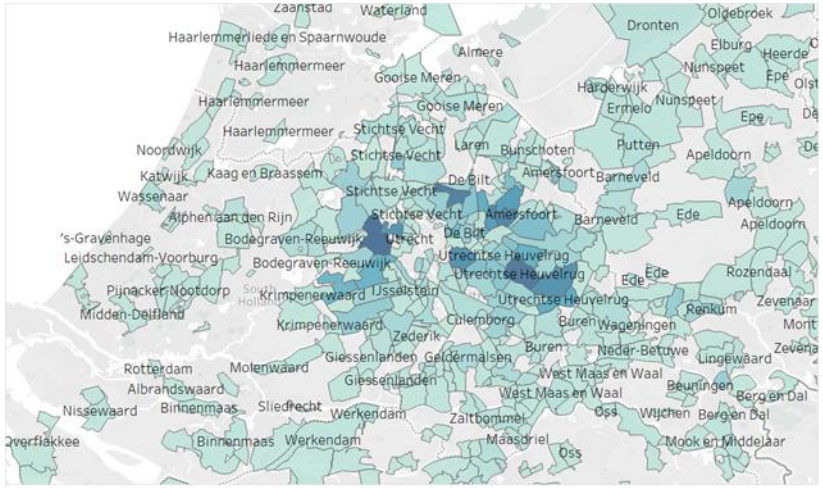
3.1 Wonen

Wie verhuizen er naar woonmilieu Dorps en Landelijk

In de kaarten hiernaast is de verhuisstroom en het profiel van de verhuizers vanuit Utrecht en Amersfoort naar een dorps en landelijk woonmilieu per gemeente weergegeven (hoe donkerder het vlakje is weergegeven, hoe groter het aantal inverhuizers). We zien daarin vooral een beweging in oostelijke richting. De gemeente Utrechtse Heuvelrug ligt rond het zwaartepunt van deze migratiebeweging.

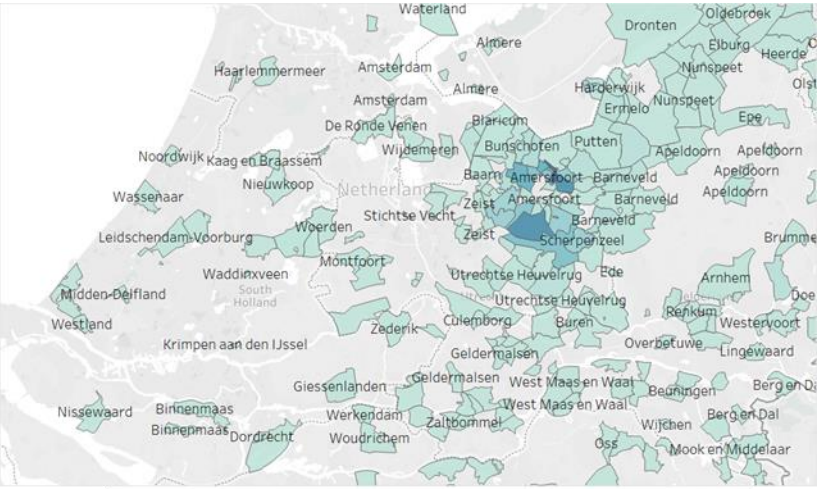
Het profiel van de verhuizers is overwegend hoog opgeleid.

Vanuit Utrecht



Hh Lftijd	Lager Onderwijs	MAVO/MULO	LBO/VMBO	MBO	HAVO/VWO/HBS	HBO	WO/MBA/Postdoct..
Jonger dan 25 jaar		6%		32%	6%	35%	21%
Tussen 25 - 29 jaar	1%	4%	4%	34%	13%	32%	12%
Tussen 30 - 34 jaar	2%	6%	3%	24%	10%	37%	17%
Tussen 35 - 39 jaar	1%	4%	5%	19%	9%	36%	26%
Tussen 40 - 44 jaar	2%	5%	6%	22%	9%	33%	22%
Tussen 45 - 49 jaar	3%	6%	6%	25%	10%	35%	16%
Tussen 50 - 54 jaar	4%	11%	7%	31%	9%	26%	12%
Tussen 55 - 59 jaar	3%	6%	8%	27%	14%	30%	13%
Tussen 60 - 64 jaar	4%	8%	7%	26%	10%	32%	13%
Tussen 65 - 69 jaar	13%	5%	11%	30%	10%	23%	8%
Tussen 70 - 74 jaar	15%	7%	11%	38%	4%	22%	4%
Tussen 75 - 79 jaar	20%	20%	13%	25%	3%	18%	3%
80 jaar of ouder	27%	27%	17%	13%	3%	8%	5%

Vanuit Amersfoort



Hh Lftijd	Lager Onderwijs	MAVO/MULO	LBO/VMBO	MBO	HAVO/VWO/HBS	HBO	WO/MBA/Postdoct..
Jonger dan 25 jaar		7%	7%	29%	7%	29%	21%
Tussen 25 - 29 jaar	3%	6%	3%	24%	10%	43%	11%
Tussen 30 - 34 jaar	2%	4%	6%	25%	9%	40%	15%
Tussen 35 - 39 jaar	3%	3%	3%	23%	7%	39%	23%
Tussen 40 - 44 jaar	1%	3%	7%	31%	12%	32%	15%
Tussen 45 - 49 jaar	2%	5%	9%	25%	14%	35%	9%
Tussen 50 - 54 jaar	1%	6%	9%	33%	12%	29%	11%
Tussen 55 - 59 jaar	3%	7%	3%	28%	10%	28%	21%
Tussen 60 - 64 jaar	8%	7%	7%	30%	11%	30%	7%
Tussen 65 - 69 jaar	13%	20%	6%	24%	13%	24%	
Tussen 70 - 74 jaar		11%	15%	41%	4%	26%	4%
Tussen 75 - 79 jaar	19%	19%	6%	13%	13%	25%	6%
80 jaar of ouder	48%		15%	26%	4%	4%	4%

3.1 Wonen

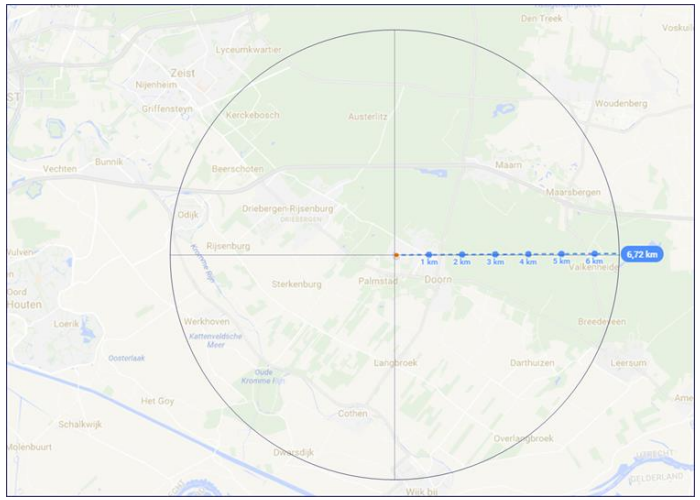
Effectieve vraag

Op basis van de verhuispatronen hebben we de effectieve vraag in beeld gebracht van de inwoners van Doorn en de effectieve vraag van de inwoners in het catchmentarea van de planlocatie. Het catchmentarea is het gebied waar vanuit 50% van de verhuizers afkomstig zijn. We hebben geconstateerd dat 50% van de verhuizingen naar een nieuwbouwwoning in deze regio plaatsvindt binnen een afstand van 6,7 km.

We zien dat de vraag over alle segmenten verdeeld is. De grootste vraag gaat uit naar goedkope huurappartementen en middeldure en dure eengezinswoningen. Naar woonmilieu zien we een vraag naar dorps wonen vanuit het catchment area van circa 40 nieuwbouwwoningen per jaar.

In geheel provincie Utrecht wordt een effectieve vraag uitgeoefend naar nieuwbouwwoningen in een dorps woonmilieu van circa 900 woningen per jaar.

De effectieve vraag vanuit de bevolking in Doorn zelf bedraagt ongeveer 30 nieuwbouwwoningen per jaar. Hiervan is 55% koop en 45% huur. Ongeveer 20% van de vraag betreft sociale huurwoningen.



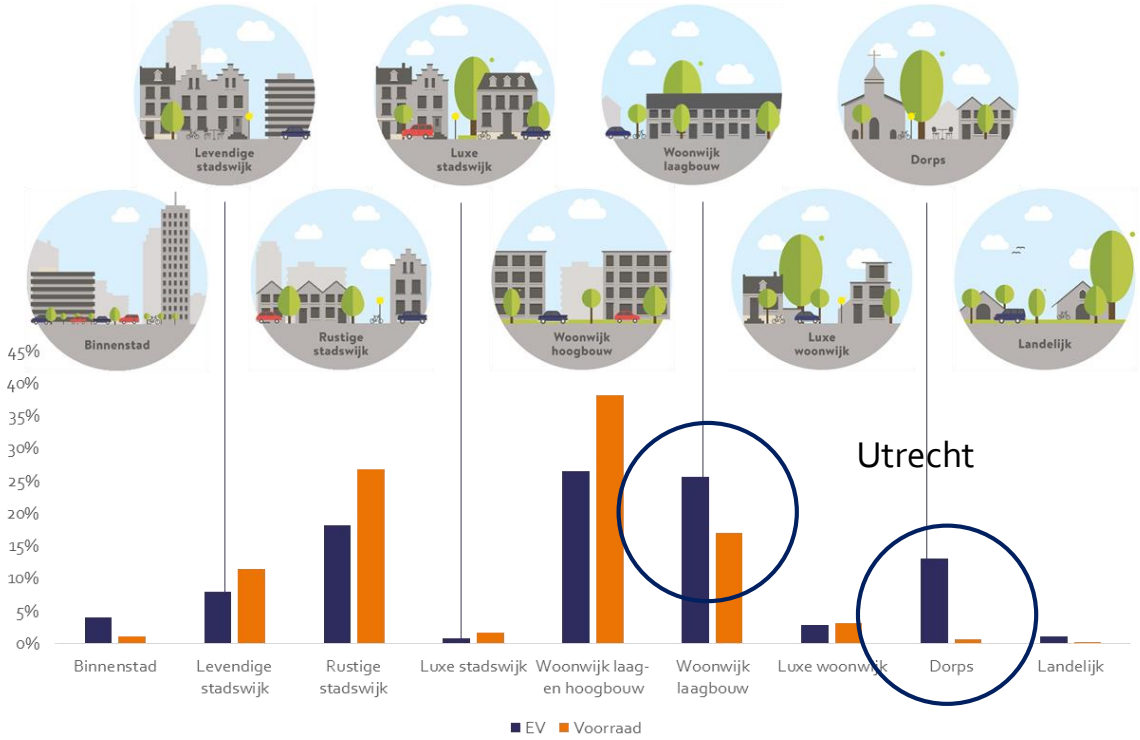
Effectieve vraag	Doorn (Kern)	CA Marinierskazerne
Productsegment	Nieuwbouw per jaar	Nieuwbouw per jaar
Huur-EGW-Goedkoop	1	4
Huur-EGW-Midden	1	7
Huur-EGW-Duur	2	10
Huur-MGW-Goedkoop	5	29
Huur-MGW-Midden	4	21
Huur-MGW-Duur	2	7
Koop-EGW-Goedkoop	1	8
Koop-EGW-Midden	5	27
Koop-EGW-Duur	5	25
Koop-MGW-Goedkoop	3	14
Koop-MGW-Midden	2	10
Koop-MGW-Duur	1	6
	31	168
Woonmilieu		
Binnenstad	1	4
Levendige stadswijk	1	4
Rustige stadswijk	4	18
Luxe stadswijk	0	1
Woonwijk laag- en hoogbouw	7	40
Woonwijk laagbouw	8	45
Luxe woonwijk	2	14
Dorps	7	38
Landelijk	1	4
	31	168

3.1 Wonen

Mismatch woonmilieu Utrecht en Amersfoort

In de actuele verhuizingen is de gemeente Utrecht een belangrijke donor, maar ook vanuit de andere steden in de Randstad is sprake van een binnenkomende migratie.

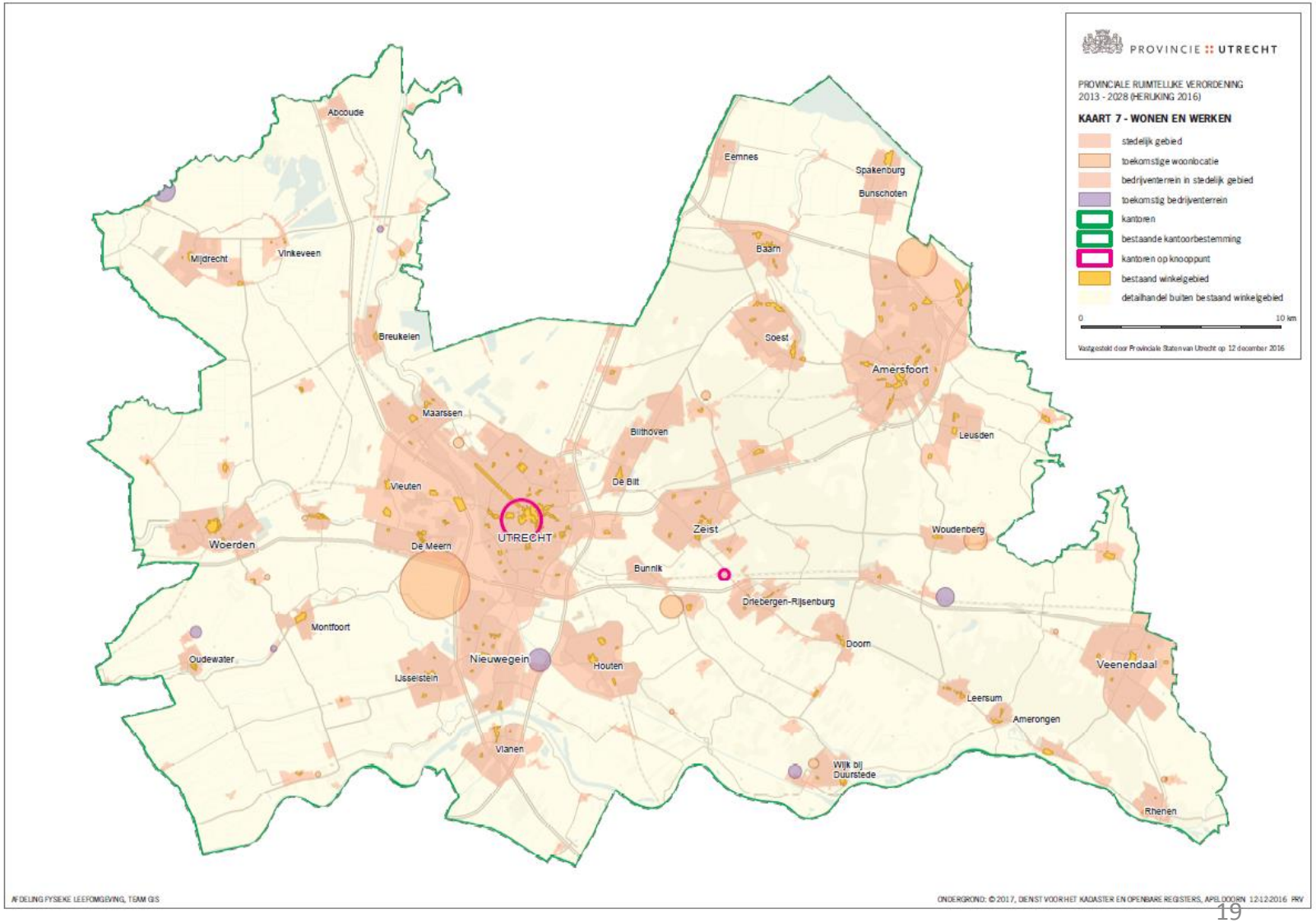
We hebben geanalyseerd in welke mate de vraag in de twee dichtstbijzijnde gemeenten door deze gemeenten zelf kan worden bediend. We zien in de gemeente Utrecht een grote mismatch tussen de effectieve vraag en de woningvoorraad in de woonmilieus dorps en woonwijk laagbouw. In Amersfoort zien we vooral een mismatch bij het woonmilieu dorps. De behoefte aan dorps wonen kan in deze steden onvoldoende worden bediend. Dit biedt een gunstige uitgangssituatie voor de ontwikkeling van dorps wonen in Doorn.



3.1 Wonen

Beleidskader

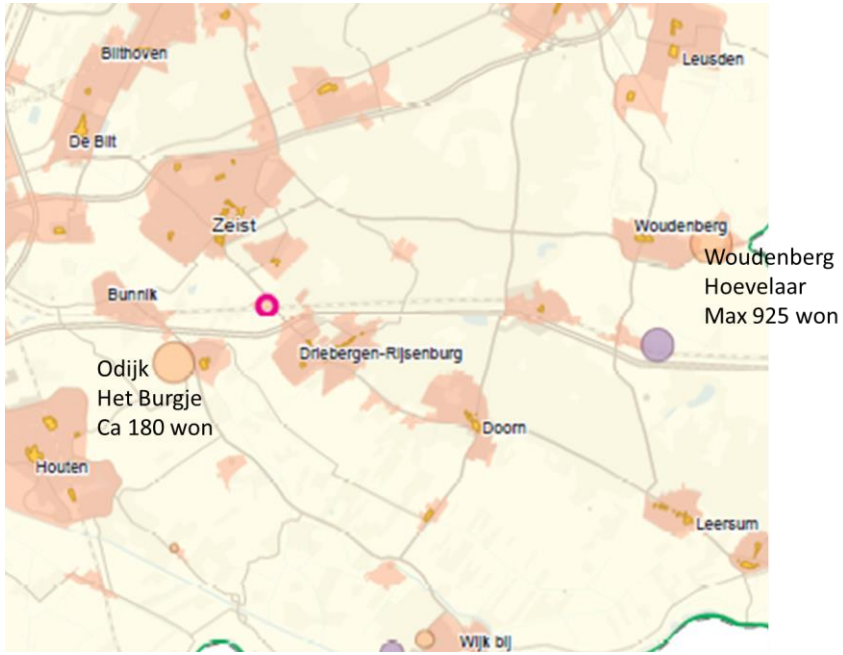
In de provincie Utrecht is de geplande woningbouw voornamelijk geconcentreerd op enkele locaties: IJsselstein, Vathorst, Bunnik, Woudenberg en Wijk bij Duurstede. De grote vraag en de beperkte plancapaciteit in de omgeving van de Utrechtse Heuvelrug geeft een zeer gunstige uitgangssituatie voor woningbouw op de planlocatie.



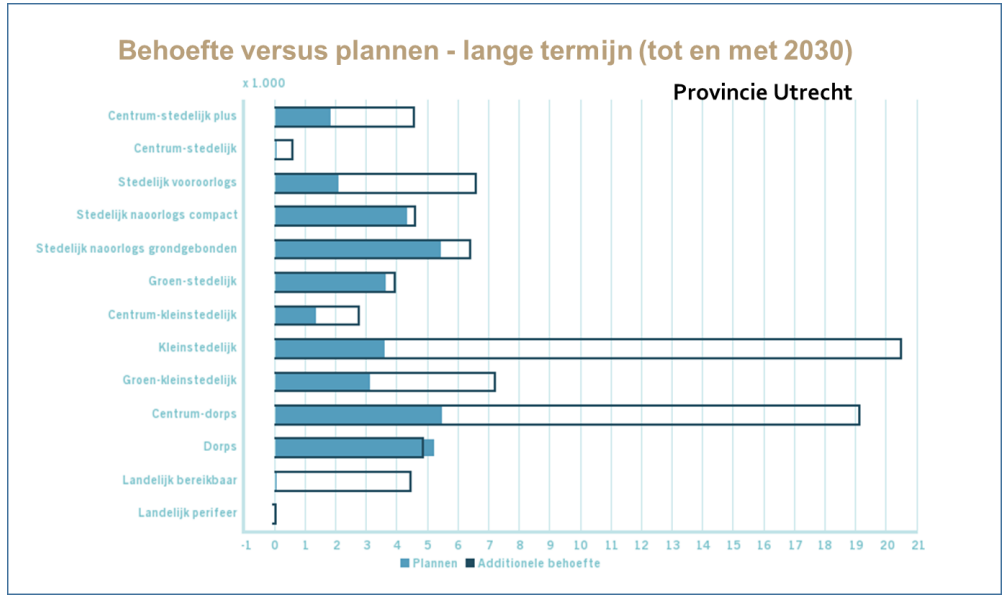
3.1 Wonen

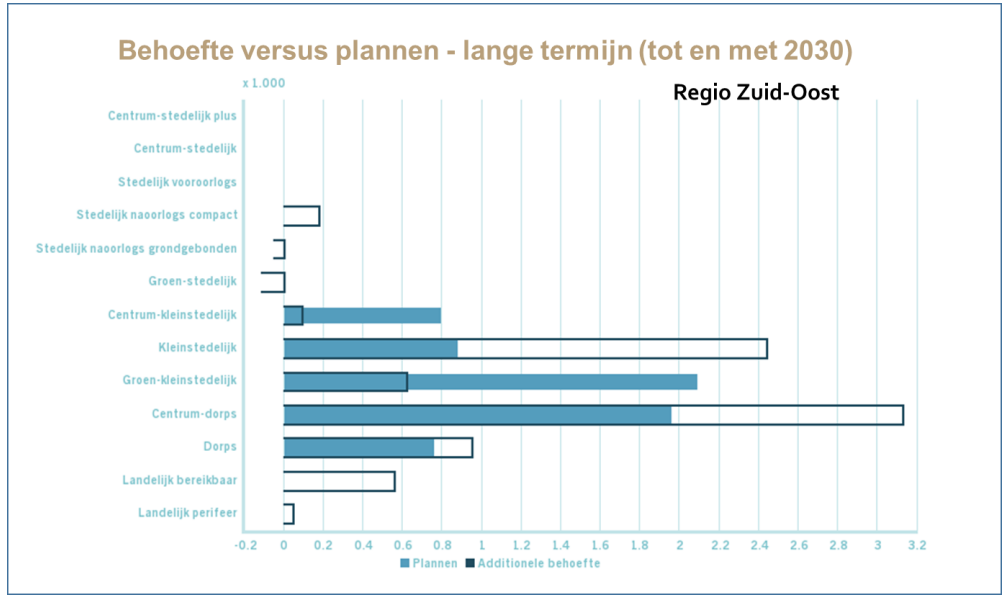
Grote behoefte aan dorps wonen en weinig planaanbod

Op basis van het WoON 2015 heeft de provincie Utrecht de woningbehoefte in beeld gebracht, uitgedrukt in aantallen woningen per woonmilieu. Het verschil tussen behoefte en planaanbod is erg groot. Met betrekking tot centrum-dorps wonen bedraagt het verschil 13.500 woningen in de periode tot en met 2030. Voor de regio Zuid-Oost gaat het om ongeveer 1.000 woningen. De grotere woningbouwlocaties in de ruime omgeving betreffen Het Burgje te Odijk en Hoevelaar te Woudenberg



Bron: PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING 2013 - 2028 (HERIJKING 2016)





Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht

3.1 Wonen

Referenties woongebieden

De expliciete wens is geuit om woningen te bouwen met een ecologische, sociale en economische duurzaamheid in lijn met de kwaliteiten van de locatie. In het individualiserende Nederland neemt de behoefte aan 'belonging' toe: tot welke groep voel ik me aangetrokken? Er zijn verschillende voorbeelden in Nederland van projecten waar mensen wonen met een zelfde woon- en leefideaal.

Interessante voorbeelden zijn Rozendaal in Leusden, Eva Lanxmeer in Culemborg, De Buitenkans in Almere en Op Buuren in Stichtse Vecht. In deze projecten zijn de groepen rood (vernieuwing), paars (zelfbewust), blauw (comfortabel) en aqua (weloverwogen) oververtegenwoordigd. Met name Rozendaal en Op Buuren tonen een populatie die overeenkomt met de dominante leefstijlen in Doorn.

In iedere referentie is sprake van een duidelijke **community**. In de ecologische voorbeelden is deze sterker dan in de andere twee referenties. Het gemeenschapsgevoel wordt gevoed en ondersteund door gezamenlijke voorzieningen, gezamenlijk eigendom en beheer, kleinschaligheid en gemoedelijkheid, een dorps-achtige structuur en een eigenzinnige identiteit.

Het realiseren van een community op de planlocatie sluit goed aan op de behoefte in de markt. Een duidelijk herkenbare identiteit ondersteunt het gevoel van gemeenschap. Gemeenschappelijke voorzieningen (de gezamenlijke atletiekbaan, een gezamenlijke paardenwei, een dorpshuis), eigenzinnige stedenbouw/ architectuur en gemeenschappelijk beheer dragen bij aan de opbouw van een community.

Eva Lanxmeer, Culemborg

Rozendaal, Leusden

Op Buuren, Stichtse Vecht

De Buitenkans, Almere

3.1 Wonen

Grote vraag naar woningen

Er is sprake van een grote vraag in de regionale markt naar dorps wonen. Deze vraag is veel groter dan waarin het aanbod kan voorzien. Niet alleen huishoudens uit de eigen gemeente prefereren dit woonmilieu, er is ook een grote vraag onder huishoudens vanuit de stedelijke gebieden, die daar zijn opgeleid, daar werken, daar een gezin zijn gestart en behoefte hebben aan een andere manier van wonen en leven in deze fase van hun leven.

De planlocatie heeft de kwaliteiten om een dorps woonmilieu te bieden. Dorps staat daarbij voor veel meer dan het stereotype beeld van een dorp. Dorps heeft betrekking op kleinschaligheid, een mix van doelgroepen, oud en jong, autonomie, eigen domein, herkenbare eenheid en identiteit. Het creëren van een gemeenschap sluit goed aan op de toenemende behoefte onder huishoudens om deel uit te maken van een duurzame community van mensen met dezelfde ideeën over wonen en leven.

De locatie is geschikt om, afhankelijk van de uitwerking, praktisch alle leefstijlen in hun woonvraag te bedienen. De rode leefstijl sluit het minst aan op de karakteristiek van de locatie.

Wonen		
Ligging	Nabij Utrecht met (groot)stedelijke voorzieningen	
Locatie	Dorp, bosrijk, natuur	
Scope	Regionaal	
Bereikbaarheid	Auto, bus	
Leefstijl	Aqua, blauw, groen, paars, oranje, geel, lime	
Markt	Sterk	
Oordeel	Functie is zeer kansrijk en past goed bij de lokale gemeenschap	

'Zo kregen wij de kans te kiezen voor een toekomst met onze kindertjes in dit rustige dorp'

NieuWonen 2040

3.2 Gezondheid

Ouderen, vitaliteit en gezond leven

Ouderen, vitaliteit en gezond leven zijn thema's die goed aansluiten op het ontwikkelingsgebied Life Sciences & Health en de vergrijzing in Nederland en in Utrechtse Heuvelrug. De grootste stijging in de Utrechtse Heuvelrug ligt nu bij de leeftijdsgroep 55-75 jarigen, vanaf 2021 begint de groep 75-85 jarigen met een forse opmars, in 2031 gevolgd door de groep 85-plussers.

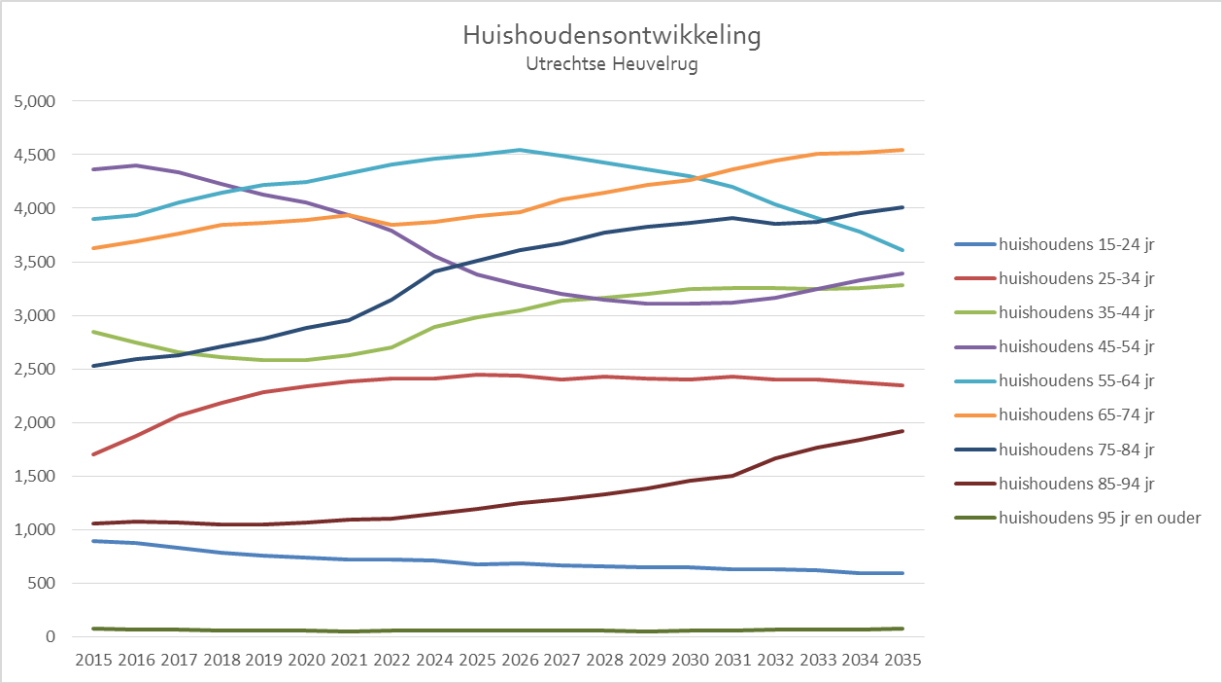
De locatie biedt een heilzame groene omgeving, sportfaciliteiten, recreatieve mogelijkheden in de natuur en door de centrale ligging aansluiting op een in potentie grote populatie.

We beoordelen de verdere ontwikkeling van dit thema in principe als kansrijk voor de planlocatie. Nader onderzoek onder betrokken partijen moet uitwijzen of deze functie kan leiden tot een haalbare ontwikkeling.

Het thema Gezond leven en vitaliteit leeft vooral bij de rode, paarse, blauwe en aqua doelgroepen.

Kennisinstituut Gezond Leven		
Ligging	Centraal in Nederland	
Locatie	Groene en recreatieve omgeving	
Scope	Nationaal	
Bereikbaarheid	Auto	
Leefstijl	Rood, paars, blauw, aqua	
Markt	Kennis op dit vlak is groeimarkt, concurrerende ontwikkelingen onbekend	
Oordeel	Functie is kansrijk en passend, nader onderzoek nodig	

Ouderen en sport



Huishoudensontwikkeling Utrechtse Heuvelrug, bron: Primos

3.2 Gezondheid

Op de kaart zijn de zorghotels en particuliere woonzorgcentra weergegeven. De kleuren op de kaart hebben betrekking op de dichtheid van de ouderenpopulatie in de regio.

Zorghotel

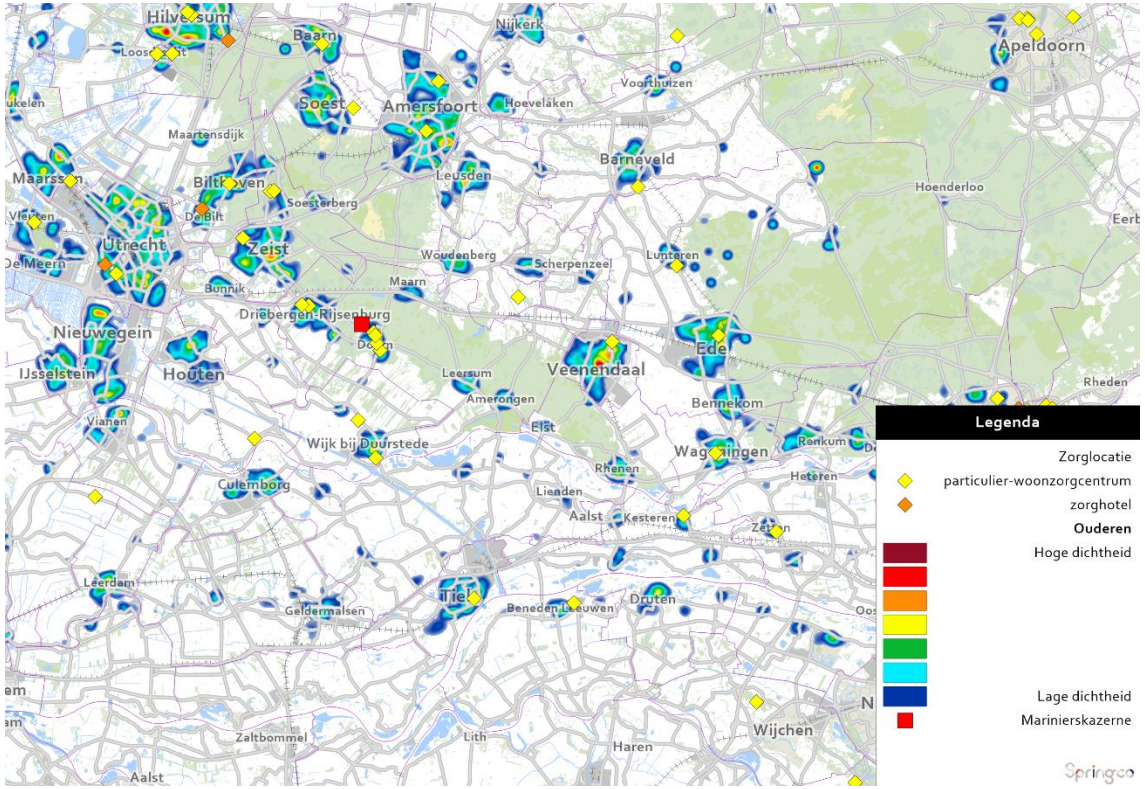
In de omgeving zijn geen zorghotels gevestigd. In een zorghotel kunnen mensen terecht voor:

- Ziekenhuisvoorkomende zorg
- Pre-operatieve conditieverbetering
- Postoperatief herstel
- Revalidatie
- Recupereren / aansterken
- Kortdurend herstel
- Tijdelijk overnemen van zorg
- Ontzorgen mantelzorger
- Zorgtoerisme chronisch zieken
- Zorgtoerisme mensen met lichamelijke beperking

Zorghotel		
Ligging	Centraal in NL, nabij 2e en 3e lijns ziekenhuizen, polikliniek Diakonessenhuis	
Locatie	Natuur, buitenrecreatie, dorpskern	
Scope	Bovenregionaal	
Bereikbaarheid	Functie is auto-afhankelijk	
Leefstijl	Groen, aqua. Past bij karakter Doorn.	
Markt	Weinig aanbod in dit gebied. Sluit aan op trends.	
Oordeel	Functie is kansrijk en passend	

Een zorghotel sluit aan op de trends naar langer zelfstandig thuis wonen, verkorting van de ziekenhuisopname, individualisering en vergrijzing. In Doorn is een polikliniek van het Diakonessenhuis Utrecht gevestigd met nagenoeg alle specialismen.

We beoordelen de functie Zorghotel voor de locatie in principe als kansrijk. Nader onderzoek onder betrokkenen moet uitwijzen of deze functie tot een haalbare ontwikkeling kan worden gebracht.



Particuliere woonzorgcentra en zorghotels, bron: zorgkaart nederland)

3.2 Gezondheid

Particuliere woonzorgcentra

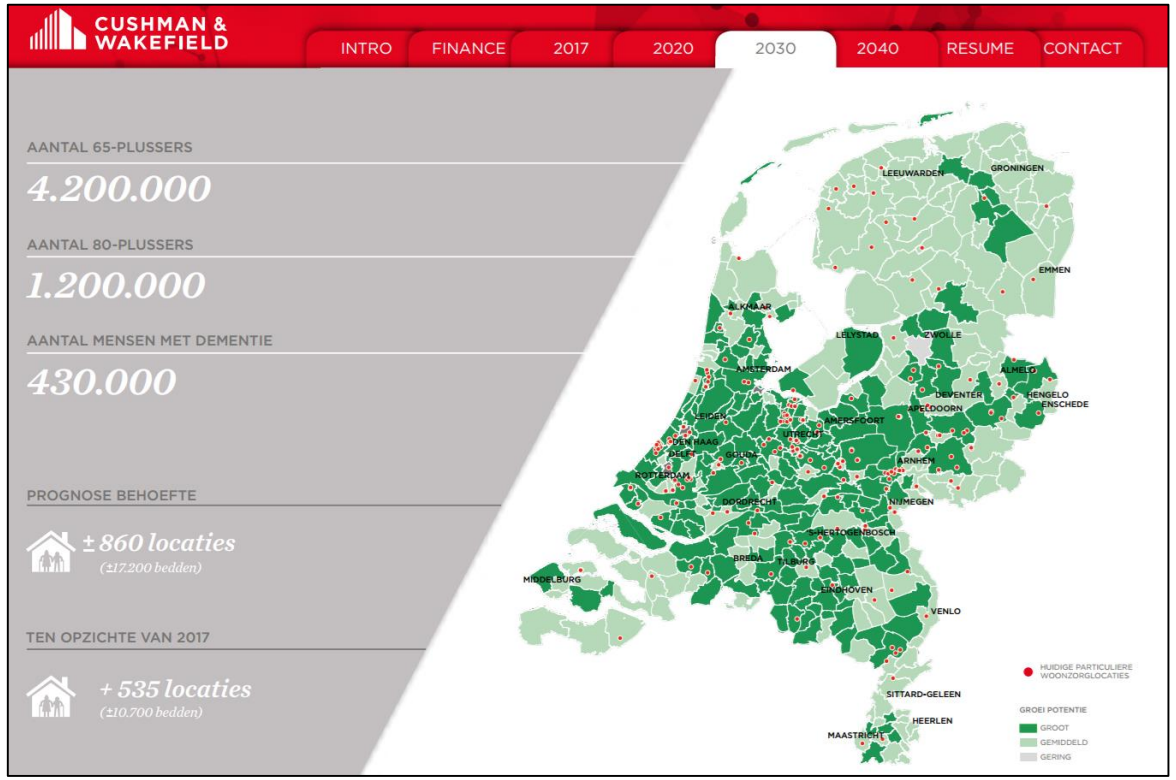
In Doorn zijn verhoudingsgewijs veel woonzorgcentra. Naast de particuliere centra zijn er nog 4 reguliere verzorgings- en verpleegtehuizen. In de participatie en door de experts is aangegeven dat er een overcapaciteit bestaat aan woonzorgcentra.

Hiertegenover staat het onderzoek van Cushman & Wakefield, die in 2016 de vraag naar particuliere woonzorgcentra onderzocht. Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt een hoge groeipotentie gezien.

Het domein wonen en zorg voor ouderen is zeer sterk in beweging. De vergrijzing, de toenemende differentiatie in 'soorten' ouderen, de welvaartsgroei, het overheidsbeleid leiden ertoe dat de vraag naar verschillende producten voor ouderen moeilijk is in te schatten. In de markt worden op dit moment vele initiatieven ontplooid om te komen tot nieuwe vormen van ouderenhuisvesting. Veel van deze initiatieven vinden gretig aftrek, terwijl oudere woonzorgconcepten niet meer voldoen. Er is sprake van een toenemende kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod.

We denken dat deze locatie de potentie heeft om in nieuwe vormen van ouderen, zorg en wonen te voorzien. Nader onderzoek onder betrokkenen moet uitwijzen of deze functie tot een haalbare ontwikkeling kan worden gebracht.

Particulier woonzorgcentrum		
Ligging	Centraal in Nederland	
Locatie	Groene en recreatieve omgeving	
Scope	Nationaal, bovenregionaal, regionaal	
Bereikbaarheid	Auto	
Leefstijl	Aqua, blauw	
Markt	Veel bestaand aanbod, maar markt groeit	
Oordeel	Functie is kansrijk en passend, uitwerking en positionering vraagt aandacht	



Onderzoek naar de behoefte aan particuliere woonzorgcentra in Nederland, bron: Cushman & Wakefield, 2017

3.3 Onderwijs

Trends Onderwijs

Huisvesting

In het onderzoek Campus NL is in 2016 de huisvesting van de Nederlandse universiteiten onderzocht. De volgende ontwikkelingen worden geconstateerd:

- De academische werkplek verandert: van eigen kamer naar flexibele huisvesting
- Academici hechten aan eigen territorium
- Grote gebouwen zijn incourant
- Draagvlak om voorzieningen, zoals laboratoria, te delen
- Verrijking van de campus met niet-academische universitaire functies, zoals valorisatie (startups die kennis omzetten in producten voor de markt)
- Verruiming openingstijden
- Hergebruik vastgoed
- Studentenaantallen blijven gelijk, maar grote fluctuaties kunnen zich voordoen. Op termijn wordt een daling verwacht door verschuiving van studentenstromen naar Azië en filiaalvorming in het buitenland.

Deze ontwikkelingen leiden tot concentratie en een afnemend ruimtegebruik per student.

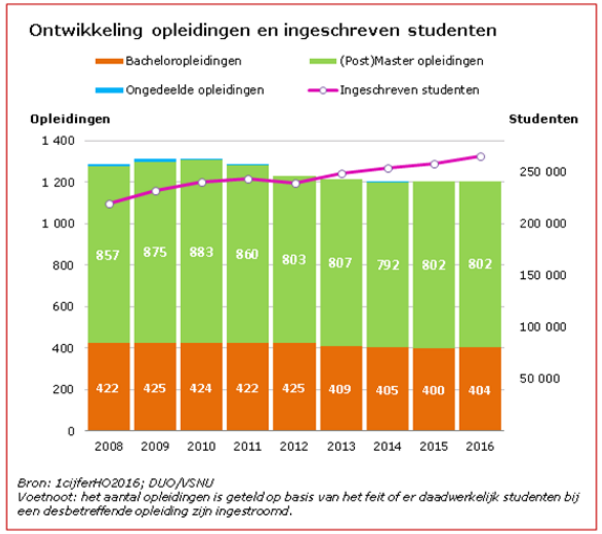
TU Delft Campus Research Team, Alexandra den Heijer, december 2016

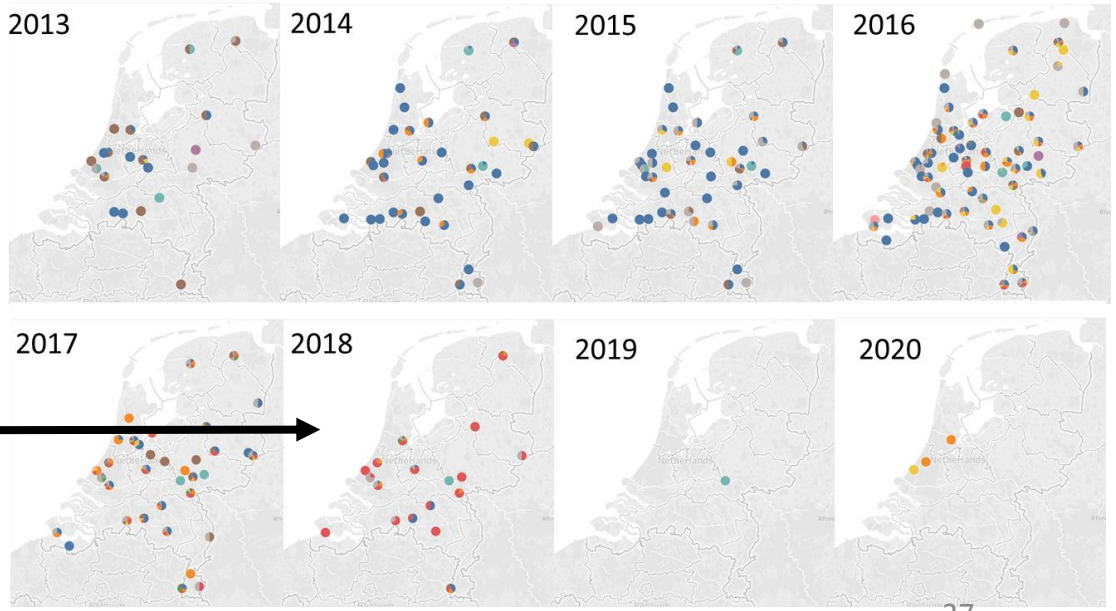
3.3 Onderwijs

Opleidingsrichtingen

Het totale aantal studenten in Nederland groeit maar het totale opleidingsaanbod is de afgelopen jaren redelijk stabiel. Per jaar wordt slechts een enkele nieuwe opleiding gestart. Dit gebeurt altijd na een zorgvuldige interne afweging, (verplichte) consultatie van het veld en beoordeling van de Commissie Doelmatigheid Hoger Onderwijs. Deze commissie adviseert de minister over het goedkeuren van nieuwe opleidingen. Momenteel zijn er 404 bacheloropleidingen voor bijna 164.000 bachelorstudenten. Voor bijna 101.000 masterstudenten is er keuze uit een 802 opleidingen. De afgelopen jaren is zowel het aantal masteropleidingen als het aantal bacheloropleidingen gedaald, doordat kleine studies zijn samengevoegd tot breder georiënteerde opleidingen.

Wanneer we de ontwikkeling zien van het aantal nieuwe opleidingen die worden gestart, dan valt op dat de nieuwe studierichtingen in 2014-2015 sterk economisch georiënteerd waren, in 2016 zien we een toename van onderwijskundige richtingen, in 2017 een toename van gedrag en maatschappij en in 2018 een duidelijke toename van studierichtingen gericht op de gezondheidszorg.





Aanvragen voor nieuwe opleidingen, bron: CROHO

3.3 Onderwijs

Life Science & Health

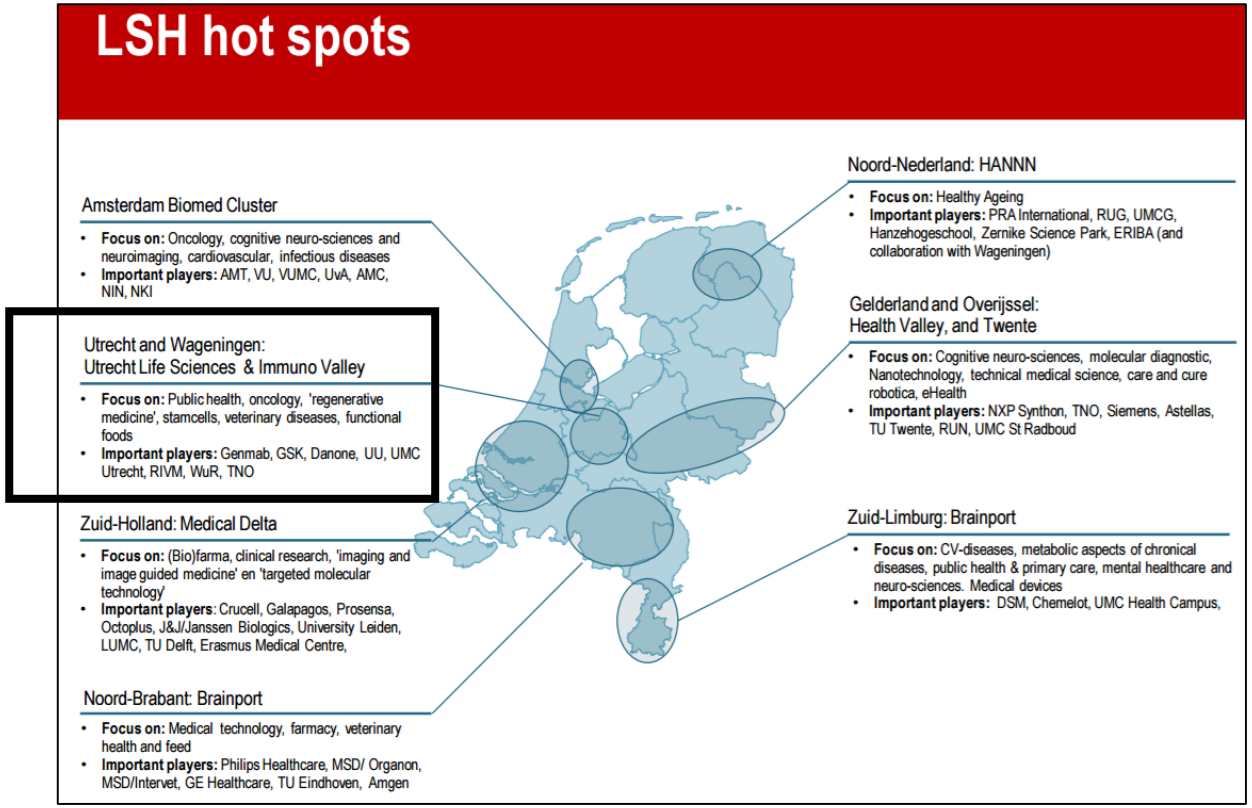
Nederland staat in hoog aanzien op het gebied van Life Sciences & Health. De technologische ontwikkeling in dit vakgebied verloopt in hoog tempo. Er zijn in Nederland verschillende clusters ontstaan, elk met een eigen focus. In de illustratie wordt het gebied Utrecht-Wageningen aangeduid met een focus op Algemene gezondheidszorg, regeneratieve geneeskunde, stamcel-technologie, diergeneeskunde en voedingstechnologie.

Belangrijke ruimtelijke pijlers zijn het Utrechts Science Park (USP) en Wageningen University & Research (WUR). Deze liggen ongeveer 35 km van elkaar verwijderd.

Utrecht Science Park heeft 50.000 studenten, 22.000 medewerkers, 2.500 studentenwoningen, 80 bedrijven op 300 ha oppervlak.

Wageningen kent 11.000 studenten. De universiteit Wageningen heeft verschillende field-labs ten behoeve van onderzoek en ontwikkeling op het gebied van natuur, akkerbouw en voeding.

In Ede is met verschillende onderwijsinstellingen een kenniscampus ontwikkeld tot hbo-niveau (Christelijke Hogeschool Ede met o.a. verpleegkunde, HRM, Journalistiek, communicatie en sociaal werk), die in verbinding staat met de aandachtsgebieden in Wageningen. De kenniscampus Ede heeft 12.000 studenten.



Topsector Life Sciences & Health, 2014

3.3 Onderwijs

De landgoederen in de omgeving van Doorn hebben in de afgelopen decennia functies gekregen als gevolg van een combinatie van factoren: uitstraling (daarom vaak een private instelling), centraal in Nederland (daarom vaak een instelling waar er maar één van is (een hoofdkantoor of een specifieke opleiding zoals de fashion management opleiding in Doorn, de vrije hogeschool in Zeist of het instituut voor psychosynthese in Leusden), ruimte (zoals bijvoorbeeld een nationaal trainingscentrum als Papendal, in de loop van de tijd uitgegroeid tot een campus met vele faciliteiten op het gebied van training, verblijf, onderwijs en ontspanning).

De locatie is vanwege de ligging centraal in Nederland in potentie aantrekkelijk voor instellingen/ instituten/ private opleidingen met een marktgebied op het niveau van Nederland.

De bereikbaarheid met het OV is matig. Een provinciale buslijn verbindt de locatie met andere kernen in de regio, de NS en de stad Utrecht. De locatie is dus vooral geschikt voor onderwijsfuncties, waarbij de bereikbaarheid per auto van belang is. Dat beperkt tevens de schaalgrootte van de functie.

In algemene zin is de functie onderwijs moeilijk haalbaar. In specifieke gevallen (nationale scope, private opleiding, beperkt aantal cursisten, automobiliteit) kan de vestiging van deze functie goed passend zijn. Een studierichting gericht op gezond leven is passend en sluit aan op de trends in onderwijs.

Onderwijsinstelling		
Ligging	Tussen USP en WUR	
Locatie	Bos	
Scope	Nationaal	
Bereikbaarheid	Auto, bus plus trein	
Leefstijl	Rood, paars, blauw, aqua	
Markt	Studentenaantallen steeds sterker fluctuerend, concurrerende ontwikkeling Ede	
Oordeel	Functie is passend, maar weinig kansrijk	

Sportcentrum Papendal, ca 125 ha

HBO Modemanagement, Doorn

3.3 Onderwijs

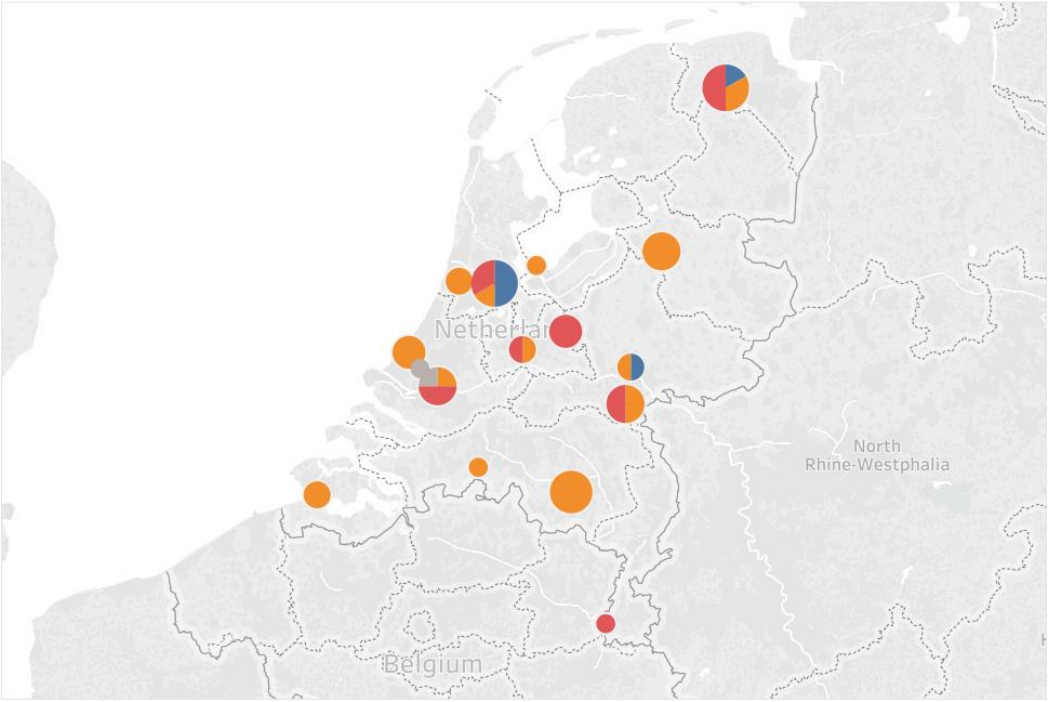
Sport en fysiotherapie

Op de kaart zijn de opleidingen in sport en fysiotherapie weergegeven. We constateren dat In de omgeving van Doorn meerdere opleidingscentra zijn vertegenwoordigd. Concentraties doen zich voor in Utrecht, Arnhem en Nijmegen.

Het verbinden van thema's (sportopleiding in een community gericht op gezond leven) maakt de locatie in principe aantrekkelijker. Toch spelen ook hier dezelfde factoren als bij de groene campus een rol. De ligging van de plek, de omvang van Doorn, de moeilijke bereikbaarheid, de beperkte (stedelijke) voorzieningen voor studenten, maken de locatie voor deze functie weinig kansrijk.

Onderwijs Sport en Fysiotherapie		
Ligging	Centraal in Nederland	
Locatie	Recreatieve omgeving, buitensport	
Scope	Bovenregionaal	
Bereikbaarheid	Auto, bus plus trein	
Leefstijl	Divers	
Markt	Veel aanbod in ruimere omgeving	
Oordeel	Functie is passend, maar weinig kansrijk	

Opleidingen Sport en Fysiotherapie



Onderdeel
- ECONOMIE
- GEDRAG EN MAATSCHAPPIJ
- GEZONDHEIDSZORG
- TECHNIEK

3.4 Leisure

Er zijn vele leisure-activiteiten denkbaar op de planlocatie. De ligging aan de bosrand maakt het mogelijk activiteiten te ontwikkelen die deels in het bos worden uitgevoerd. Gedacht kan worden aan paardrijden, fietsen, wandelen, klimmen, etc. Uit onze analyses komt een duidelijk profiel voor de inwoners, recreanten en toeristen naar voren (zie bijlage 1). De aqua doelgroep is zowel onder de bewoners als de dag- en verblijfsrecreanten de belangrijkste groep. Daarnaast zijn Paars en Blauw belangrijke doelgroepen.

De aqua-groep bestaat uit evenwichtige en ruimdenkende mensen met een ingetogen levensstijl die graag weloverwogen beslissingen nemen. In hun vrije tijd zijn zij zeker wel actief, maar ook op een ietwat rustige manier. Cultuur en natuur zijn belangrijke thema's, evenals duurzaamheid. In het algemeen passen sporten als hockey, golf, paardrijden of wandelen en fietsen goed bij deze doelgroepen. Het gaat daarbij meer om het op peil houden van een goede conditie, dan op prestatie gerichtheid.

Volgens Rabo (Cijfers & Trends 2016/2017) ontwikkelt Nederland zich in toenemende mate tot een waar 'leisureland'. We gaan meer buitenshuis eten, op meerdere momenten van de dag, gaan meer dagen of weekendjes weg en het nieuwe (flex)werken zorgt voor toenemende zakelijke vraag. Locatie wordt wel steeds belangrijker om tot een succesvolle exploitatie te komen. Ondernemingen die niet op een A-locatie of in een sterke regio gevestigd zijn, zullen moeten investeren in een uniek en onderscheidend concept. Consumenten zoeken naar producten met een bijzondere beleving of emotionele lading en zijn dan nog altijd bereid een meerprijs te betalen. Als tegenreactie op schaalvergroting zullen aan de onderkant van de markt steeds meer kleinschalige, particuliere initiatieven ontstaan waar duurzaamheid, authenticiteit en vakmanschap weer centraal staan. Buiten de grote steden is toerisme een van de belangrijkste sectoren waarin geïnvesteerd zal moeten worden om deze gebieden economisch vitaal te houden.

De planlocatie gelegen in een sterke regio met een natuurlijke omgeving in de nabijheid van grote steden heeft goede papieren om een bijdrage te leveren aan de toenemende behoefte aan leisure.

We verwachten dat de volgende functies op deze locatie in potentie goed kunnen gedijen:

- Hotel in combinatie met bijvoorbeeld wellness, theater en buitensport
- Outdoor, niet alleen voor de consumentenmarkt, maar zeker ook voor de zakelijke markt

Hoewel de functies logies en sport in het gebied relatief goed vertegenwoordigd zijn vragen (zie bijlage 5), zal een toename van de vraag om toename van aanbod vragen. Dat geldt zeker ook voor de bijeenkomstfunctie, waaronder begrepen worden restaurants, musea, theaters, buurthuizen, etc. De bijeenkomstfunctie is in het gebied zwak vertegenwoordigd. De mogelijkheid om de bestaande bebouwing hiervoor in te zetten, zou dan ook zeker kunnen worden overwogen, indien hier een concrete vraag van een exploitant aan ten grondslag ligt.

3.4 Leisure

Boshotel in combinatie met wellness, sport, cultuur

Vanuit de participanten is aangegeven dat in de gemeente Utrechtse Heuvelrug verschillende mogelijkheden zijn voor verblijfsrecreatie, maar dat een hotel met een hoog kwaliteitsniveau ontbreekt. De vraag naar recreatief verblijf op de Utrechtse Heuvelrug is groot, en zal ongetwijfeld verder groeien. Dit wordt ondersteund door de cijfers van Rabo. Daarnaast levert deze functie een economische impuls.

Voor deze activiteit achten we de ligging uitstekend. Voor zover we kunnen traceren is het aanbod in de directe regio beperkt. Hergebruik van de bestaande gebouwen voor deze functie kan een belevingswaarde geven met een sterke identiteit. Hiervoor is het ook van belang om de omvang van de functie af te stemmen op de kleinschaligheid van het gebied.

We beoordelen deze functie als kansrijk en passend.

Boshotel	in combinatie met wellness, gezondheid, cultuur	
Ligging	Centraal in Nederland	
Locatie	Bosrijk, natuur, ontspannen	
Scope	Boven regionaal, nationaal	
Bereikbaarheid	Auto, bus, fiets	
Leefstijl	Aqua, blauw, groen	
Markt	Groeiend	
Oordeel	Functie is kansrijk en passend	

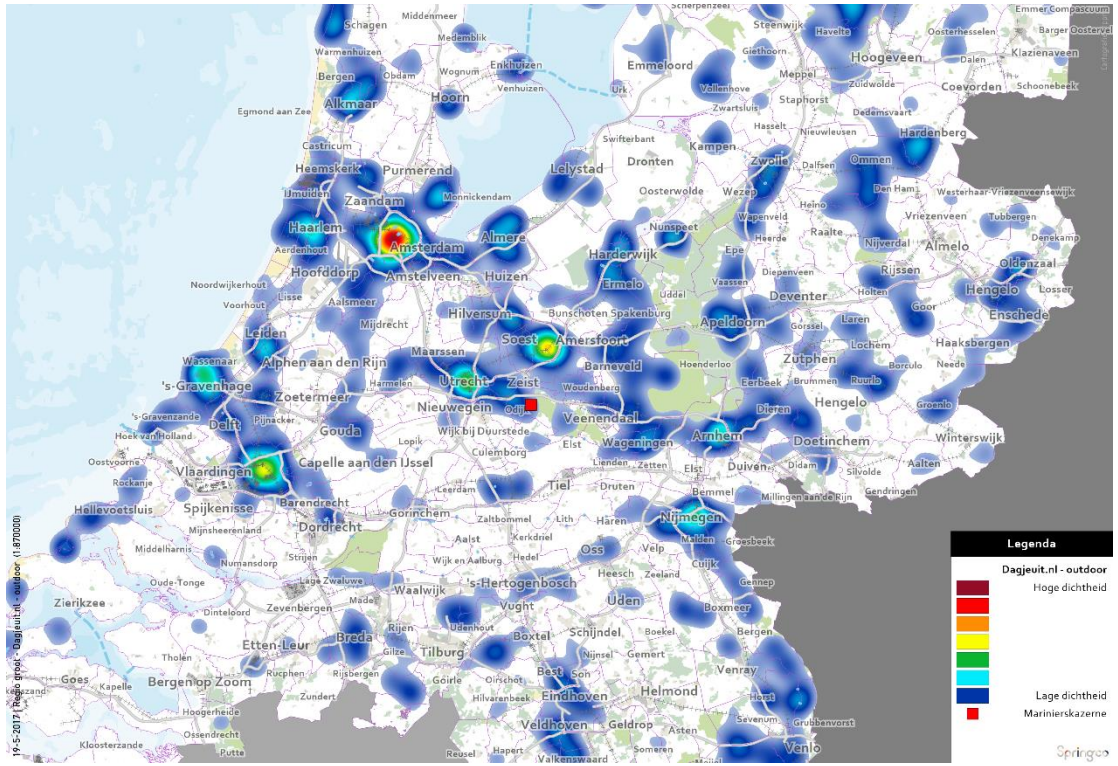
3.4 Leisure

Outdoor

Tijdens de participatie zijn diverse ideeen en initiatieven binnengekomen die betrekking hebben op de organisatie van outdoor activiteiten voor een diversiteit aan doelgroepen (bedrijven, sporters, familie en vrienden) en gericht op leren & groeien, sport & gezondheid en genieten & spelen.

Voor deze activiteit achten we de ligging uitstekend. Voor zover we kunnen traceren is het aanbod beperkt. Data-analyse op de vestigingen van 'dagjeuit.nl' laat zien dat in de directe omgeving weinig outdoor vestigingen actief zijn. De inzet op verschillende doelgroepen, die ruim in de omgeving (randstad) aanwezig zijn, maakt deze activiteit extra kansrijk.

We beoordelen deze functie als passend.



Dichtheid van outdoor-vestigingen, bron: dagjeuit.nl

Outdoor		
Ligging	Centraal in NL, omgeving grote steden	
Locatie	Natuur, bossen, buitenrecreatie	
Scope	Bovenregionaal/ nationaal	
Bereikbaarheid	Auto	
Leefstijl	Rood, paars, blauw, aqua	
Markt	Weinig aanbod in dit gebied. Sluit aan op trends.	
Oordeel	Functie is passend en kansrijk	

3.5 Werken

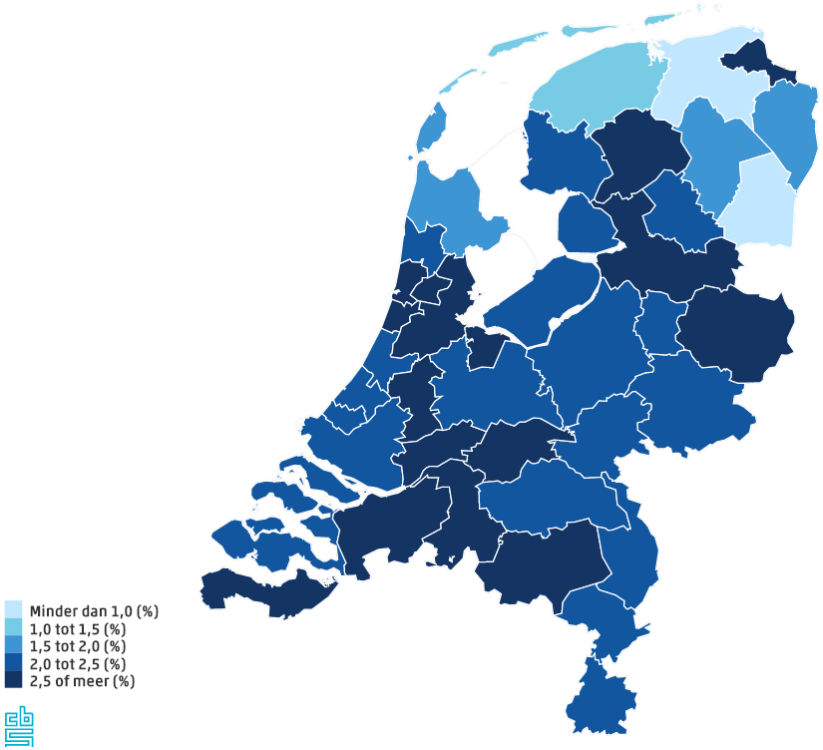
De werkfunctie wordt in het ideeënboek in beperkte mate genoemd. De randvoorwaarden van het plan laten geen grootschalige en monofunctionele werkfuncties toe. Het zijn vooral de nieuwe werksoorten (cultuurterrein, fablab, flexibele werkplekken, groene bedrijven, lokale producten, ruimte voor zzp-ers en start-ups) die worden genoemd en in samenhang met bestaande gebouwen goed tot ontwikkeling zouden kunnen worden gebracht.

Kijkend naar de ontwikkeling van de werkgelegenheid, dan constateren we een afname van het aantal banen in de periode 2012-2016. Dit betekent dat er sprake is van een overmaat aan ruimte voor werkplekken. Voordat aan nieuwe gebouwen voor deze functie zal moeten worden gedacht, is het raadzaam eerst de bestaande ruimte voor werk te beoordelen vanuit het perspectief van de hedendaagse en toekomstige werker.

De toename van het aantal vestigingen toont een versterking van het ondernemend vermogen, maar per vestiging neemt gemiddeld het aantal banen af. Dit betekent dat de ruimtevraag verandert: meer kleine eenheden in plaats van grote oppervlakten. Sommige van de bestaande gebouwen zouden in deze behoefte kunnen voorzien. Omdat de marktvraag beperkt is, is het raadzaam primair de gebouwen zelf als uitgangspunt te nemen. Zijn deze geschikt, dan kunnen deze op de markt worden aangeboden.

Werkfunctie		
Ligging	Dorpsrand	
Locatie	Specifiek gericht op thema of concept	
Scope	Lokaal	
Bereikbaarheid	Fiets, auto	
Leefstijl	Rood, groen	
Markt	Afnemende ruimtevraag	
Oordeel	Functie is, wanneer kleinschalig uitgevoerd, passend en beperkt kansrijk	

Regionale economische groei, 2016



	Banen	**Vestigingen**
	groei 2012-2016	groei 2012-2016
	(2012=100)	(2012=100)
Utrechtse Heuvelrug	94	114
Provincie Utrecht	100	117
Nederland	100	113
Bron: Lisa 2012 - 2016		

4. Scenario's

In dit hoofdstuk trekken we conclusies over de mate waarin de scenario's en de daarin opgenomen functies aansluiten op de vraag in de markt. Dit baseren we op het uitgevoerde kwantitatieve en kwalitatieve onderzoek.

Daarbij gaan we expliciet in op de volgende onderwerpen:

1. Bijdrage aan de gemeenschap
2. Bijdrage aan het voorzien in de woningbehoefte
3. Bijdrage aan voorzieningen voor sport en gezondheid, spelen en recreatie
4. Bijdrage aan de lokale/ regionale economie

ONDERZOEKSSCENARIO 'DORP VOOR EEN DORP'
school

4.1 Dorp voor een dorp

Het scenario Dorp in een dorp beschouwen we als zeer kansrijk. De marktdruk is hoog, de locatie is aantrekkelijk gelegen, de functie is een logische aanvulling op de bestaande woningvoorraad. De vraag vanuit de lokale als regionale en bovenregionale markt kan hier worden bediend. Verschillende woningtypen kunnen worden gerealiseerd: grondgebonden en appartementen in kleinschalige gebouwen. Variant A (laagbouw) sluit beter aan op de vraag dan variant B (geclusterd wonen).

Onder andere vanuit de referenties leren we dat specifieke thema's (ecologie, gezamenlijke voorzieningen, gezamenlijk beheer, uitgesproken architectuur en stedenbouw) een toegevoegde waarde kunnen leveren voor de aantrekkings-kracht en duurzaamheid van een nieuwe woningbouwontwikkeling. Dit biedt mogelijkheden om dit scenario te combineren met functies uit andere scenario's. Kansrijk is een combinatie met de functie Gezond leven. Verschillende onder-delen uit dit scenario kunnen naadloos met het dorp worden gecombineerd: sportfaciliteiten, kennis over gezond leven, outdoor, recreatie in de natuur.

Bijdrage aan de gemeenschap: hoog: woningen voor eigen bevolking, meer draagvlak voor voorzieningen in Doorn, nieuwe gemeenschapsvoorzieningen op de locatie.

Bijdrage aan het voorzien in de woningbehoefte: hoog: realisatie van veel woningen in dorps woonmilieu. Pas op voor te hoge dichtheid. Dorps is 15-25 won per ha.

Bijdrage aan voorzieningen voor sport en gezondheid, spelen en recreatie: beperkt

Bijdrage aan de lokale/ regionale economie: beperkt, door bevolkingstoename hogere koopkracht, nieuw ondernemerschap onder bevolking van het nieuwe dorp.

Dorp		
Ligging	Nabij Utrecht met (groot)stedelijke voorzieningen	
Locatie	Natuur, buitenrecreatie, dorpskern	
Scope	Bovenregionaal, regionaal, lokaal	
Bereikbaarheid	Auto, fiets (pedelec), bus	
Leefstijl	Groen, aqua, blauw, paars (zie referenties). Past redelijk bij karakter Doorn.	
Markt	Zeer weinig aanbod in dit gebied. Sluit aan op trends (urbaan-ruraal)	
Oordeel	Functie is kansrijk en passend	

HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

Dorps Wonen in het groen
Maatschappelijke functies
Levensloopbestendige woningen / ageless
Voor iedereen - jong en oud
Ontmoeting
Energieneutraal

Uitwerking onderzoeksscenario Terra Incognita

PROGRAMMA DORP VOOR EEN DORP - VARIANT A	**AANTAL**
	woningen/GBO
wonen nieuwbouw	
wonen, grondgebonden (kavels)	40
wonen, grondgebonden (geschakelde rijwoningen)	276
wonen, gestapeld (appartementen)	164
wonen herbestemming (bestaande kazernegebouwen)	
wonen, grondgebonden (geschakelde rijwoningen)	16
wonen, gestapeld (appartementen)	104
overig herbestemming (bestaande kazernegebouwen)	
voorzieningen, maatschappelijk (school, kinderopvang, etc.)	2.078 m²
voorzieningen, commercieel (winkels, horeca, cultuur, etc.)	3.367 m²
werken, kantoorachtig (bedrijfsverzam-elgebouw)	7.550 m²

PROGRAMMA DORP VOOR EEN DORP - VARIANT B	**AANTAL**
	woningen/GBO
wonen nieuwbouw	
wonen, grondgebonden (geschakelde rijwoningen)	138
wonen, gestapeld (appartementen)	98
wonen herbestemming (bestaande kazernegebouwen)	
wonen, grondgebonden (geschakelde rijwoningen)	10
wonen, gestapeld (appartementen)	104
overig herbestemming (bestaande kazernegebouwen)	
voorzieningen, maatschappelijk (school, kinderopvang, etc.)	2.078 m²
voorzieningen, commercieel (winkels, horeca, cultuur, etc.)	3.367 m²
werken, kantoorachtig (bedrijfsverzam-elgebouw)	7.550 m²

ONDERZOEKSSCENARIO 'GROENE CAMPUS'
CAMPUS DOORN
ZORGHOTEL

4.2 Groene Campus Doorn

Door de ligging in het hart van een ontwikkelingszone van het vakgebied Life Sciences & Health, de beschikking over bestaand vastgoed en de beschikking over campus-faciliteiten (sport, ontmoeting, verblijf) is de planlocatie in potentie geschikt om te ontwikkelen als groene campus. Bovendien past het thema gezond leven heel goed bij de actuele trend.

Hier tegenover staat dat de campus niet aansluit op bestaande opleidingen (zoals bijvoorbeeld in Ede), Doorn een kleine plaats is met zeer beperkte voorzieningen voor studenten, de locatie per OV moeilijk bereikbaar is en de omvang van de campus beperkt is. De trend naar verdere concentratie van voorzieningen, de verbinding naar andere maatschappelijke functies en de risico's met betrekking tot de ontwikkeling van het aantal studenten maken de planlocatie minder kansrijk voor de ontwikkeling naar een groene campus.

Op basis van deze waarnemingen, beschouwen we een 'volledige' groene campus als onhaalbaar. Een campus benadrukt in de ruimtelijke vorm de gemeenschap en past als ruimtelijk concept bij de uitwerking naar een woonfunctie voor deze plek, met name wanneer dit gelegitimeerd wordt vanuit het behoud van waardevolle gebouwen.

Bijdrage aan de gemeenschap: beperkt: toevoeging gebouwencluster met eigen identiteit
Bijdrage aan het voorzien in de woningbehoefte: beperkt: realisatie van minder woningen voor een smallere doelgroep.
Bijdrage aan voorzieningen voor sport en gezondheid, spelen en recreatie: groot
Bijdrage aan de lokale/ regionale economie: beperkt, instituten richten zich op andere doelgroepen.

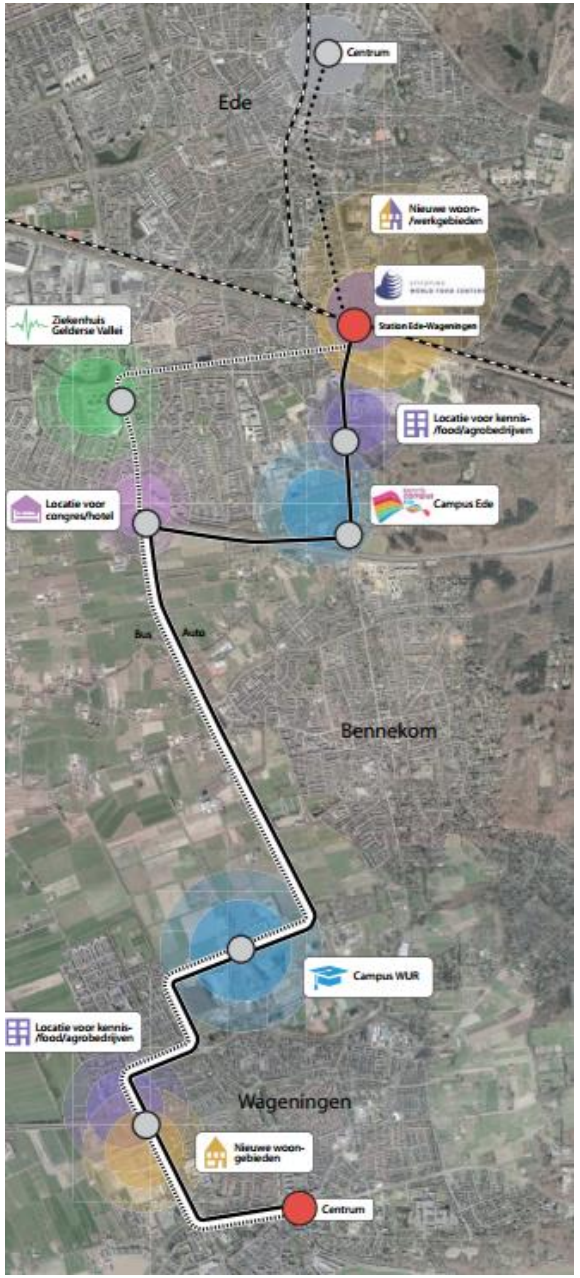
Groene Campus		
Ligging	Tussen USP en WUR	
Locatie	Bos	
Scope	Nationaal	
Bereikbaarheid	Auto, bus plus trein	
Leefstijl	Rood, paars, blauw, aqua	
Markt	Studentenaantallen steeds sterker fluctuerend, concurrerende ontwikkeling Ede	
Oordeel	Functie is passend, maar weinig kansrijk	

HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

Life Science - Campus
Kennis - Onderzoek
Zorg
Duurzaamheid
Groen & Natuur
Energieneutraal
Duurzaamheid
Wonen

Uitwerking onderzoeksscenario Terra Incognita

PROGRAMMA GROENE CAMPUS	AANTAL
	woningen/ GBO
wonen nieuwbouw	
wonen, grondgebonden (kavels)	23
wonen, grondgebonden (geschakelde rijwoningen)	48
wonen, gestapeld (appartementen)	84
campus nieuwbouw	
kennis- en onderzoeksinstellingen	20.000 m²
onderwijs- en zorginstellingen	10.000 m²
overig herbestemming (bestaande kazernegebouwen)	
voorzieningen, sport en recreatie (sporthal)	2.477 m²
voorzieningen, commercieel (congres, horeca, cultuur, etc.)	3.367 m²
werken, kantoorachtig (bedrijfsverzamelgebouw)	7.550 m²
werken, kantoorachtig (kleinschalig)	1.747 m²



Kennisas Wageningen - Ede

ONDERZOEKSSCENARIO 'OP EIGEN KRACHT'
ATELIER
STARTUP
BAR
Korean Food

4.3 Op eigen kracht

Het scenario Op eigen kracht past zeker bij enkele locatie-karakteristieken (historische bebouwing, dichtbij natuur), maar sluit verder weinig aan op de vraag in de markt. Creatieve hotspots vinden we eigenlijk alleen binnen of in de directe omgeving van (grote) steden, omdat deze het vrije klimaat bieden voor een eigen ontwikkeling. Er zal naar creatieve werkplekken op deze locatie vanuit de huidige bevolking weinig vraag zijn. De leefstijlen die bij dit scenario passen (rood, paars, oranje) sluiten niet aan op de dominante leefstijlen in Doorn. De natuurlijke habitat voor dit scenario is zwak.

Bepaalde functies in dit scenario – bijvoorbeeld de vraag naar ecologisch en duurzaam wonen – voorzien wel in een groeiende vraag en kunnen onderdeel vormen van bijvoorbeeld het scenario Dorp voor een dorp.

Bijdrage aan de gemeenschap: beperkt, voornamelijk broedplaatsen en horeca, innovatie

Bijdrage aan het voorzien in de woningbehoefte: laag, vooral huisvesting studenten en jongeren.

Bijdrage aan voorzieningen voor sport en gezondheid, spelen en recreatie: beperkt

Bijdrage aan de lokale/ regionale economie: beperkt

Op eigen kracht		
Ligging	Dorpsrand	
Locatie	Bestaande structuur/ bouw, bosrijk	
Scope	Regionaal	
Bereikbaarheid	Auto, bus	
Leefstijl	Rood, oranje	
Markt	Specifieke (stedelijke) doelgroep, leef- en werkgemeenschap	
Oordeel	Functie is beperkt passend en weinig kansrijk	

HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

Modern en Eigentijds
Jongeren / Ageless
Dynamische Verblijfsplekken
Creatieve Werkplekken
Startups
Circulair

Uitwerking onderzoeksscenario Terra Incognita

PROGRAMMA OP EIGEN KRACHT	**AANTAL**
	woningen/ GBO
wonen herbestemming (bestaande kazernegebouwen)	
wonen, jongerenhuisvesting (kamers in legeringsgebouwen)	480
> alternatief: wonen, gestapeld (appartementen 100 m²)	*(160)*
overig herbestemming (bestaande kazernegebouwen)	
voorzieningen, sport en recreatie (sporthal)	2.477 m²
werken, creatieve broedplaatsen, ateliers en startups	5.987 m²
werken, kantoorachtig (bedrijfsverzamelgebouw)	10.033 m²
voorzieningen, commercieel (horeca, restaurant, etc.)	2.078 m²
voorzieningen, cultureel (kunst, cultuur, theater, etc.)	3.367 m²
werken, kantoorachtig (bedrijfsverzamelgebouw)	7.550 m²
werken, kantoorachtig (kleinschalig)	666 m²

ONDERZOEKSSCENARIO 'GEZOND LEVEN'
Wellness
TOP
Heuvelrug
Kromme Rijn
Utrecht
Doorn

4.4 Gezond leven

Het scenario Gezond Leven sluit aan op belangrijke trends in de maatschappij. Een gezonde leefstijl, sport en beweging, gezonde voeding, lokale productie en biologische teelt maken steeds vaker integraal onderdeel uit van onze woon- en leefomgeving. De vraag doet zich voor of dit scenario een zelfstandig scenario zou moeten zijn. De samenleving is veel meer op weg naar integratie van functies. Het thema Gezond Leven kan een integraal én versterkend onderdeel vormen van een van de andere scenario's.

Bepaalde functies in dit scenario – verbouw van groenten, paardenwei, boomgaard en (enkele) sporvoorzieningen - kunnen in de lokale gemeenschap worden opgenomen (the commons). Andere functies - bijvoorbeeld het zorg/ welness hotel en outdoor voorzieningen – kunnen een commerciële (boven)regionale vraag bedienen, terwijl deze qua schaal goed in het nieuwe gebied kunnen passen.

De functie opleiding fysiotherapie lijkt op deze locatie niet logisch, gezien het ruime aanbod in de regio.

Bijdrage aan de gemeenschap: vooral sport en beweging

Bijdrage aan het voorzien in de woningbehoefte: zeer laag.

Bijdrage aan voorzieningen voor sport en gezondheid, spelen en recreatie: groot

Bijdrage aan de lokale/ regionale economie: gemiddeld

Gezond leven		
Ligging	Centraal in Nederland	
Locatie	Bosrijk, natuur, ontspannen	
Scope	Boven regionaal, nationaal	
Bereikbaarheid	Auto, bus	
Leefstijl	Aqua, blauw, groen	
Markt	Groeiend, onder meer door stijging 55+	
Oordeel	Functie is passend en kansrijk, ook als thema in een van de scenario's	

HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

Landgoed
Gezonde Leefstijl
Wellness
Natuur
Bos en Landgoed
Outdoor Activiteiten
Sportvoorzieningen
Educatie
TOP
Klimaatneutraal

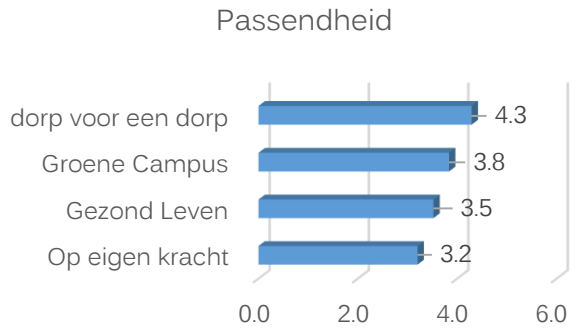
Uitwerking onderzoeksscenario Terra Incognita

PROGRAMMA GEZOND LEVEN	**AANTAL**
	woningen/ GBO
wonen nieuwbouw	
wonen, grondgebonden (kavels, tiny houses)	18
gezonde functies nieuwbouw	
hotel (zorg- of herstelhotel)	11.000 m²
sportgerelateerd (bondsbureau of opleid-ingscentrum)	8.000 m²
topsporthal	2.000 m²
zwembad	1.500 m²
diversen (sportaccomodatie, toerisme, well-ness, health, etc.)	2.500 m²
overig herbestemming (bestaande kazer-negebouwen)	
voorzieningen, sport en recreatie (sporthal)	2.477 m²
voorzieningen, commercieel (congres, col-lege, horeca, etc.)	1.413 m²
voorzieningen, maatschappelijk (zorg en revalidatie)	2.247 m²
voorzieningen, maatschappelijk (zorg en revalidatie)	2.247 m²
wellness & health	964 m²

4.5 Passendheid van de leefstijlen

In hoofdstuk 2 zijn de leefstijlen weergegeven die in Doorn en omgeving en onder bezoekers van de regio dominant zijn. We constateerden een oververtegenwoordiging van de kleuren aqua, groen, blauw en paars. Om te beoordelen welke aspecten beter of juist minder goed passen bij de verschillende scenario's hebben we een analyse gemaakt van de score van de leefstijlen op de aan de scenario's ten grondslag liggende criteria. Het resultaat hiervan is opgenomen in de onderstaande figuur en is in bijlage 1 verder uitgewerkt. In het schema is te lezen dat op het gebied van mobiliteit blauw het meest auto-georiënteerd is en rood het meest gericht op het lopen en de fiets.

Beoordelingscriteria positionering		Passendheid bij de leefstijl								
Betekenis	Lokaal	Groen	Lime	Aqua	Geel	Oranje	Blauw	Paars	Rood	regionaal / nationaal
bebouwing	d / herbestemming	Rood	Aqua	Groen	Paars	Blauw	Lime	Oranje	Geel	nieuwbouw
mobiliteit	voet / fiets	Rood	Geel	Oranje	Paars	Lime	Aqua	Groen	Blauw	(electrische) auto
duurzaamheid	ambities 2022	Blauw	Geel	Lime	Groen	Paars	Aqua	Oranje	Rood	100% circulair / energie neutraal
samenhang	elfstandige eenheid	Rood	Blauw	Oranje	Paars	Aqua	Geel	Lime	Groen	Onderdeel Doorn / Utr. Hrug
balans	Groen	Rood	Groen	Aqua	Paars	Blauw	Oranje	Lime	Geel	Rood
menging	Mono functioneel	Geel	Lime	Groen	Aqua	Blauw	Oranje	Paars	Rood	mix van functies



Wanneer we de scenario's vanuit deze leefstijl oriëntatie bezien, dan constateren we dat het scenario Dorp voor een Dorp het meest past bij de dominante leefstijlen in de regio, vervolgens het scenario Groene Campus, Gezond Leven en Op eigen kracht.

5. Conclusies en aanbevelingen

Deze marktstudie is gericht op functies en scenario's die in een participatieproces van bevolking, belanghebbenden en experts naar voren zijn gekomen. Om deze functies te toetsen is stilgestaan bij de kenmerken van de locatie en de identiteit van de lokale bevolking. Dit leidde tot de volgende karakteristiek:

- Bosrijk
- Hoogwaardig
- Rust
- Centrum van Nederland
- Nabij stedelijk gebied met hoogwaardige werkgelegenheid, onderwijs en cultuur

Deze karakteristiek maakt de locatie voor veel functies in potentie zeer geschikt. De plekken in Nederland met deze karakteristiek zijn schaars. Niet voor niets zijn hier ooit de landgoederen ontwikkeld, die in later tijden werden omgezet in functies met een nationale scope (hoofdkantoren van landelijke verenigingen en stichtingen, particuliere onderwijsinstellingen). Ook in de toekomst zullen er functies zijn die juist deze locatiekarakteristiek zullen zoeken. Het is denkbaar om in de scenario's ruimte op te nemen voor ontwikkelingen die we nu nog niet kennen.

De functies en scenario's die in het participatieproces naar voren zijn gekomen, hebben wij op kansrijkheid en passendheid beoordeeld. Dit is in het volgende schema weergegeven (groen = positief, oranje = neutraal en rood= negatief). De kansrijkheid betreft de mate waarin we verwachten dat er vraag naar deze functie op deze plek bestaat. De passendheid betreft de mate waarin de functie ons inziens aansluit bij de karakteristiek van de locatie en de lokale gemeenschap.

Functies		
Wonen	Functie is zeer kansrijk en past goed bij de lokale gemeenschap	
Zorghotel	Functie is kansrijk en passend	
Particulier woonzorgcentrum	Functie is kansrijk en passend, uitwerking en positionering vraagt aandacht	
Onderwijsinstelling	Functie is passend, maar weinig kansrijk	
Kennisinstituut Gezond Leven	Functie is kansrijk en passend	
Outdoor	Functie is passend en kansrijk	
Boshotel	Functie is kansrijk en passend	
Onderwijs Sport en Fysiotherapie	Functie is passend, maar weinig kansrijk	
Werkfunctie	Functie is, wanneer kleinschalig uitgevoerd, passend en beperkt kansrijk	
Scenario's		
Dorp voor een dorp	Onderzoeksscenario is kansrijk en passend	
Groene Campus	Onderzoeksscenario is passend, maar weinig kansrijk	
Op eigen kracht	Onderzoeksscenario is beperkt passend en weinig kansrijk	
Gezond leven	Onderzoeksscenario is passend en kansrijk, ook als thema in een van de andere scenario's	

De passendheid is niet gelijk aan wenselijkheid. Soms is een afwijkende koers te prefereren. Maar ook dan zal er sprake moeten zijn van een duidelijke vraag in de markt. In de analyse zijn geen functies betrokken die als niet passend worden gezien en tegelijkertijd een grote vraag laten zien.

Het scenario Dorp voor een Dorp sluit van de scenario's het beste aan op de identiteit en positionering van Doorn. We zien ook dat er sprake is van een grote vraagdruk naar het woonmilieu 'dorps'. Deze vraag wordt niet alleen uitgeoefend door de bevolking in Doorn en directe omgeving, maar de betekenis van dit gebied reikt veel verder. De planlocatie kan een woonmilieu bieden, waarnaar een grote vraag vanuit gezinnen en ouderen uitgaat en die in de ruime omgeving maar beperkt wordt aangeboden. De vraag gaat uit naar zowel grondgebonden als gestapelde woningen in verschillende prijssegmenten voor een logische mix van doelgroepen. Gezien de leefstijlen in Doorn en omgeving gaat de voorkeur uit naar kwaliteit en comfort. Vernieuwing (duurzaamheid) past daar uitstekend bij, zolang deze bijdraagt aan de hoogwaardige uitstraling. Hoogbouw is geen logische toevoeging op deze plek. Ruimte, privacy, comfort, gezondheid, natuur en cultuur vormen goede ingrediënten voor een uitwerking die past bij Doorn en die aansluit op de vraag in de markt.

Het scenario Groene Campus komt in de vergelijking als minst kansrijk uit de bus, al laat de leefstijlanalyse zien, dat dit scenario wel past bij de leefstijlen in Doorn en omgeving. Dit scenario vormt in de schaal, functie en doelgroep geen logische toevoeging aan de gemeenschap. Een afzonderlijk fieldlab, vanwege de ligging in de bossen, is wel goed denkbaar.

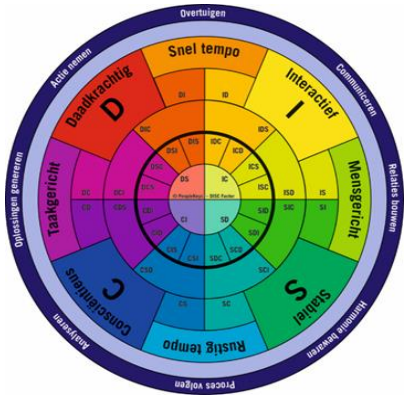
Het scenario Op eigen Kracht is een invulling die maximaal gebruik maakt van de aanwezige bebouwing. Naar de voorgestelde functies bestaat zeker vraag, maar deze wordt veel lager ingeschat dan het voorgestelde volume. Daarbij komt dat we verwachten dat de leefstijl van de geïnteresseerden in deze functies afwijkt van de dominante leefstijl in Doorn. Het risico daarvan is dat de locatie zich teveel gaat afzonderen in plaats van een logisch onderdeel te zijn van de gemeenschap. Op beperkte schaal is de toevoeging van werkruimten, ateliers, horeca in gebouwen die zich daarvoor lenen, wel mogelijk en zelfs gewenst, omdat het karakter toevoegt aan het nieuwe (woon)gebied.

Het scenario Gezond Leven sluit heel goed aan bij actuele trends in de samenleving en ook bij de locatiekarakteristiek. We verwachten dat er in de markt ruimte is voor uitbreiding van verblijfsrecreatiecapaciteit in combinatie met genieten en gebruiken van de natuur. Als los scenario bestaat het risico dat de locatie wordt losgetrokken van het dorp en een afzonderlijk 'evenemententerrein' wordt. Door functies te integreren in het woongebied wordt een hoge toegevoegde waarde bereikt. De vraag van de consument gaat steeds meer uit naar een mix van functies in plaats van monofunctionaliteit. Toevoeging van elementen vanuit dit scenario aan Dorp voor een Dorp maakt het Dorp tot een unieke, hedendaagse en duurzame propositie.

Bijlagen

Bijlage 1. Leefstijlgerichte benadering

Wat is het DISC model?

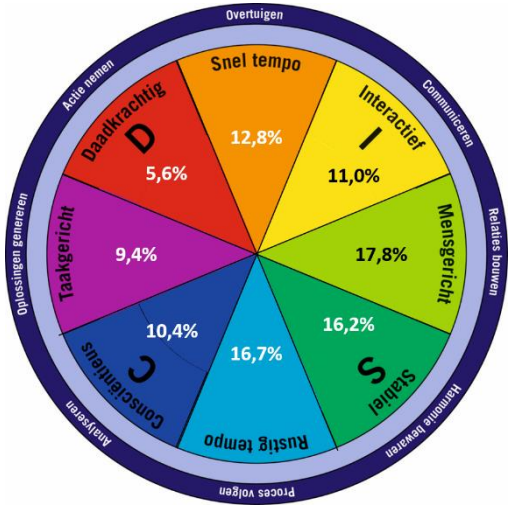


In deze studie hanteren we het DISC-model om de leefstijlen van mensen in beeld te brengen. Het DISC-model is ruim 90 jaar geleden ontwikkeld door William Marston en beschreven in zijn boek 'Emotions of Normal People' uit 1928. Marston werd geïnspireerd door het enkele jaren daarvoor publiceerde boek 'Psychological Types' (1921) van de gedragswetenschapper Carl Jung.

De laatste decennia is het model verder ontwikkeld voor HRM toepassingen.
Op dit moment maken jaarlijks meer dan één miljoen mensen wereldwijd gebruik van deze wetenschappelijk gevalideerde DISC methode om inzicht te krijgen in hun gedrag- en communicatieprofiel.

Het DISC-model bestaat uit vier kwadranten, waar het model ook de naam aan ontleent. Op basis van de uitgebreide test worden mensen beschreven op basis van hun affiniteit met een of meer kwadranten: Daadkrachtig, Interactief, Serieus en Correct. Op basis van dit uitgebreide DISC-model heeft DISCvision het DISC-marketing model ontwikkeld

Het DISC-Marketingmodel.
Hoe werkt het?



In DISC-Marketingmodel wordt gebruik gemaakt van 8 leefstijl profielen, die met een korte module (3 vragen) kunnen worden bepaald. Dit maakt de DISC-marketing module bijzonder geschikt om in marktonderzoeken op te nemen. Deze 8 leefstijlen geven inzicht in de drijfveren en het voorkeursgedrag van mensen, en daarmee in de keuzes die zij op basis daarvan maken.

Het DISC-Marketingmodel levert daarmee een interessante verdieping voor doelgroep profielen, die op basis van demografische variabelen worden vastgesteld. Het model werkt thema specifiek. Dit betekent dat niet altijd gebruik gemaakt wordt van de 8 leefstijl groepen. Afhankelijk van het thema worden de doelgroepen bepaald. Zo wordt op het thema retail regelmatig gewerkt met 4 of 6 doelgroepen, en wordt op in leisure de zeven segmenten indeling veelvuldig gebruikt."

eigenwijs
uitdaging
Dynamisch
trendsettend
avontuurlijk
daadkrachtig
zelfverzekerd
een-beetje-ongeduldig
aktief
improvisatie
direct
Doener
innovatief

vlot
afwisseling
uitbundig
sportief
trendy
vernieuwend
optimistisch
creatief
energiek

enthousiast
actief
eigentijds
Impulsief
genieten
gezellig
spontaan
joviaal
ongecompliceerd
Informeel

zelfbewust
succes
assertief
stijlvol
ondernemend
ambitieus
besluitvaardig

zorgzaam
hulpvaardig
gezellig
vriendelijk
hartelijk
gemoedelijk
samenwerken
zachtaardig
ontspannen

pragmatisch
analytisch
Conscentieus
praktisch
diplomatiek
precies
Correct
nauwkeurig
Comfortabel
verzorgd

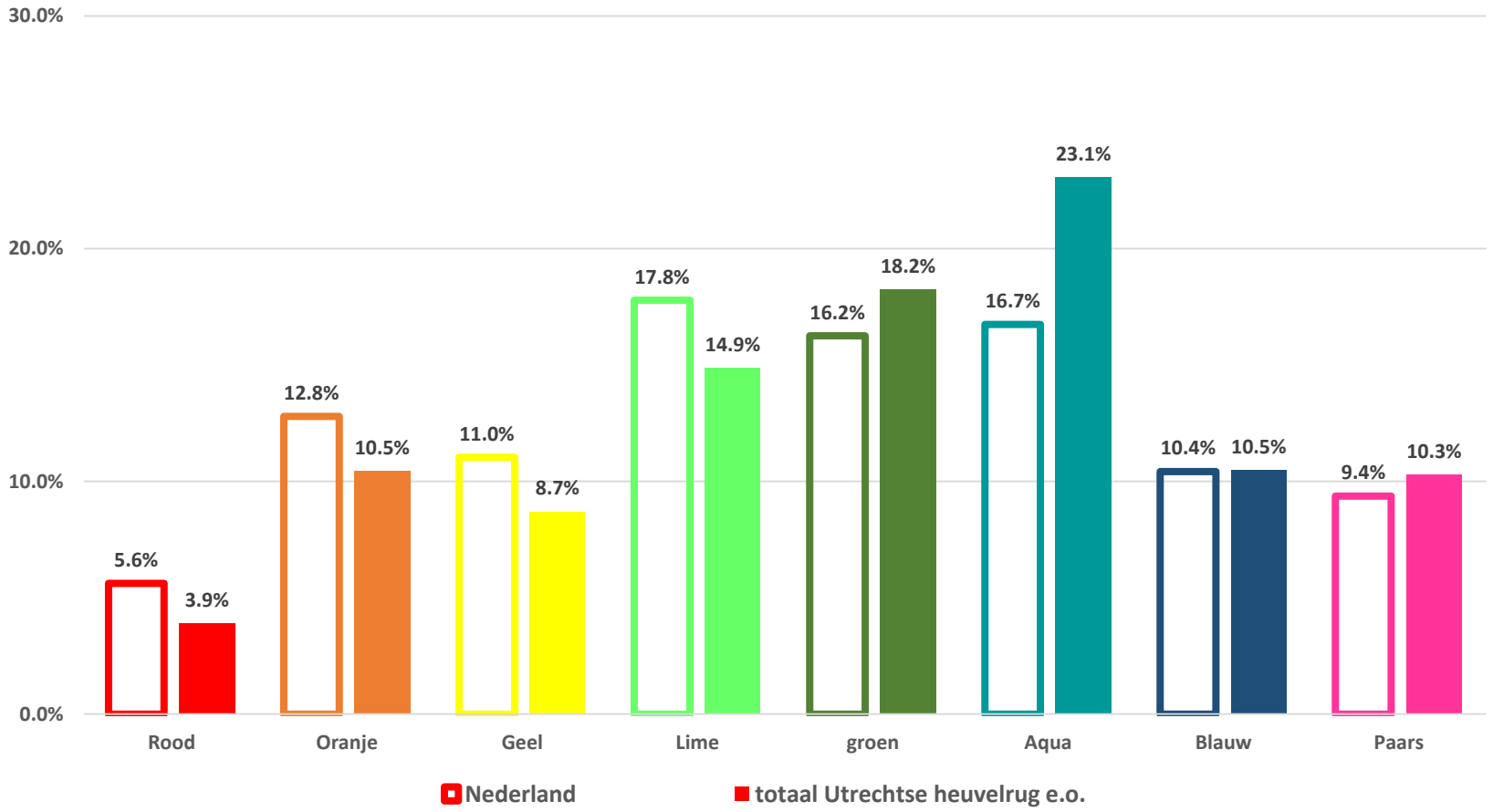
maatschappelijk-betrokken
vertrouwd
geduldig
respectvol
ruimdenkend
weloverwogen
evenwichtig

rustig
harmonieus
bedachtzaam
netjes
keurig
Serieus
sociaal
voorzichtig
Stabiel
praktisch
kalm
loyaal

DISC VISION
Behavioural Economics

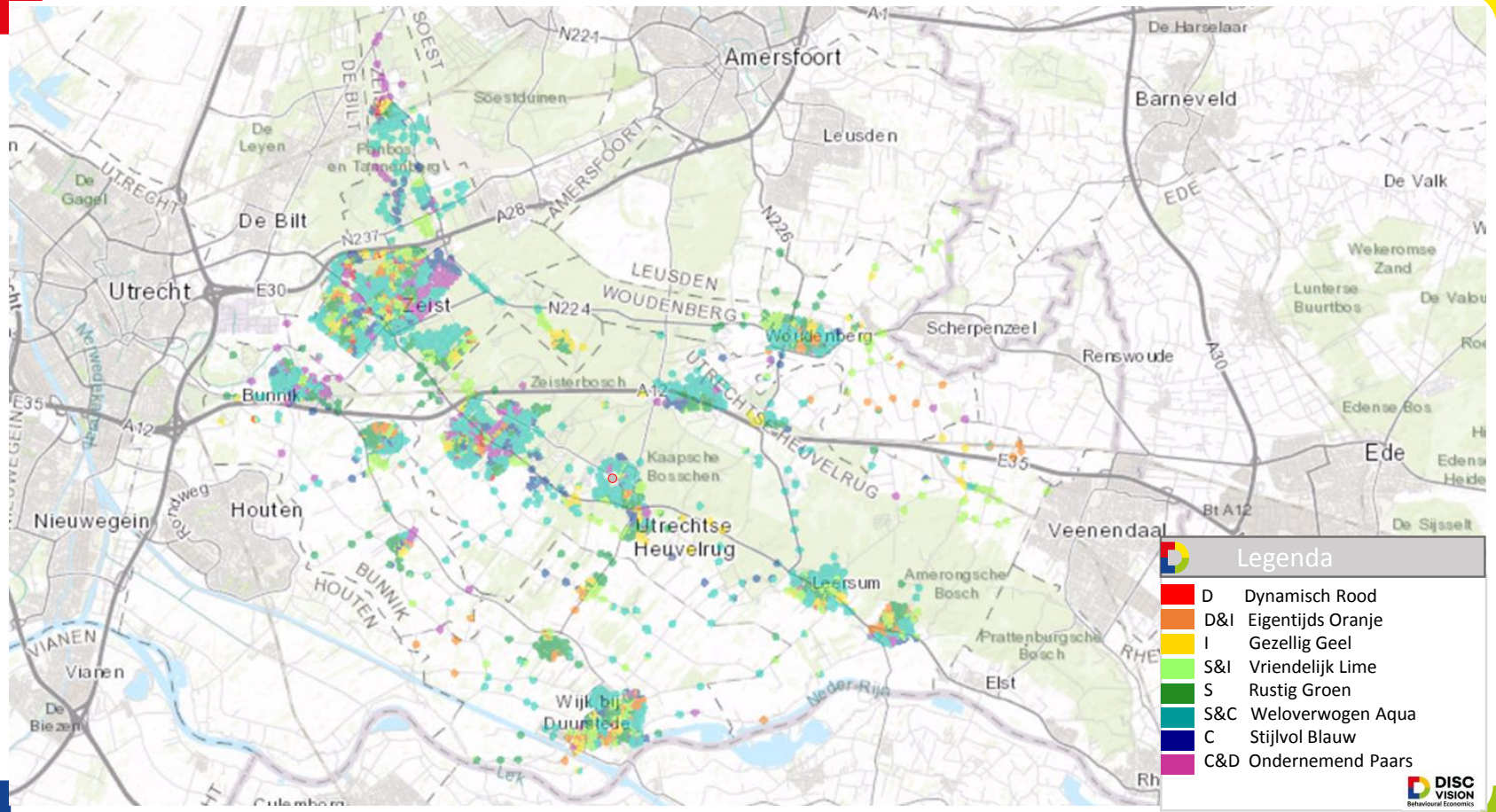
De Utrechtse Heuvelrug en randgemeenten in vergelijking met de landelijke verhoudingen

De leefstijlen Groen, Aqua Blauw en Paars zijn oververtegenwoordigd in de Utrechtse Heuvelrug en omliggende gemeenten. Landelijk is deze groep goed voor 52,8% van alle inwoners, in deze regio is dit 62,1%.



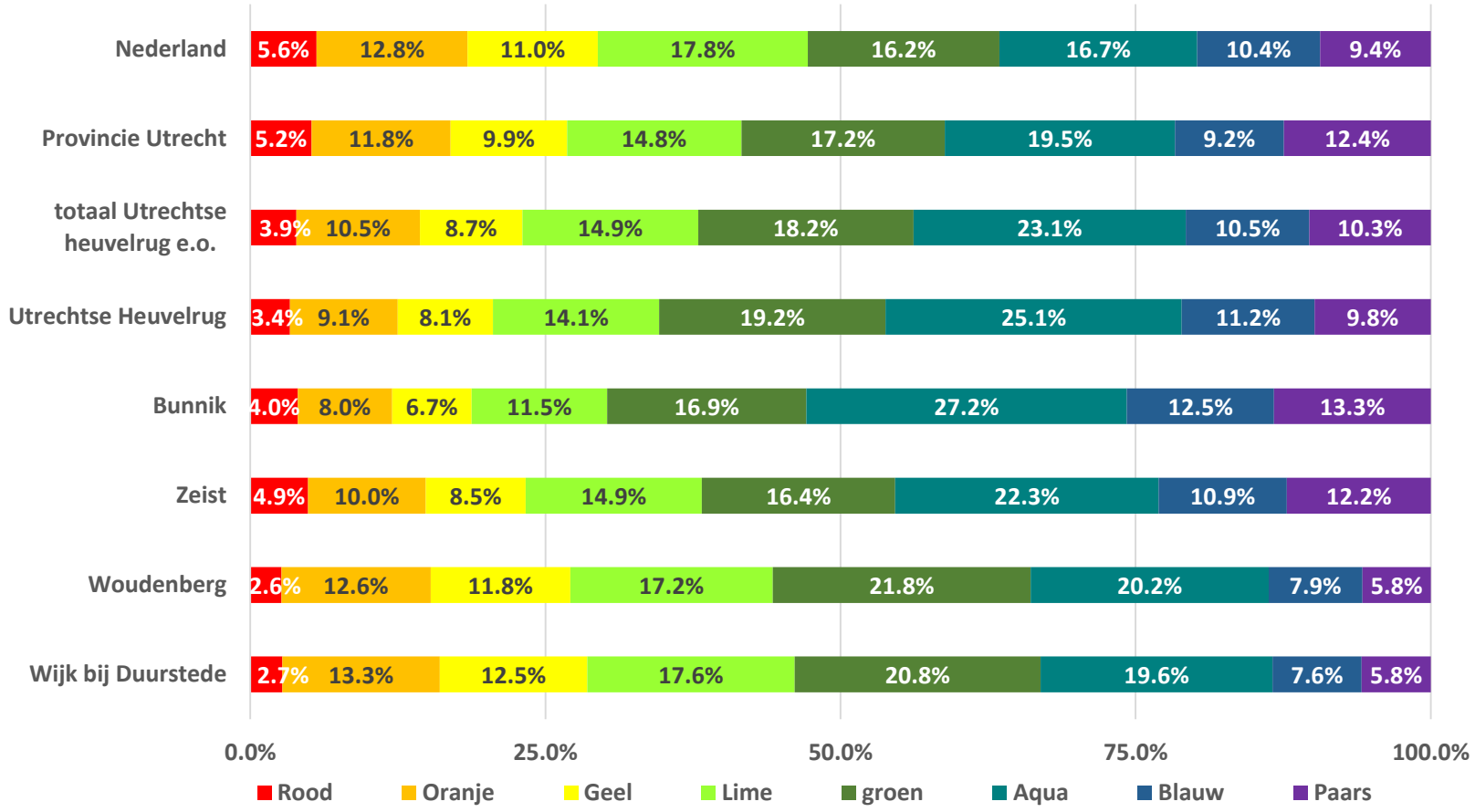
DISC leefstijlkaart van de inwoners van de regio Utrechtse Heuvelrug

Aqua en Paars zijn leefstijl kleuren die in de directe omgeving van het mariniers kazerne terrein relatief veel voorkomen.
Naarmate de plaatsen meer in het landelijk gebied liggen, komen de leefstijl kleuren Geel, Lime en Groen iets vaker naar voren. Naarmate de plaatsen meer in de nabijheid van grotere plaatsen liggen, komen de leefstijlgroepen Paars en Oranje iets vaker terug.



Het profiel van de inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de randgemeenten

De leefstijlgroepen Groen en Aqua zijn in alle gemeenten in deze regio over-vertegenwoordigd. Voor Zeist en Bunnik geldt dat Paars hier relatief goed vertegenwoordigd is (deze gemeenten liggen ook dichter bij het grootstedelijke Utrecht, waar de Paarse doelgroep ook sterk vertegenwoordigd is.
In de meer landelijke gelegen gemeenten Woudenberg en Wijk bij Duurstede zien we dat de leefstijlgroepen Geel, Lime en Oranje relatief wat groter zijn.



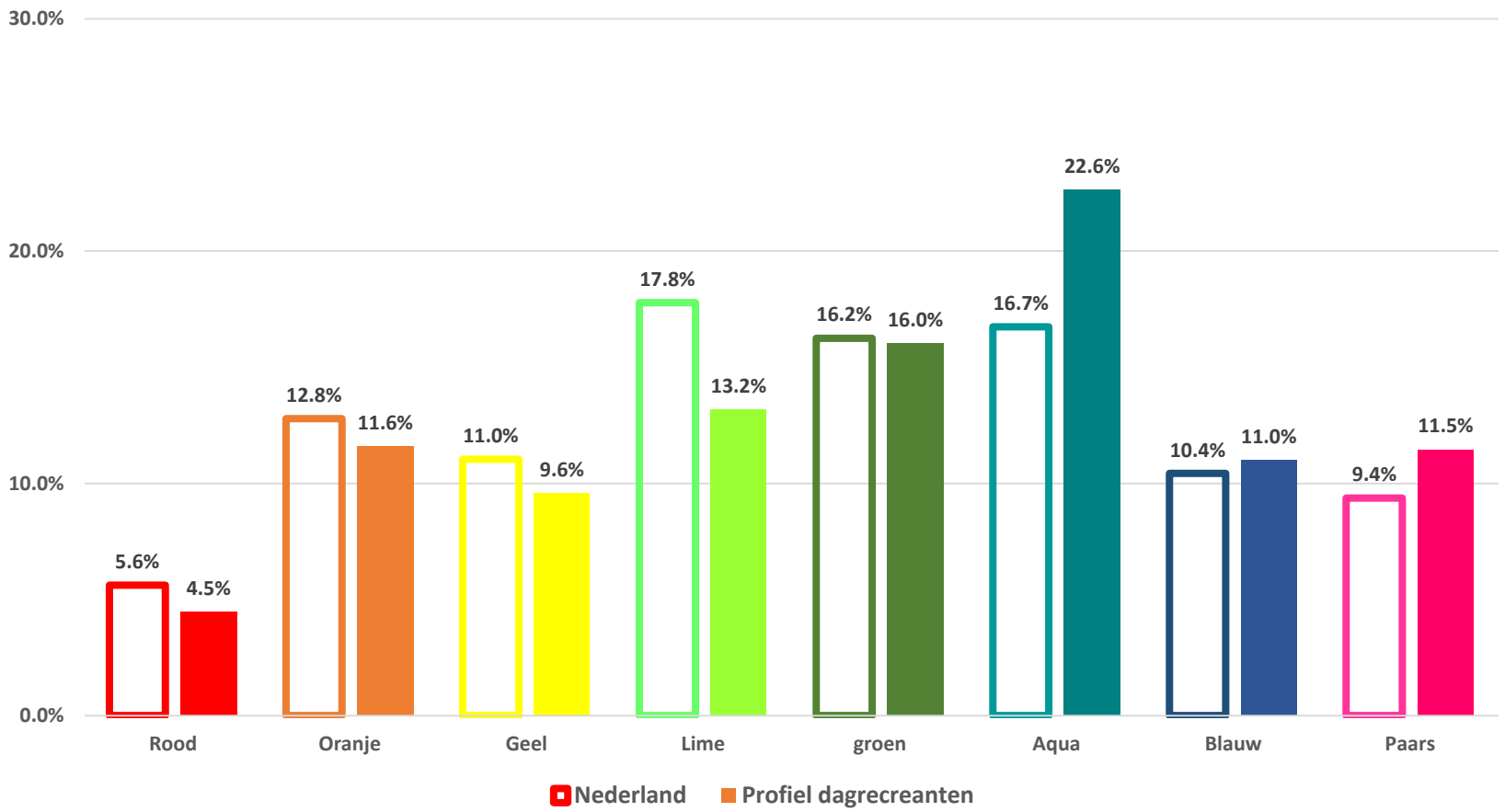
Het profiel van de bezoekers van de gemeente Utrechtse Heuvelrug

- Aan de hand van de gegevens uit de monitor toerisme en recreatie in de provincie Utrecht, gegevens van het CBS en gegevens uit de toeristische monitoren CVO en CVTO van NBTC is een doorrekening gemaakt van het leefstijl profiel van de bezoekers van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In de analyses wordt een onderscheid gemaakt naar dagrecreatie (recreanten) en verblijfsrecreatie (toeristen). Bij deze laatste groep is gekeken naar de binnenlandse toeristen, toeristen uit het buitenland, en het zakelijk toerisme.
  - Uit deze statistieken komt voor dagrecreatie een totaal aantal van 4,1 miljoen bezoeken op jaarbasis naar voren. (activiteit van minimaal 1 uur en maximaal 1 dag buiten het eigen huis of de tuin)
  - Voor verblijfsrecreatie komt een totaal van 445.000 overnachtingen op jaarbasis in accommodaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug naar voren. Daarbij kan de volgende onderverdeling gemaakt worden:
    - Overnachtingen van toeristen met een seizoensplaats 18%
    - Overnachtingen van gasten op campings en / of bungalowparken 58%
    - Overnachtingen in een hotel 9%
    - Overnachtingen in part. Huizen of appartementen, B&B of pension 13%
    - Overnachtingen in groepsaccommodaties, jeugdherbergen of hostels 1%
  - Het aanbod in de gemeente Utrechtse Heuvelrug bestaat uit:
    - 4 hotels
    - 9 bungalowparken
    - 16 campings
    - 15 B&B accommodaties

    Bron: VVV

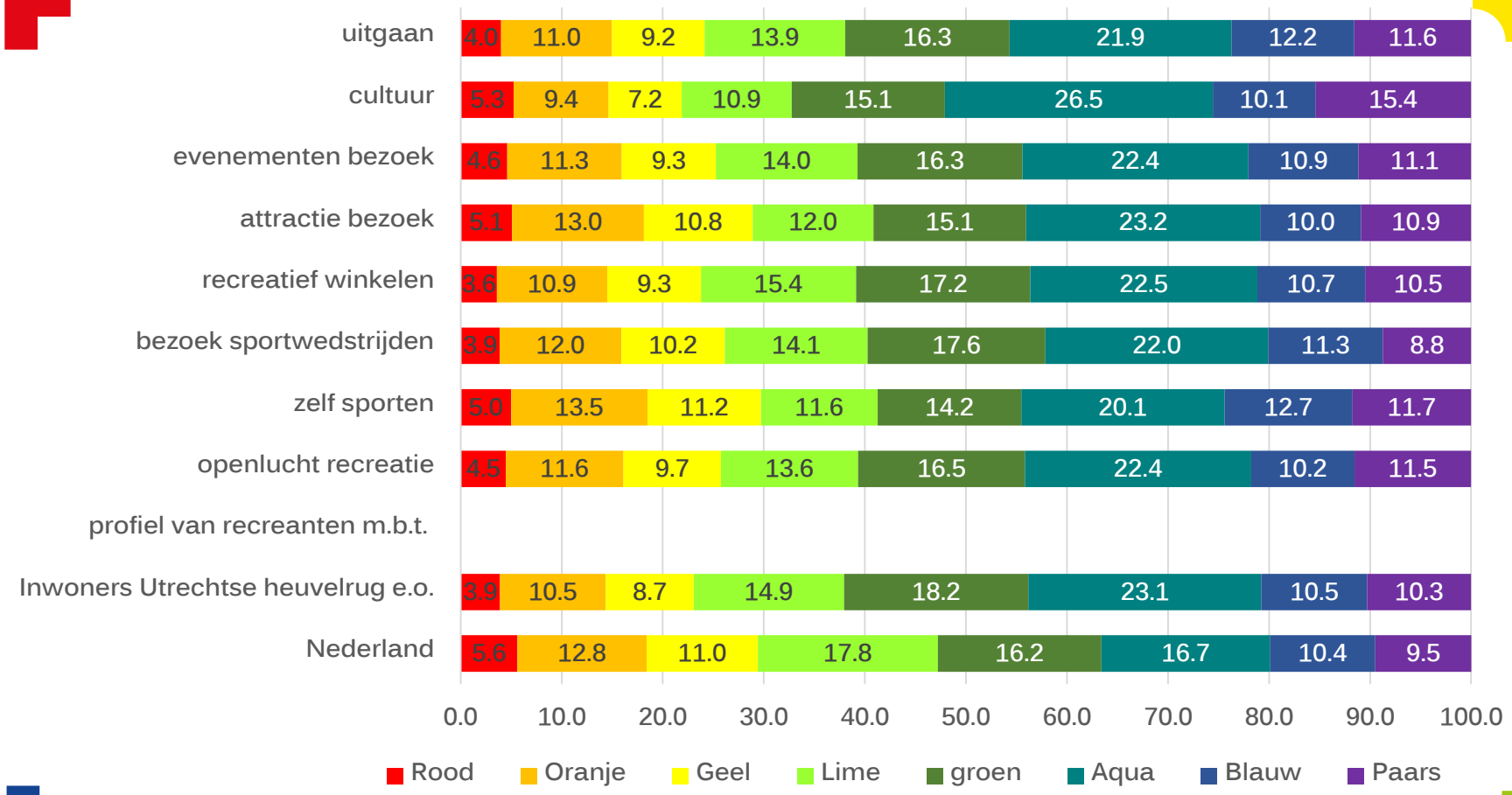
Het profiel van de dagrecreanten

In het profiel van de dagrecreanten valt op dat vooral de leefstijlgroepen Aqua, Paars en Blauw over-vertegenwoordigd zijn. Daarmee is er een goede match tussen het profiel van de inwoners van de Utrechtse Heuvelrug, en de recreanten die hier naar toe komen. Alleen de Groene doelgroep blijft iets achter in vergelijking met de inwoners in deze regio, maar daarvoor geldt dat de Groene doelgroep in het algemeen iets minder aan dagrecreatie doet. Het is daardoor logisch dat deze groep minder sterk vertegenwoordigd is.



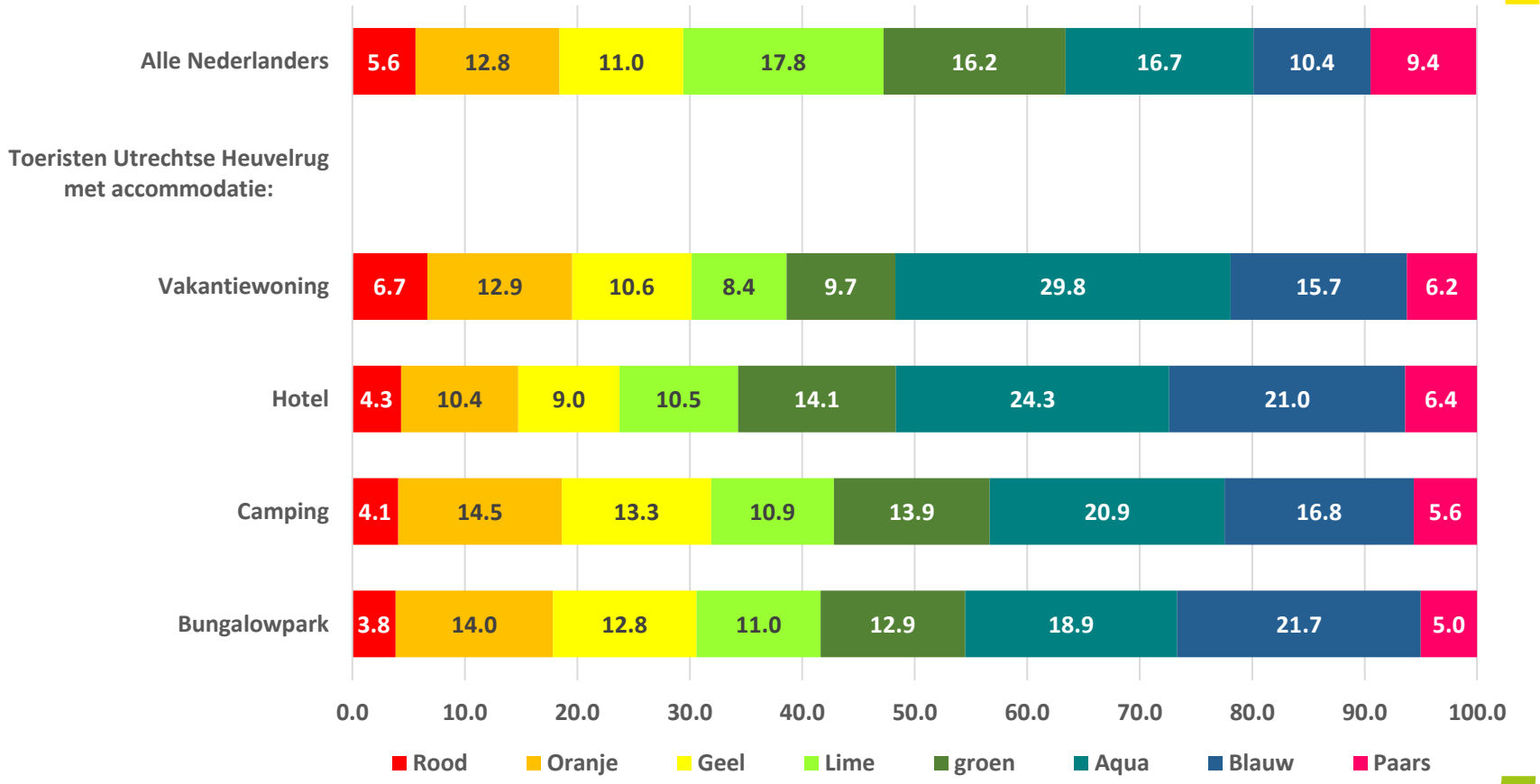
Het recreanten profiel naar hoofdgroep

De belangrijke doelgroepen Aqua Paars en Blauw komen vooral naar de gemeente Utrechtse Heuvelrug met het oogmerk de culturele voorzieningen te bezoeken. Voor de Oranje, Blauwe en Paarse doelgroep is sportieve recreatie vaker een reden om de Utrechtse Heuvelrug te bezoeken.



Het profiel van de toeristen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug

De toeristen die in de gemeente Utrechtse Heuvelrug verblijven, hebben een Aqua of Blauw profiel. Voor alle accommodatievormen geldt dat deze doelgroepen oververtegenwoordigd zijn. Daarnaast komt uit de analyses naar voren dat de Oranje doelgroep relatief vaker de campings en bungalowparken op de Utrechtse Heuvelrug bezoeken.



Observaties met betrekking tot de inwoners en de bezoekers van de Utrechtse Heuvelrug

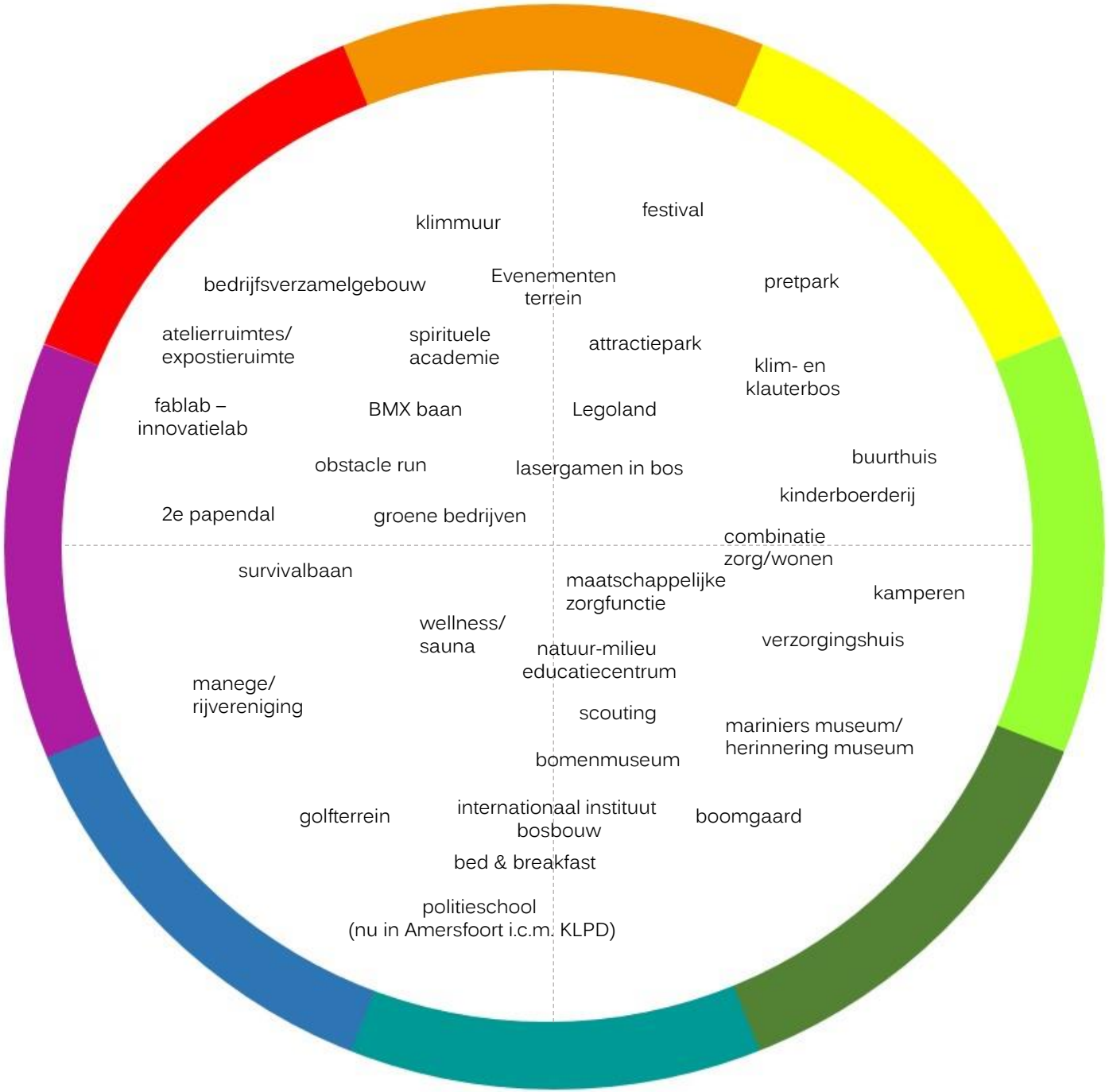
Uit de analyses komt een duidelijk profiel voor de inwoners, recreanten en toeristen naar voren. De aqua doelgroep is zowel onder de bewoners als de dag- en verblijfsrecreanten de belangrijkste groep. Daarnaast zijn Paars en Blauw belangrijke doelgroepen.

De cultuur onder de bewoners en bezoekers kunnen we daardoor kenschetsen als meer introvert dan extravert, en meer groepsgericht dan individu gericht. Bij dit laatste is van belang om naast de overrepresentatie van de Paarse en Blauwe groep ook te kijken naar de omvang van deze groepen. En hoewel Paars en Blauw sterker vertegenwoordigd zijn dan landelijk, is het (absolute) aandeel van de groepen Groen en Lime groter. Het zijn evenwichtige en ruimdenkende mensen met een ingetogen levensstijl die graag weloverwogen beslissingen nemen. In hun vrije tijd zijn zij zeker wel actief, maar ook op een ietwat rustige manier. Cultuur en natuur zijn belangrijke thema's, evenals duurzaamheid. In het algemeen passen sporten als hockey, golf, paardrijden of wandelen en fietsen goed bij deze doelgroepen. Het gaat daarbij meer om het op peil houden van een goede conditie, dan op prestatie gerichtheid.

Activiteiten en functies in het DISC model
Welke activiteiten passen bij de cultuur van de bewoners en bezoekers?

In dit diagram is voor een aantal ideeën uit het kansenboek de leefstijl oriëntatie gegeven.
Daarmee kan inzicht worden gegeven in de passendheid van bepaalde activiteiten en functies bij de bewoners en bezoekers van de Heuvelrug.

Aan de hand van deze input kunnen ook de vier scenario's verder getoetst worden.



Beoordeling van de scenario's

De aanpak.

In de concept scenario's is voor 4 scenario's de positionering verder uitgewerkt. Daarbij zijn 7 criteria gegeven. Elk criterium heeft een schaal, waarbij is aangegeven in welke mate het scenario past bij de schaalwaarden.

DISCvision heeft voor elke schaal de passendheid bij de 8 leefstijlen bepaald.
Dit geeft per criterium antwoord op de vraag:
voor welke leefstijl groep is deze uitwerking van de positionering aansprekend / interessant.
Als we dit voor alle criteria bepalen, geeft dit een beeld van de passendheid van het concept bij bepaalde leefstijlgroepen. Per criterium is aangegeven bij welke 3 of 4 leefstijlgroepen dit het meest aanspreekt.

Op de volgende slides is weergegeven:

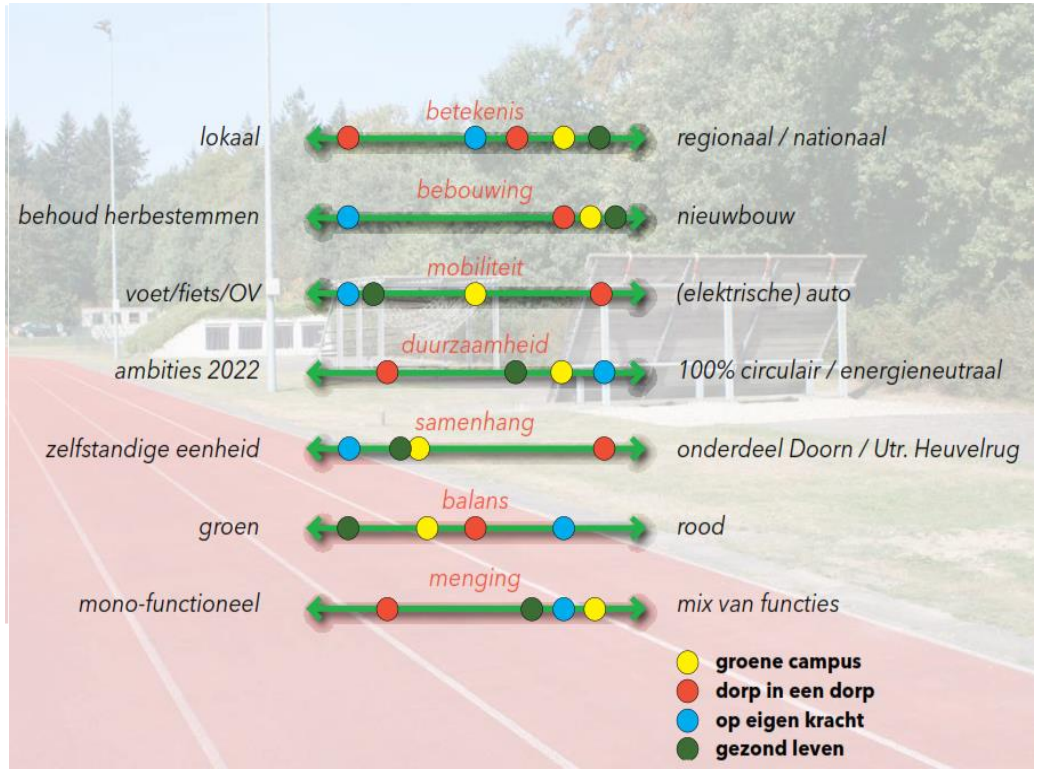
- De criteria uit de positionering en de passendheid bij de leefstijlen
- Per concept de aansluiting van dat concept bij de leefstijlen.

Uit de analyse komt de volgende rangorde naar voren:

1. Dorp voor een dorp (beste "fit" met de leefstijlen in de regio Utrechtse Heuvelrug)
2. Groene Campus
3. Gezond leven
4. Op eigen kracht (minste "fit" met de leefstijlen in de regio Utrechtse Heuvelrug)

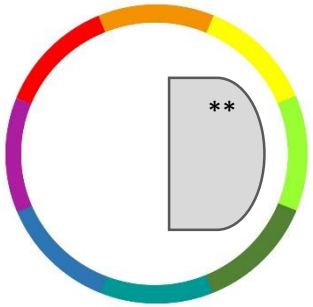
Achtergrond
Passendheid van de leefstijlen bij de criteria en schaalwaarden

Beoordelingscriteria positionering		Passendheid bij de leefstijl								
Betekenis	Lokaal	Groen	Lime	Aqua	Geel	Oranje	Blauw	Paars	Rood	regionaal / nationaal
bebouwing	d / herbestemming	Rood	Aqua	Groen	Paars	Blauw	Lime	Oranje	Geel	nieuwbouw
mobiliteit	voet / fiets	Rood	Geel	Oranje	Paars	Lime	Aqua	Groen	Blauw	(electrische) auto
duurzaamheid	ambities 2022	Blauw	Geel	Lime	Groen	Paars	Aqua	Oranje	Rood	100% circulair / energie neutraal
samenhang	elfstandige eenheid	Rood	Blauw	Oranje	Paars	Aqua	Geel	Lime	Groen	Onderdeel Doorn / Utr. Hrug
balans	Groen	Rood	Groen	Aqua	Paars	Blauw	Oranje	Lime	Geel	Rood
menging	Mono functioneel	Geel	Lime	Groen	Aqua	Blauw	Oranje	Paars	Rood	mix van functies



Leeswijzer:
Het criterium "betekenis" heeft een schaal die loopt van Lokaal naar Nationaal.
De Groene leefstijl heeft de meeste affiniteit met "lokaal" de Rode leefstijl heeft de meeste affiniteit met "nationaal"
Op deze manier is per beoordelingscriterium gekeken welke rangorde aan de leefstijlen gegeven kan worden.
Vervolgens is op basis van de stippen die per scenario gegeven zijn, gekeken welke 3 of 4 leefstijlen het beste bij deze positie passen.
Voorbeeld: "dorp in een dorp" is een heel "lokaal" scenario, (rode stip staat ver naar links) dit past het beste bij de leefstijlen Groen – Lime – Aqua.
Op deze manier is dit op de volgende slides voor de 4 scenario's uitgewerkt voor alle criteria.

Dorp voor een dorp



Positionering sluit aan bij de leefstijlen:

dorp voor een dorp								
Betekenis	Groen	Lime	Aqua					
bebouwing					Lime	Oranje	Geel	
mobiliteit					Aqua	Groen	Blauw	
duurzaamheid		Geel	Lime	Groen				
samenhang					Geel	Lime	Groen	
balans			Aqua	Paars	Blauw	Oranje		
menging	Geel	Lime	Groen					

HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

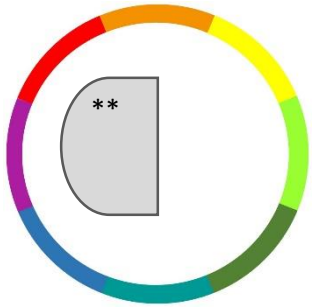
Dorps Wonen in het Groen
Maatschappelijke functies
Levensloopbestendige woningen
Jong en oud
Ontmoeting
Klmaatneutraal

ONTSPANNEN EN ZORGZAAM WONEN VOOR IEDEREEN

In de Doornse dorpsuitbreiding is het ontspannen en zorgzaam wonen voor iedereen. Bij dorps wonen hoort elkaar kennen, naar elkaar omzien en elkaar ontmoeten. De nieuwe bewoners op het voormalige mariniersterrein vormen een hechte gemeenschap. Jong en oud woont door elkaar en ziet naar elkaar om. Ouderen passen op kinderen uit de buurt, jongeren zorgen voor de ouderen.

Rond het centraal gelegen ontmoetingsplein (circa een kwart van het grote huidige exercitieterrein, vergelijkbaar met het dorpsplein in het centrum van Doorn) biedt de begane grond van de gebouwen ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en commerciële functies, zoals een school/integraal kindcentrum, kleinschalige horeca, ambachtelijke bedrijfjes of een pick-up-point.

Groene campus



Positionering sluit aan bij de leefstijlen:

HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

Life Science - Campus
Kennis - Onderzoek
Zorg
Duurzaamheid
Groen & Natuur
Energieneutraal
Duurzaamheid
Wonen

Groene Campus								
Betekenis					Oranje	Blauw	Paars	
bebouwing						Lime	Oranje	Geel
mobiliteit			Oranje	Paars	Lime	Aqua		
duurzaamheid					Paars	Aqua	Oranje	
samenhang			Oranje	Paars	Aqua			
balans		Groen	Aqua	Paars				
menging						Oranje	Paars	Rood

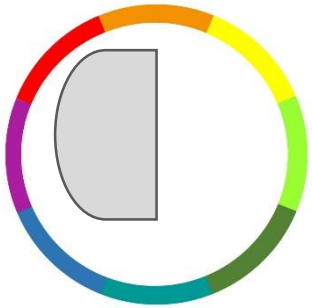
EEN MIX VAN KENNIS, ZORG EN WONEN IN HET GROEN

Het voormalige kazerneterrein in Doorn biedt in het scenario Groene Campus ruimte aan een combinatie van kennis en zorg, werken en wonen in een hoogwaardige groene omgeving. De herontwikkeling van het terrein geeft een impuls aan Doorn en aan de omgeving en biedt economische kansen voor het dorp en de regio.

De groene campusontwikkeling sluit aan bij de groene uitstraling van de Utrechtse Heuvelrug en (de reeks van landgoederen van) de Stichtse Lustwarande. Het groen op het terrein is voor een deel eetbaar en vervult een belangrijke rol in de zorg. Enkele groene assen en lanen verbinden de campus met Landgoed Beukenrode.

** Het grijze gebied in het leefstijl diagram geeft aan bij welke doelgroepen een scenario het meeste aansluiting heeft

Gezond leven



Concept en leefstijl Positionering sluit aan bij de leefstijlen:

Gezond Leven								
Betekenis					Oranje	Blauw	Paars	Rood
bebouwing						Lime	Oranje	Geel
mobiliteit	Rood	Geel	Oranje					
duurzaamheid				Groen	Paars	Aqua		
samenhang		Blauw	Oranje	Paars				
balans	Rood	Groen	Aqua					
menging				Aqua	Blauw	Oranje		

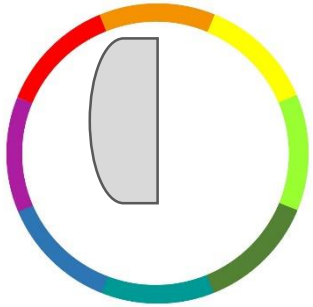
HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

- Gezonde Leefstijl
- Wellness
- Natuur
- Bos en Landgoed
- Outdoor Activiteiten
- Sportvoorzieningen
- Educatie
- TOP
- Klimaatneutraal

GEZOND LEVEN EN BEWEGEN IN DE NATUUR

De voormalige marinierskazerne vormt dé plek voor gezond leven in de natuur. Er kunnen tal van gezonde, groene functies en activiteiten worden gebundeld, zoals een gezondheidscentrum, groene recreatie en beweging in de gezonde buitenlucht, wellness, een zorg- of herstelhotel, sportfaciliteiten, eetbaar groen in kassen en een restaurant met biologische groenten.

Op eigen kracht



Positionering sluit aan bij de leefstijlen:

Op eigen kracht								
Betekenis			Aqua	Geel	Oranje			
bebouwing	Rood	Aqua	Groen					
mobiliteit	Rood	Geel	Oranje					
duurzaamheid						Aqua	Oranje	Rood
samenhang	Rood	Blauw	Oranje					
balans				Paars	Blauw	Oranje		
menging				Aqua	Blauw	Oranje		

HET SCENARIO IN KERNWOORDEN

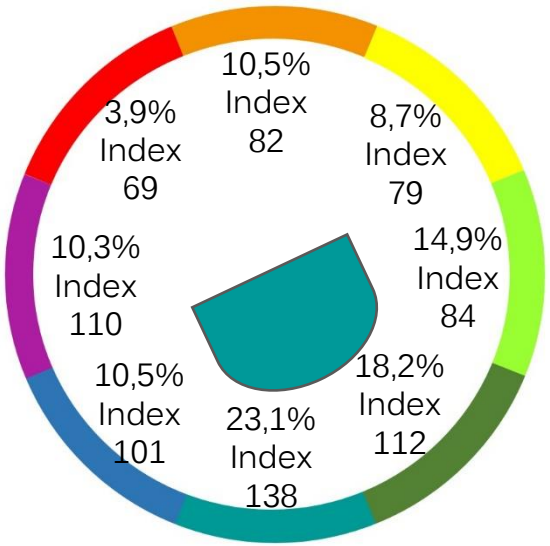
- Modern en Eigentijds
- Jongeren
- Dynamische Verblijfsplekken
- Creatieve Werkplekken
- Startups
- Off The Grid
- Circulair

DYNAMISCH, CREATIEF EN CIRCULAIR

Wil je (meer) jongeren interesseren om zich in Doorn te vestigen dan moet je ze de ruimte geven om te pionieren. Daar biedt het voormalige mariniersterrein in dit scenario straks de ruimte voor. Het wordt daarmee een unieke plek in de regio met tal van functies die jongeren en startende ondernemers aanspreken. Zij kunnen zich vestigen in bestaande gebouwen en op openbare ruimtes op het terrein.

Door uit te gaan van hergebruik van alle bestaande gebouwen en materialen op het terrein is de beoogde (her)ontwikkeling 100% circulair. Geen spijker verlaat het terrein, alles wordt hergebruikt. In een transformatieproces verandert het uiterlijk van het terrein met inzet van nieuwe gebruikers. Een depot voorziet in de tijdelijke opslag van bouwmateriaal.

Passendheid bij de inwoners van de regio Utrechtse Heuvelrug



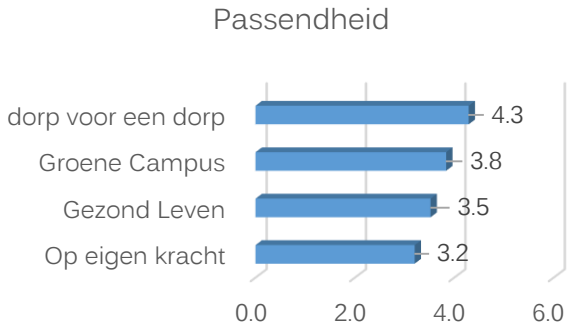
De inwoners van de regio Utrechtse Heuvelrug kunnen we kenschetsen als meer introvert dan extravert, en meer groepsgericht dan individu gericht. (dit laatste is mede gevolg van het feit, dat de leefstijlgroepen aan de aan de groepskant van het model (rechts) ook groter zijn dan de groepen aan de linkerkant van het model)

Het scenario "dorp voor een dorp" past het beste bij deze leefstijl oriëntatie. Daarom komt dit scenario als meest passend naar voren. (score 4.3 op een 5 punt schaal; meest introverte en groepsgerichte scenario)

Het scenario Groene campus is daarna het meest passend (3.8 op een 5 punt schaal)
Dit scenario heeft meer extraverte (oranje) en individu georiënteerde (Paarse) invloeden.

Ook Gezond leven sluit meer aan bij de meer extraverte en individu gerichte leefstijlen.
De passendheid bij de inwoners van de Utrechtse Heuvelrug regio scoort 3.5 op de 5 punt schaal.

Het scenario Op eigen kracht scoort 3.2 op de 5 punt schaal, en is daarmee duidelijk het minst passend Dit is ook het meest extraverte en individu gerichte scenario.



	Rood	Oranje	Geel	Lime	groen	Aqua	Blauw	Paars
Nederland	5,6%	12,8%	11,0%	17,8%	16,2%	16,7%	10,4%	9,4%
totaal Utrechtse heuvelrug e.o.	3,9%	10,5%	8,7%	14,9%	18,2%	23,1%	10,5%	10,3%
Index tov landelijk	69	82	79	84	112	138	100	110

Tot slot

Als we kijken naar de positioneringscriteria, de kernwoorden en de positioneringsbeschrijving die daarbij zijn weergegeven, dan zien we dat het scenario Dorp voor een dorp ook het meest in balans is. Dit is een scenario dat duidelijk aan de groepskant van het model naar voren komt, en dat nauwelijks scoort op aspecten voor Rood, Paars, Blauw of Oranje (5 van de 22 elementen) Daarmee is dit scenario op dit moment ook het meest leefstijl consistent.

Bijlage 2. Effectieve vraag

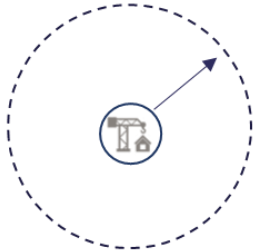
SpringCo onderzoekt de woningmarkt met gedetailleerde kennis van het gedrag van alle woonconsumenten. Bewerking van diverse bestanden met brongegevens levert op huishoudensniveau specifieke informatie op. Op basis van kennis van welke consument waar woont en welke consument waarheen verhuist bepalen we de Effectieve Vraag.

De effectieve vraag is een berekening van de marktvraag op basis van zogenaamde 'revealed preferences ', aangetoonde preferenties op basis van werkelijk gedrag. De combinatie van consumenten- en woningdata op adresniveau (leeftijd, inkomen, opleiding, levensfase, eigendom, prijssegment, woningtype, woonmilieu), verhuisdata (wie verhuist van welke woning naar welke woning) en informatie uit grootschalig consumentenonderzoek (WoON) wordt vertaald in een verhuiskans van ieder huishouden en een verhuisrichting (verhuizing naar een bepaald type woning en type woonmilieu). De parameters baseren we op de informatie in de regio van circa 500.000 huishoudens waarin de locatie ligt waarvoor de effectieve vraag wordt vastgesteld. Voor iedere populatie (in een wijk, gemeente of regio) kan aldus de effectieve vraag worden bepaald. De specifieke nieuwbouwvraag baseren we op de verhouding tussen nieuwbouw en bestaande voorraad per productsegment (dat is een combinatie van woningtype, eigendom en prijsniveau), zoals deze in de laatste 5 jaar is gerealiseerd. De effectieve vraag wordt gespecificeerd naar productsegment en doelgroep.

Stap 0: data

Stap 1: selectie brongegevens

Stap 2: bepaling vraag



Stap 3: specificatie vraag

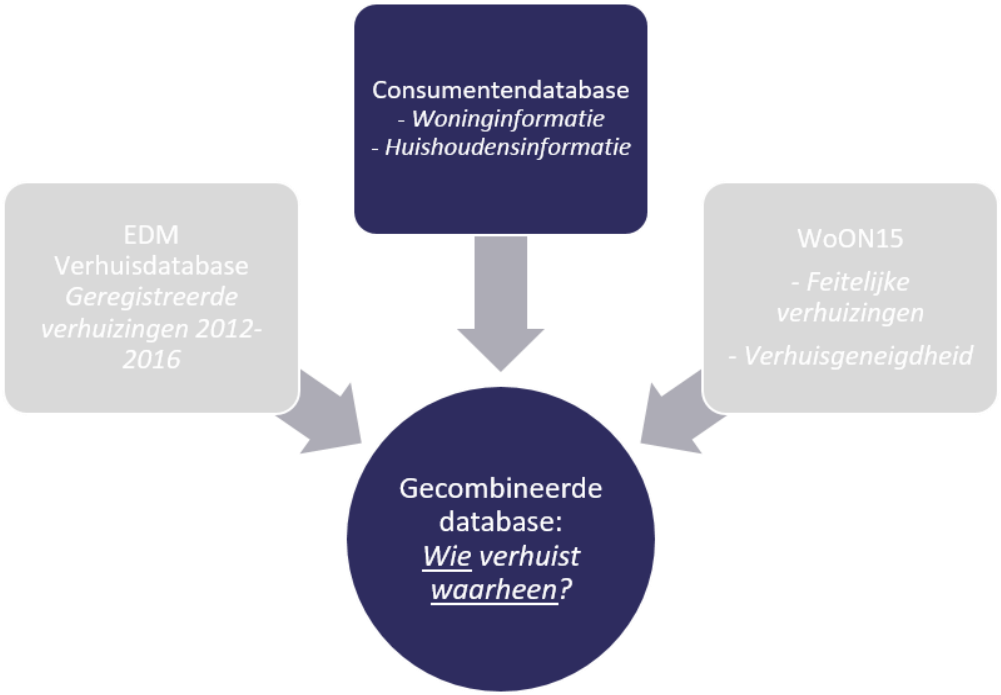
Stap 4: specificatie doelgroep

Consumentendatabase

Als bronbestand gebruiken we het GEO-huishoudenbestand van EDM (figuur 1). Hierin zijn landsdekkend op adresniveau data van consumenten en woningen bijeen gebracht. Deze zijn gebaseerd op meerdere bronnen, zoals het BAG-register met openbare vastgoedinformatie, Dataland, het kadaster, eigen consumentenbestanden en het CBS.

Op basis van deze bronnen wordt het bestand gevuld op achtergrondvariabelen als levensfase, koopkracht, opleiding, welstand en leefstijl, variabelen met betrekking tot het consumentengedrag zoals interesse in bepaalde typen vakanties, dagbladen, goede doelen en woningvariabelen zoals woningtype, woninggrootte, woninginhoud, eigendomsvorm en WOZ-waarde. Onbekende gegevens worden middels statistische technieken ingeschat.

Het consumentenbestand is een synthetisch bestand. De informatie op adresniveau is een statistische kansschatting. De informatie is niet te herleiden naar individuele huishoudens.

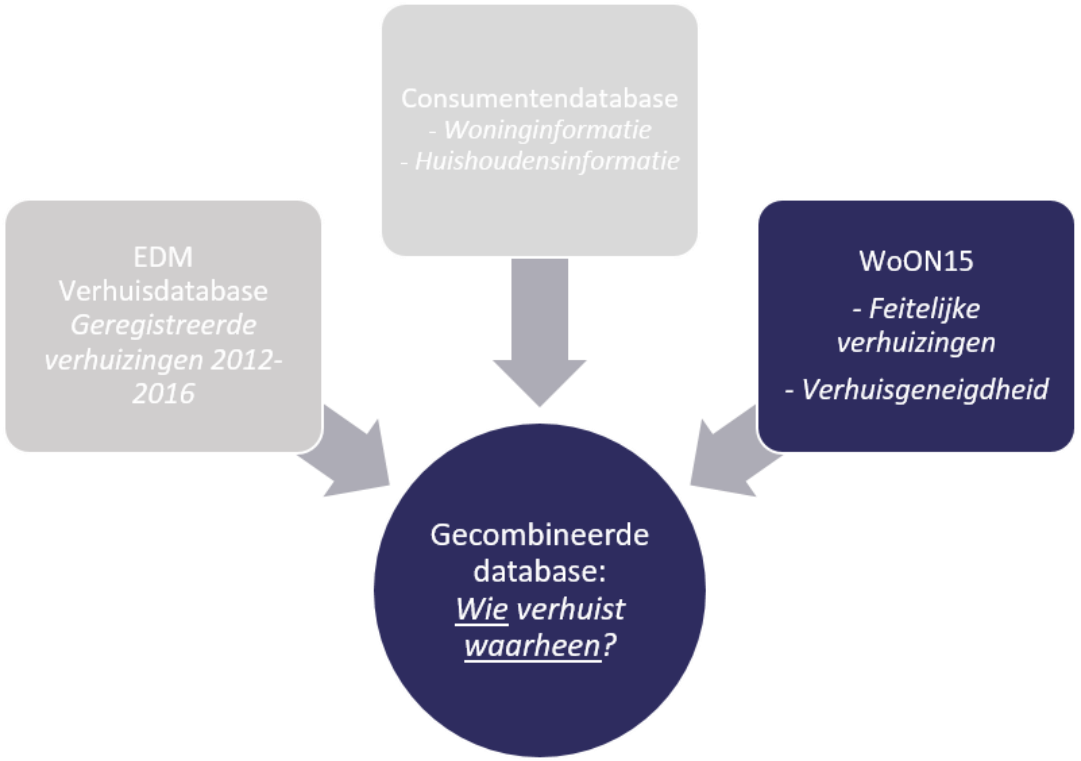


Figuur 1: bronbestand EDM

Verhuiskans

Verhuisbewegingen doen zich in een bepaalde frequentie voor. Per huishouden wordt een **verhuiskans** (de kans dat men gaat verhuizen) en een **verhuisrichting** (de kans naar welke woning en naar welk woonmilieu men gaat verhuizen) bepaald.

De **verhuiskans** baseren we per doelgroep op het landelijke WoON-onderzoek, waarin circa 60.000 huishoudens zijn ondervraagd over hun verhuisintentie en verhuisgedrag in de twee jaren voor het onderzoek (figuur 2).



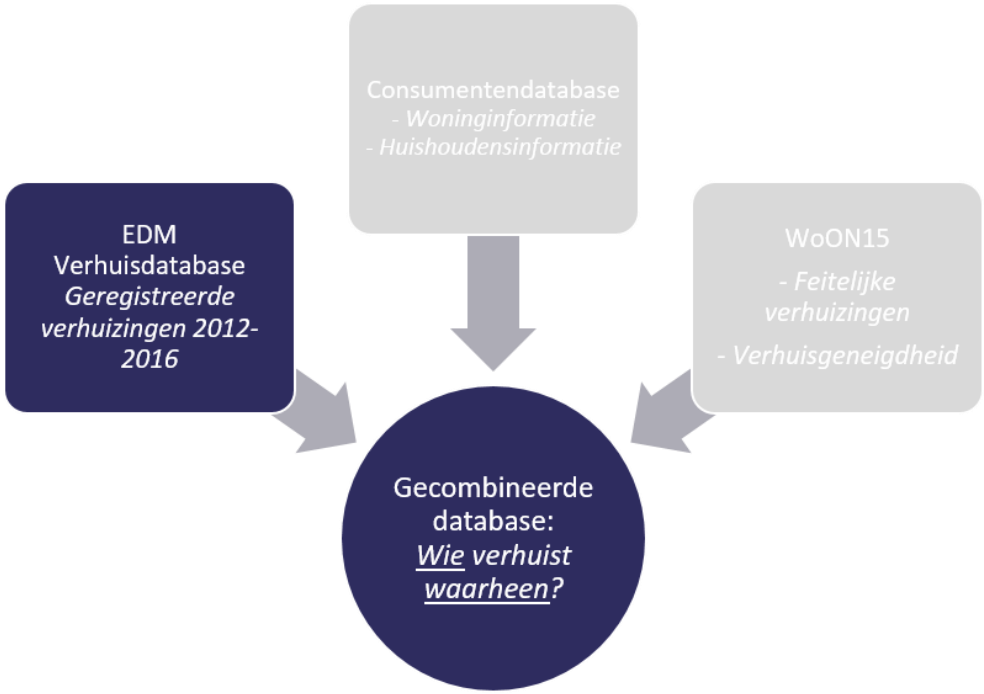
Figuur 2 WoON15 als bron voor verhuiskansen

Verhuisrichting

Voor het bepalen van de verhuisrichting maken we gebruik van de verhuisdatabase van EDM. Deze is gebaseerd op data van PostNL en consumentendata van bedrijven en organisaties. Per herkomst en bestemming is bekend wie er woont en wat de kenmerken van beide locaties en woningen zijn (figuur3).

Hoewel alle groepen in de verhuizingen zijn vertegenwoordigd, beschikken we niet over álle verhuisgegevens. De dekking varieert tussen 20% en 40%.

De doelgroepspecifieke verhuiskansen en verhuisrichting worden vervolgens toegepast op de populatie, waarover we uitspraken willen doen.



Figuur 3: verhuisdatabase als basis voor de verhuisrichting van huishoudens

Bijlage 3. Woonmilieus

Binnenstad

Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen.
Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Unieke voorzieningen nabij
24 uur per dag mensen op straat
Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen
Veel gestapelde woonvormen
Gebouwd parkeren
Parken, plantsoenen en pleinen
Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur
Winkels, werken en wonen
Hoge dichtheid van gebouwen
Bewoners en veel bezoekers op straat
In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden

Bewoners
Alleenstaand, hoogopgeleid
Hoge verhuisintentie
Veel sociale stijgers
Groot aandeel huur
Rode leefstijl
Hecht aan O.V., cultuur en uitgaan

Levendige stadswijk

Deze buurt is gelegen is een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen.
De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Functiemix met groot percentage wonen
Levendige straten, veel voetgangers en fietsers
Veel soorten winkels en bijzondere winkels
Wonen boven winkels
Groot percentage kleine woningen, veel appartementen
Klein percentage heeft een eigen tuin
Vaak vooroorlogse gebouwen
Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels en plantsoenen
Straten, boulevards en avenues
Bewoners en bezoekers op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners
Hoog- naast laagopgeleid, Jongeren en ouderen
Hoge verhuisintentie
Veel lage inkomens
Hechten aan cultuur, O.V., sport- en speelplaatsen
Rode en gele leefstijl

Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Op loopafstand van winkelstraat
Rustige straten
Werken aan huis
Veel boven-beneden woningen
Stadswoningen
Kleine privétuin of collectieve tuin/hof
Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels, plantsoenen
Vooral bewoners op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners
Mix van hoog- en laagopgeleid
Huur en koop evenredig
Netheid en sociale controle
Lage verhuisintentie, veelal binnen de wijk
O.V., cultuur en kinderopvang van belang
Alle leefstijlen vertegenwoordigd

Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand; De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners
Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuisintentie
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang

Woonwijk laag- en hoogbouw

Deze buurt ligt verder van het stadscentrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

Ruimtelijke kenmerken
Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd
Soms een tram of metro in de buurt, vaak een bus
Wederopbouwwijken en Stempelbuurten
Veel appartementen
(Portiek)flats
Veel openbaar groen
Veel verkeersruimte en veel parkeervelden
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk
Winkels voornamelijk voor eigen gebruik
Met name monofunctioneel
Aan de rand van stad of dorp
Beperkt percentage tuinen
Volwassen groen
Na-oorlogse uitleglocatie
(Nieuw) seniorenmilieu

Bewoners
Alleenstaanden, laag opgeleid, veel huur
Veiligheid van belang, op eigen woning gericht
Groene en gele leefstijl

Woonwijk laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.

Ruimtelijke kenmerken
Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groeikernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners
Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl

Luxe woonwijk

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy . De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken
Topsegment suburbaan
Wonen op stand
Lage dichtheid
Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
Parkeren op eigen kavel
Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
Nabij of goed verbonden met buitengebied
'Gouden randen' van de stad
Villawijken

Bewoners
Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Veel autochtonen
Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
Veel blauwe leefstijl

Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken
Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact óf een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze
wat eenvormiger zijn
Compact
Kleinschalig
Weinig voorzieningen
Oud naast nieuw
Matig bereikbaar
Parkeren voor de deur of geclusterd
Wonen naast bedrijven
Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners
Veel oudere bewoners
Veel gezinnen
Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
Veel koop
Zeer honkvast
Blauwe leefstijl, daarnaast groen

Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

Ruimtelijke kenmerken
Buiten wonen
Vrijstaand
Uitzicht
Omringd door open landschap
Weinig voorzieningen
Relatie met landschap
Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Ruimte voor hobby
Wonen in het groen
Afgelegen en stil

Bewoners
Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
Blauwe leefstijl

Bijlage 4. Referenties woongebieden

Referentieprojecten

Uit het kansenboek komt een expliciete wens naar voren om woningen te bouwen met een ecologische, sociale en economische duurzaamheid in lijn met de kwaliteiten van de locatie. Hoewel de participanten niet een representatieve afspiegeling vormen van de doelgroepen en het beeld dus wel enige nuance vraagt, spoort deze wens toch vrij goed met de algemene trends in de samenleving. .

Het gaat dus niet alleen om de realisatie van woningen , maar ook vooral om de realisatie van nieuwe manieren van samenleven. Het delen van een gemeenschappelijk beeld over wat wel en wat minder belangrijk is, zien we als een duidelijke trend (zie ook NieuwWonen, wonen op weg naar 2040).

Er zijn verschillende voorbeelden in Nederland van projecten waar mensen wonen met een zelfde woon- en leefideaal. Interessante voorbeelden zijn Rozendaal in Leusden, Eva Lanxmeer in Culemborg, De Buitenkans in Almere en Op Buuren in Stichtse Vecht. In deze projecten zijn de groepen rood, paars, blauw en aqua oververtegenwoordigd. Met name Rozendaal en Op Buuren tonen een populatie die goed past bij de dominante leefstijlen in Doorn.

Gemeente/ project		Rood	Oranje	Geel	Lime	groen	Aqua	Blauw	Paars
Culemborg		6.6%	12.1%	10.0%	16.1%	15.4%	19.4%	10.7%	9.6%
Culemborg	**EVA Lanxmeer**	7.4%	9.6%	7.1%	12.6%	11.8%	18.9%	15.4%	17.1%
Leusden		3.2%	11.1%	10.1%	14.6%	20.1%	23.4%	10.0%	7.6%
Leusden	**Rozendaal Leusden**	4.1%	7.2%	5.9%	6.5%	14.5%	31.7%	17.7%	12.3%
Stichtse Vecht		3.1%	11.7%	10.7%	16.0%	19.2%	21.4%	9.7%	8.3%
Stichtse Vecht	**Op Buuren Stichtse Vecht**	3.1%	9.6%	9.2%	12.2%	11.3%	26.4%	14.0%	14.2%
Almere		6.4%	13.6%	11.6%	15.0%	16.0%	17.7%	10.8%	9.0%
Almere	**Buitenkans Almere**	10.7%	10.3%	7.4%	7.3%	15.9%	17.4%	16.3%	14.7%

We zullen de referentieprojecten in de volgende bladzijden verder analyseren.

Rozendaal, Leusden

Deze wijk is in de jaren 70 ontwikkeld door Eurowoningen als (open) wijk met eigen voorzieningen als een speelbos, tennisveld en zwembad. Ondanks een gedateerde stedenbouwkundige opzet en architectonische uitstraling heeft deze wijk, juist door de gezamenlijke voorzieningenstructuur, een sterke marktpositie en een hechte sociale structuur ontwikkeld. De verhuizers naar deze wijk komen vooral uit Leusden zelf en Amersfoort. Dit beeld wijkt nauwelijks af van het algemene beeld van de verhuizers naar en binnen Leusden.

Het bewonersprofiel laat ten opzichte van de gemeente Leusden een oververtegenwoordiging zien van hogere inkomens, gezinnen en oudere paren. Deze laatsten betreffen veelal empty nesters die in een eerdere fase van de wooncarrière met het gezin in deze wijk zijn gaan wonen. We zien dat vooral de aqua groep zeer sterk vertegenwoordigd is. Een dergelijk profiel sluit goed aan op het bewonersprofiel van Doorn.

Leusden totaal	Minimum	Beneden modaal	Modaal	1,5 keer modaal	2 keer modaal	2,5 keer modaal of hoger	Totaal
Jonge alleenstaanden	0.7%	1.5%	1.5%	0.5%	0.1%	0.0%	4.3%
Jonge paren zonder kinderen	0.1%	0.4%	1.2%	1.2%	0.7%	0.2%	3.9%
Gezinnen met alleen jonge kinderen	0.3%	0.7%	2.6%	4.9%	4.2%	2.5%	15.2%
Gezinnen met oudere kinderen	0.3%	0.7%	3.0%	4.8%	6.2%	8.3%	23.3%
Middelbare alleenstaanden	0.4%	1.2%	2.4%	1.9%	1.1%	0.7%	7.6%
Middelbare paren zonder kinderen	0.1%	0.4%	1.4%	1.9%	2.0%	2.0%	7.7%
Oudere alleenstaanden	1.2%	3.0%	4.2%	2.9%	2.0%	1.1%	14.4%
Oudere paren zonder kinderen	0.3%	0.9%	3.1%	5.6%	7.1%	6.6%	23.6%
Totaal	3.5%	8.8%	19.3%	23.7%	23.2%	21.5%	100.0%

Rozendaal	Minimum	Beneden modaal	Modaal	1,5 keer modaal	2 keer modaal	2,5 keer modaal of hoger	Totaal
Jonge alleenstaanden	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%
Jonge paren zonder kinderen	0.0%	0.2%	0.8%	1.8%	2.0%	0.6%	5.3%
Gezinnen met alleen jonge kinderen	0.0%	0.4%	0.6%	2.6%	7.5%	4.7%	15.8%
Gezinnen met oudere kinderen	0.2%	0.4%	2.8%	3.6%	10.5%	9.3%	26.6%
Middelbare alleenstaanden	0.2%	0.2%	0.4%	1.6%	3.0%	2.2%	7.5%
Middelbare paren zonder kinderen	0.0%	0.2%	0.4%	0.6%	3.2%	2.6%	6.9%
Oudere alleenstaanden	0.0%	0.2%	0.4%	1.6%	3.2%	1.4%	6.7%
Oudere paren zonder kinderen	0.0%	0.6%	2.4%	7.7%	11.4%	8.7%	30.8%
Totaal	0.4%	2.6%	7.7%	19.3%	40.6%	29.4%	100.0%

Eva Lanxmeer, Culemborg

Eva Lanxmeer in Culemborg is vanaf de jaren 90 ontwikkeld als ecologische woonwijk met parkeren aan de rand van de wijk. Er si sprake van een hoge participatie van de bewoners in de ontwikkeling en het beheer van de wijk en in de gemeenschap. Gezamenlijk exploiteert men ook een eigen energiebedrijf. We zien dat deze wijk heel anders functioneert dan overig Culemborg. De wijk trekt huishoudens over grote afstand (18 km versus 3,5 km voor alle verhuizingen naar/ binnen Culemborg als gemiddeld). Het bewonersprofiel toont een oververtegenwoordiging van huishoudens met oudere kinderen en met hogere inkomens, hetgeen waarschijnlijk vooral voortvloeit uit de leeftijd van de wijk: de eerste bewoners in de wijk waren jonge gezinnen. De leefstijl is sterk paars-blauw-rood gekleurd. Daarmee wijkt de bevolking sterk af van Culemborg als geheel.

De referentie met Doorn is interessant, omdat we zien dat een groot deel van de bewoners rechtstreeks uit Utrecht afkomstig is. De locatie trekt met deze nadrukkelijke identiteit een specifieke doelgroep aan.

Culemborg totaal	Minimum	Beneden modaal	Modaal	1,5 keer modaal	2 keer modaal	2,5 keer modaal of hoger	Totaal
Jonge alleenstaanden	1.1%	1.9%	2.7%	0.5%	0.1%	0.1%	6.3%
Jonge paren zonder kinderen	0.2%	0.5%	1.8%	1.2%	0.3%	0.2%	4.2%
Gezinnen met alleen jonge kinderen	0.5%	1.3%	4.5%	4.7%	2.8%	2.0%	15.7%
Gezinnen met oudere kinderen	0.5%	1.2%	4.4%	5.8%	5.0%	6.1%	23.2%
Middelbare alleenstaanden	0.6%	1.9%	3.5%	1.8%	0.8%	0.5%	9.2%
Middelbare paren zonder kinderen	0.2%	0.5%	1.9%	2.3%	1.6%	1.6%	8.1%
Oudere alleenstaanden	2.8%	3.7%	2.9%	2.6%	1.2%	0.9%	14.1%
Oudere paren zonder kinderen	0.8%	1.8%	3.2%	5.1%	4.1%	4.2%	19.2%
Totaal	6.6%	12.8%	25.0%	24.0%	15.9%	15.6%	100.0%

EVA Lanxmeer	Minimum	Beneden modaal	Modaal	1,5 keer modaal	2 keer modaal	2,5 keer modaal of hoger	Totaal
Jonge alleenstaanden	0.4%	0.7%	4.2%	2.5%	0.4%	0.0%	8.1%
Jonge paren zonder kinderen	0.4%	1.8%	1.8%	0.7%	0.7%	0.0%	5.3%
Gezinnen met alleen jonge kinderen	0.0%	0.0%	4.9%	1.4%	3.2%	3.2%	12.7%
Gezinnen met oudere kinderen	0.0%	0.4%	3.2%	7.1%	11.0%	14.8%	36.4%
Middelbare alleenstaanden	0.0%	0.0%	6.0%	1.1%	1.4%	0.0%	8.5%
Middelbare paren zonder kinderen	0.0%	0.0%	0.7%	0.7%	1.4%	2.1%	4.9%
Oudere alleenstaanden	0.0%	1.4%	2.8%	3.9%	2.1%	0.7%	11.0%
Oudere paren zonder kinderen	0.0%	1.1%	1.4%	2.5%	4.2%	3.9%	13.1%
Totaal	0.7%	5.3%	25.1%	19.8%	24.4%	24.7%	100.0%

De Buitenkans, Almere

De Buitenkans in Almere is vanaf 2005 ontwikkeld als ecologische wijk in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap. De bewoners zijn gezamenlijk eigenaar van het openbaar gebied. Parkeren vindt plaats aan de rand van de wijk. Het bewonersprofiel wijkt sterk af van dat van Almere als geheel: hoge inkomens en veel gezinnen met oudere kinderen. Ook middelbare en oudere paren zonder kinderen zijn ruimer vertegenwoordigd. De leefstijlen rood, blauw en paars zijn (veel) ruimer dan gemiddeld vertegenwoordigd. Uit de verhuisgegevens blijkt dat deze buurt meer dan gemiddeld huishoudens vanuit Amsterdam aantrekt.

De wijk toont een sterke en eigenzinnige identiteit, die afwijkt van het gemiddelde beeld in Almere. Er is sprake van een gemoedelijke en dorpse leefgemeenschap, waarbij ieders privacy wordt gerespecteerd.

Het dorpse karakter, de scherpe identiteit, de bottom-up benadering en de aantrekkelijkheid van het concept voor een stedelijk publiek maakt De Buitenkans tot een interessante referentie voor de planlocatie.

Almere totaal	Minimum	Beneden modaal	Modaal	1,5 keer modaal	2 keer modaal	2,5 keer modaal of hoger	Totaal
Jonge alleenstaanden	2.4%	2.0%	2.9%	0.7%	0.1%	0.0%	8.2%
Jonge paren zonder kinderen	0.2%	0.5%	1.5%	1.2%	0.3%	0.2%	4.0%
Gezinnen met alleen jonge kinderen	1.1%	2.6%	5.7%	6.6%	2.8%	1.6%	20.4%
Gezinnen met oudere kinderen	0.9%	2.0%	4.5%	6.5%	4.4%	4.3%	22.6%
Middelbare alleenstaanden	1.2%	1.9%	3.5%	3.8%	1.3%	0.8%	12.4%
Middelbare paren zonder kinderen	0.3%	0.8%	1.6%	2.8%	1.7%	1.2%	8.4%
Oudere alleenstaanden	3.0%	2.6%	2.2%	2.1%	0.9%	0.5%	11.2%
Oudere paren zonder kinderen	0.8%	1.3%	2.2%	3.7%	2.8%	2.1%	12.9%
Totaal	10.0%	13.6%	24.1%	27.4%	14.2%	10.7%	100.0%

Buitenkans Almere	Minimum	Beneden modaal	Modaal	1,5 keer modaal	2 keer modaal	2,5 keer modaal of hoger	Totaal
Jonge alleenstaanden	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	0.0%	0.0%	2.0%
Jonge paren zonder kinderen	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	4.1%
Gezinnen met alleen jonge kinderen	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	9.2%	2.0%	12.2%
Gezinnen met oudere kinderen	0.0%	1.0%	1.0%	3.1%	14.3%	23.5%	42.9%
Middelbare alleenstaanden	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	2.0%	3.1%	7.1%
Middelbare paren zonder kinderen	0.0%	0.0%	1.0%	2.0%	3.1%	6.1%	12.2%
Oudere alleenstaanden	0.0%	0.0%	3.1%	0.0%	2.0%	0.0%	5.1%
Oudere paren zonder kinderen	0.0%	0.0%	2.0%	3.1%	4.1%	5.1%	14.3%
Totaal	0.0%	1.0%	11.2%	11.2%	35.7%	40.8%	100.0%

Op Buuren, Stichtse Vecht

Op Buuren is ontwikkeld als een nieuw dorp buiten Utrecht met een traditionele en ambachtelijke stedenbouwkundige en architectonische vormgeving. Het plan contrasteert met de grote uitbreidingslocatie Leidsche Rijn. Mensen geven aan bewust voor Op Buuren te kiezen vanwege de dorpse uitstraling. De verhuisafstand van de verhuizers naar Op Buuren bedraagt 12 km. Dit is 2 x zo groot als de verhuisafstand van verhuizers naar Stichtse Vecht gemiddeld. De meeste verhuizers komen vanuit de steden Utrecht en Amsterdam.

In het project zijn gezinnen met jonge kinderen het sterkst vertegenwoordigd. Verder zien we een oververtegenwoordiging van hogere inkomens en qua leefstijl een oververtegenwoordiging van aqua, blauw en paars.

Het project is als referentie niet vanuit ecologisch oogpunt interessant, maar primair vanuit de behoefte van (een deel van) de bij uitstek stedelijke populatie aan vormen van kleinschalig, dorpsachtig wonen. De locatie ligt op circa 6 km afstand van het centrum van Utrecht. Dit is aanzienlijk minder dan de planlocatie in Doorn.

Stichtse Vecht totaal	Minimum	Beneden modaal	Modaal	1,5 keer modaal	2 keer modaal	2,5 keer modaal of hoger	Totaal
Jonge alleenstaanden	2.3%	1.4%	1.8%	0.5%	0.1%	0.1%	6.1%
Jonge paren zonder kinderen	0.2%	0.5%	1.2%	1.2%	0.4%	0.3%	3.8%
Gezinnen met alleen jonge kinderen	0.6%	1.1%	3.6%	4.7%	3.0%	2.4%	15.4%
Gezinnen met oudere kinderen	0.6%	1.3%	3.5%	5.2%	4.8%	6.7%	22.1%
Middelbare alleenstaanden	1.0%	1.7%	3.0%	2.1%	0.9%	0.6%	9.1%
Middelbare paren zonder kinderen	0.2%	0.6%	1.4%	2.2%	1.5%	1.4%	7.3%
Oudere alleenstaanden	3.6%	3.1%	3.2%	2.6%	1.4%	1.1%	15.0%
Oudere paren zonder kinderen	0.9%	1.4%	3.5%	5.9%	4.8%	4.6%	21.1%
Totaal	9.4%	11.0%	21.2%	24.3%	17.0%	17.2%	100.0%

Op Buuren	Minimum	Beneden modaal	Modaal	1,5 keer modaal	2 keer modaal	2,5 keer modaal of hoger	Totaal
Jonge alleenstaanden	0.0%	1.5%	10.6%	1.0%	0.2%	0.0%	13.3%
Jonge paren zonder kinderen	0.0%	0.0%	2.7%	4.1%	2.2%	0.3%	9.3%
Gezinnen met alleen jonge kinderen	0.0%	0.2%	2.4%	6.9%	11.8%	5.9%	27.2%
Gezinnen met oudere kinderen	0.0%	0.0%	1.5%	2.5%	6.1%	10.3%	20.4%
Middelbare alleenstaanden	0.0%	0.0%	3.5%	2.9%	2.9%	0.8%	10.1%
Middelbare paren zonder kinderen	0.2%	0.2%	0.8%	1.9%	1.9%	2.2%	7.1%
Oudere alleenstaanden	0.0%	0.0%	1.5%	1.0%	1.7%	0.7%	4.9%
Oudere paren zonder kinderen	0.2%	0.0%	1.4%	1.5%	2.2%	2.4%	7.6%
Totaal	0.3%	1.9%	24.5%	21.8%	28.9%	22.6%	100.0%

Bijlage 5. Over- en onderdruk

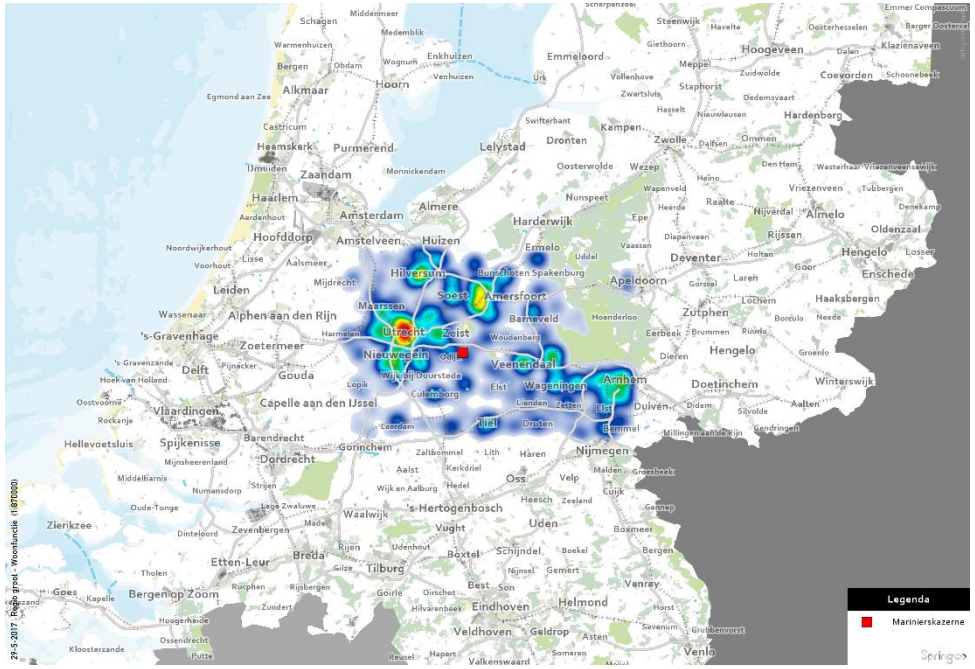
We hebben een analyse gemaakt van de verschillende functies in de omgeving van de planlocatie op basis van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), Deze registraties bevatten gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland, zoals bouwjaar, oppervlakte, gebruiksdoel en locatie op de kaart. Gemeenten zijn bronhouders van de BAG. Zij zijn verantwoordelijk voor het opnemen van de gegevens in de BAG en voor de kwaliteit ervan.

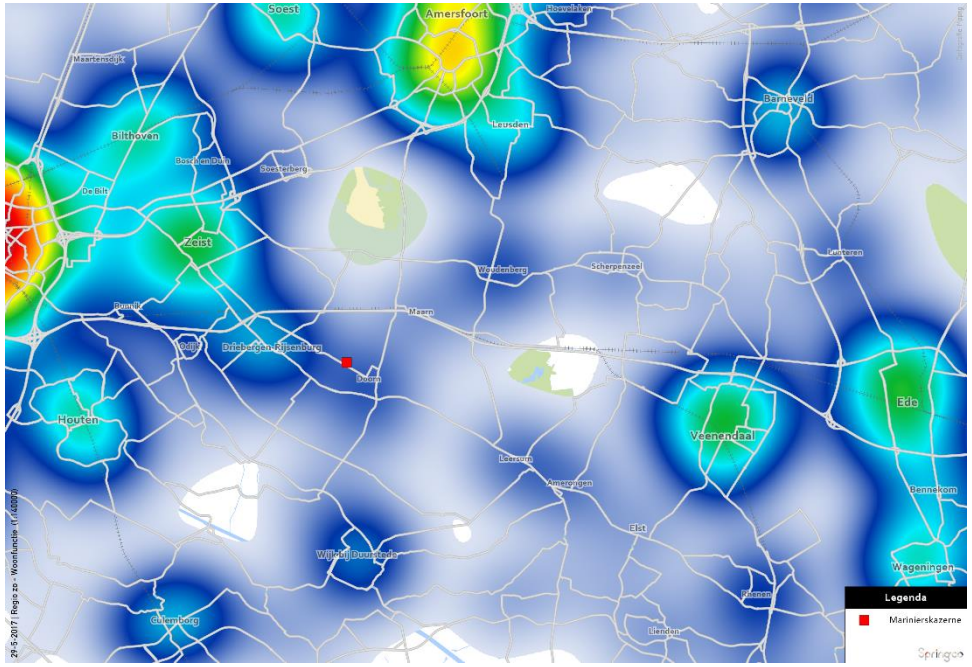
Per gebruiksdoel hebben we op basis van de oppervlakte een dichtheidskaart (kernel density) gemaakt. Hierbij hebben we alleen records meegenomen met als status "In gebruik" en "In gebruik (niet ingemeten)". Daarnaast is het de meest recente vermelding. In de analyse is gebleken dat er sprake is van vervuiling van het oppervlakte cijfer. Records met als oppervlakte 9999, 99999 en 999999 m2 zijn daarom niet in de analyse meegenomen. De juistheid van de gegevens kan door ons niet worden geverifieerd. Dit dient bij het interpreteren van de kaarten te worden meegenomen.

Gebruiksdoelen BAG	**Bouwkundige bestemmingen** mede ontleend aan de Nota van toelichting op het Bouwbesluit 2012, II Artikelsgewijze toelichting
Woonfunctie	Woning, dienstwoning, boerderij, bejaarden-/aanleunwoning, gehandicaptenwoning, wooneenheid, studenteneenheid, bejaardeneenheid, gehandicapteneenheid, complex met eenheden, studenteneenheid/ bejaardeneenheid/ gehandicapteneenheid in complex met 1 adres, bijzonder woongebouw, woonverblijfsinrichting, centrum voor **voortdurende** opvang of onderdak van volwassenen, woonvorm religieuze gemeenschap, woonvorm zintuiglijk/ lichamelijk gehandicapten, gezinsvervangend tehuis, verblijf verstandelijk gehandicapten, overige bijzondere woonfuncties, bejaardentehuis, verzorgingstehuis, klooster, kindertehuis, opleidingsinternaat, jeugdinternaat, water- ofwel drijvende woning.
Bijeenkomstfunctie	Cultuur-/gemeenschapshuis, recreatie, crematorium/ begraafplaats, religieus gebouw, dagverblijf, wijk-/ buurtcentrum, aula, theater, casino, congrescentrum, museum, expositie-/ evenementenhal, bioscoop, bibliotheek, overig cultureel, cafetaria/ snackbar, café, bar, restaurant, discotheek, overig horeca, stadion, tribune, clubhuis, kantine
Celfunctie	penitentiaire inrichting, detentiecentrum, jeugd- of TBS-inrichting, gesloten afdelingen van opvang- of uitzetcentrum, politiebureau en isoleercellen in de geestelijke gezondheidszorg
Gezondheidszorgfunctie	Gezondheidszorg, ziekenhuis, polikliniek, medisch dagverblijf, revalidatiecentrum, kruisgebouw, praktijkruimte voor een medicus of therapeut, overig medisch, verpleeghuis, verzorgingstehuis, inrichting voor verstandelijk gehandicapten, psychiatrische inrichting
Industriefunctie	Opslag, bedrijf, niet voor publiek toegankelijk atelier, fabriek, distributie, agrarisch object/ kas, werkplaats, montagehal
Kantoorfunctie	Kantoor, brandweerkazerne, politiebureau, gemeentehuis
Logiesfunctie	Hotel, motel, pension, logies, kampeerboerderij, recreatiewoning, alle voor het bieden van recreatief verblijf of **tijdelijk** onderdak aan personen, 'short stay' (d.w.z. 'het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden'; art. 5.1 lid 2 Huisvestingsverordening Amsterdam 2016).
Onderwijsfunctie	Onderwijsinstelling, leslokalen, collegezalen, cursuslokalen
Sportfunctie	Sporthal, kleedgebouw/ toilet, recreatie-/ sportcentrum, overdekte tennisbaan/ ijsbaan/ zwembad, sauna, overige sport en recreatie
Winkelfunctie	Warenhuis, supermarkt, reisbureau, winkel, bank, benzinestation, prostitutie, seksinrichting, showroom, groothandel, toonzaal, kiosk, overig detailhandel, postkantoor, kapsalon, pedicure, zonnestudio, sanitair gebouw
Overige gebruiksfunctie	Verblijf van mensen speelt ondergeschikte rol: garagebox, parkeergarage, gemaal, waterzuivering, watertoren, gasdistributiestation, stroomdistributiestation, drinkwaterpompstation, trafo, windmolen, overig energie en water, telefooncentrale, stationsgebouw, sanitair gebouw, peperbus

Woonfunctie

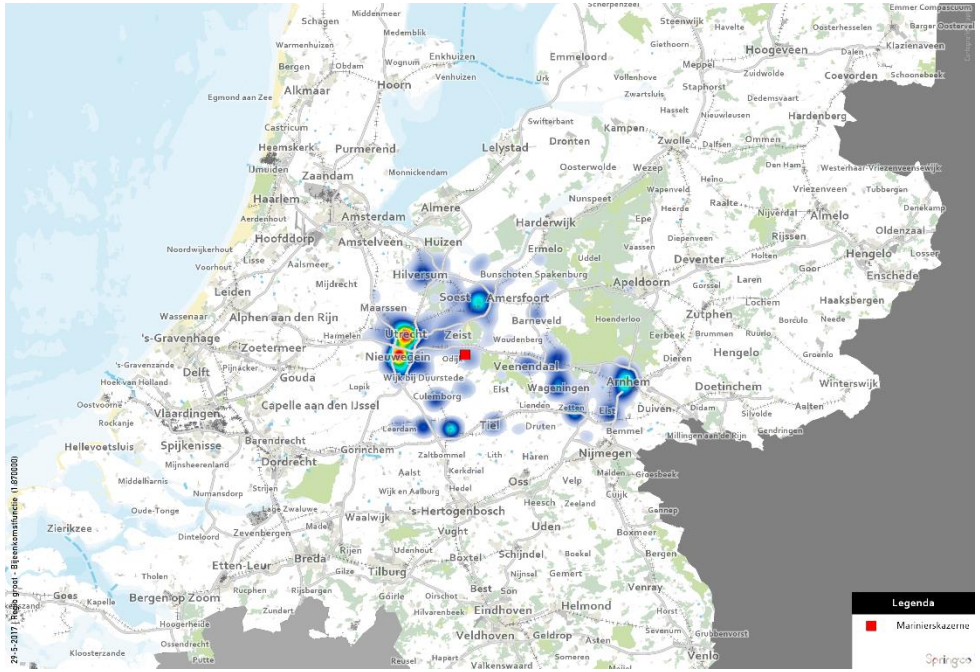
De kaarten tonen een afname van de woonfunctie vanuit de kerngemeenten Utrecht en Amersfoort richting Doorn. Dit is in overeenstemming met het karakter van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

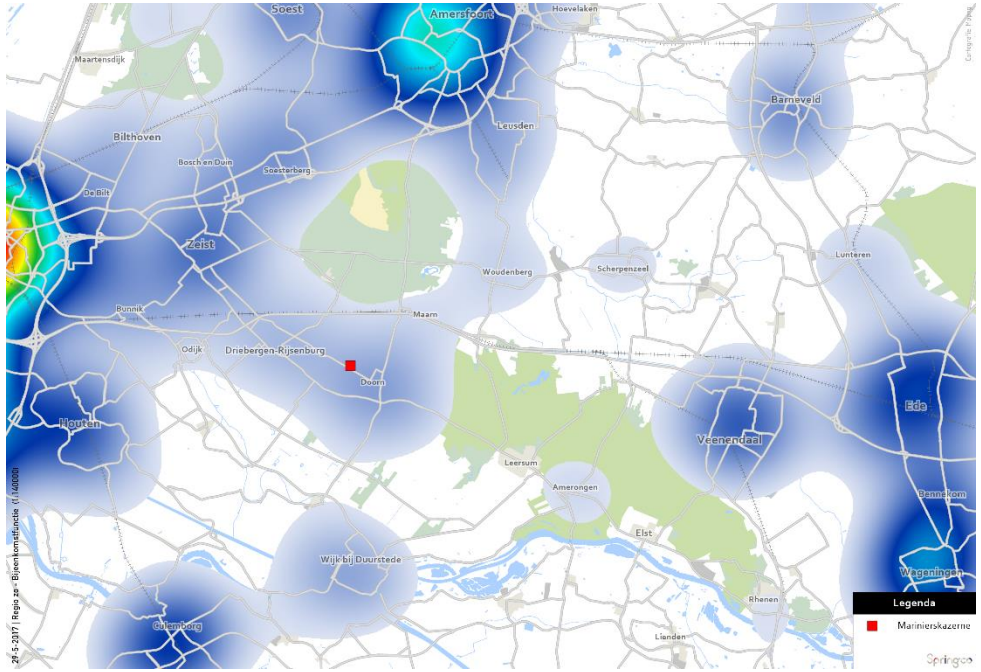




Bijeenkomstfunctie

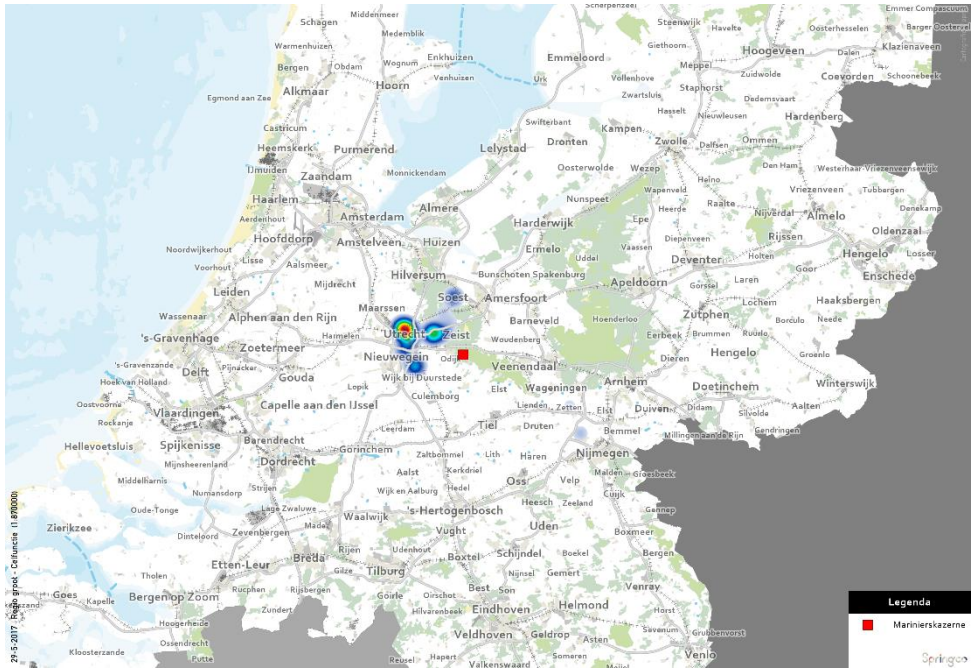
De bijeenkomstfunctie is in Doorn lager vertegenwoordigd dan in de grotere plaatsen in de omgeving. Dit lijkt in overeenstemming met de beperkter woonfunctie van Doorn in de regio. Tegelijkertijd wijst dit erop dat er geen specifieke bovenlokale ontmoetingsfuncties worden uitgeoefend, zoals musea, restaurants, congrescentra, etc.





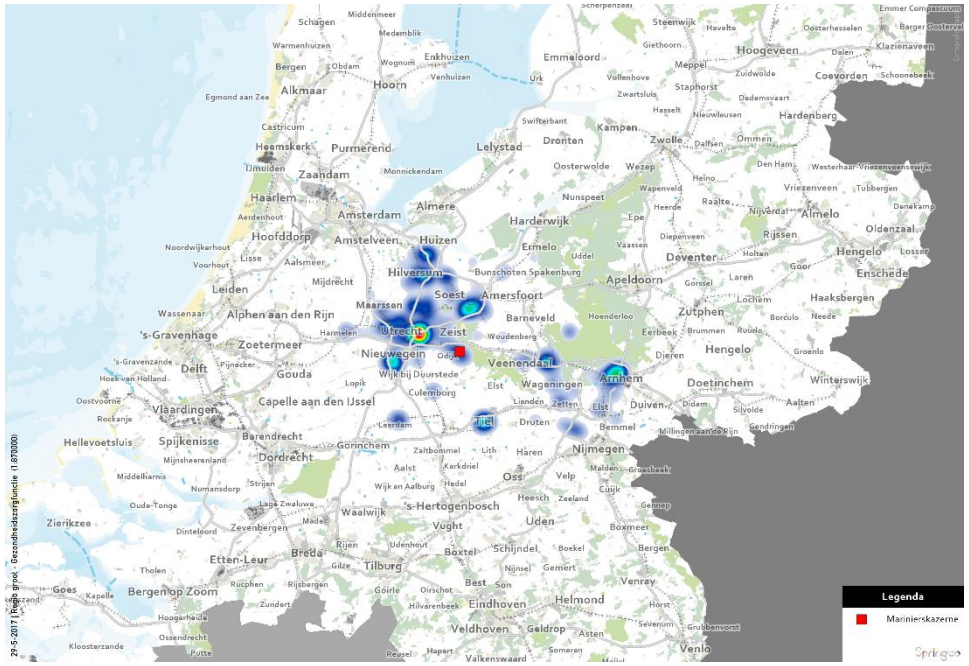
Celfunctie

De celfunctie is in Doorn en directe omgeving niet aanwezig.



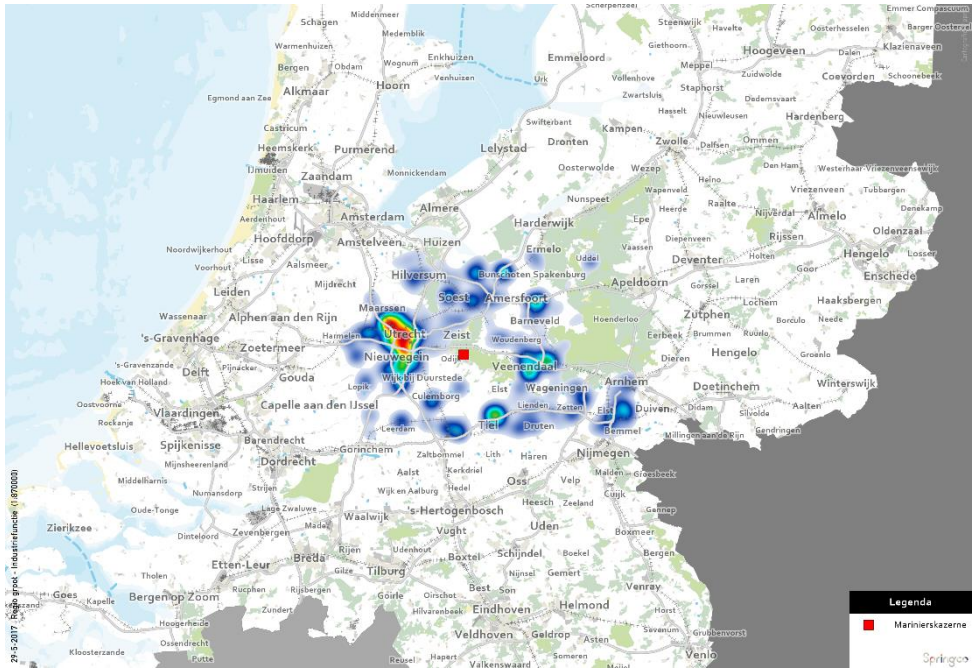
Gezondheidszorgfunctie

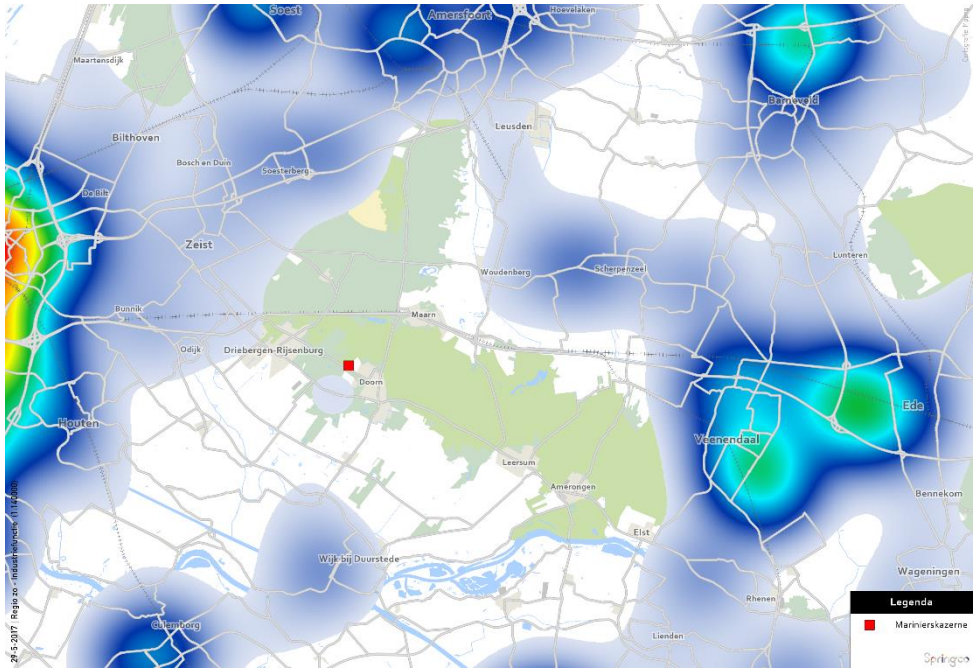
De gezondheidszorgfunctie is in Doorn relatief goed vertegenwoordigd. Doorn scoort hoger dan de kernen en gemeenten in de directe omgeving. Polikliniek Doorn biedt bewoners van de Utrechtse Heuvelrug een goede service zo dicht mogelijk bij huis. Bijna alle specialismen houden er spreekuur. Met name voor ouderen verhoogt dit de attractiviteit van de locatie als woongebied.



Industriefunctie

In overeenstemming met het landelijke karakter van de regio is de industriefunctie in Doorn nauwelijks aanwezig. Ook in de omliggende kernen is deze functie niet of beperkt aanwezig.

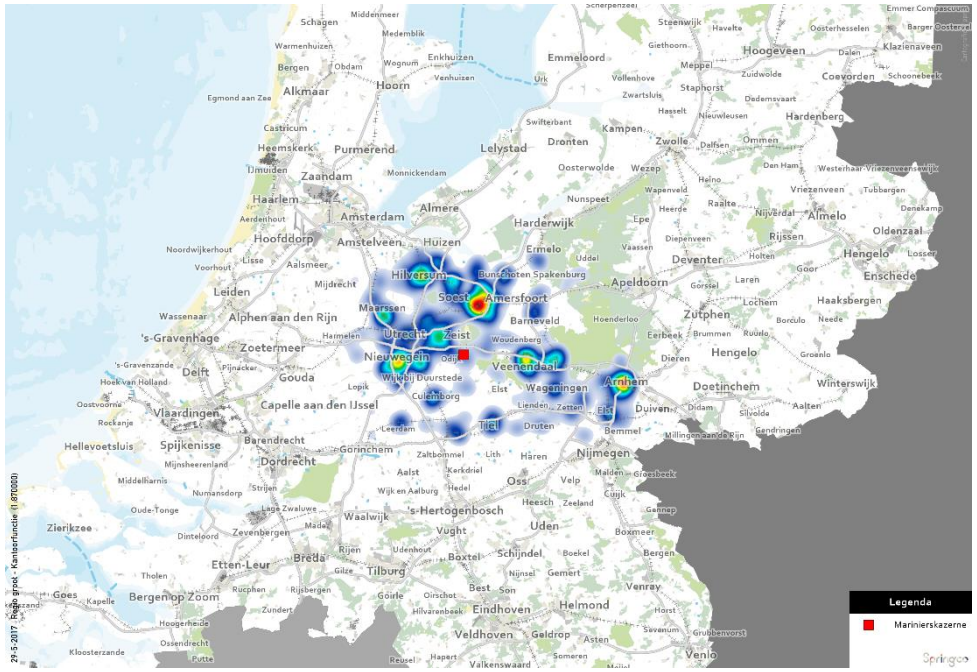


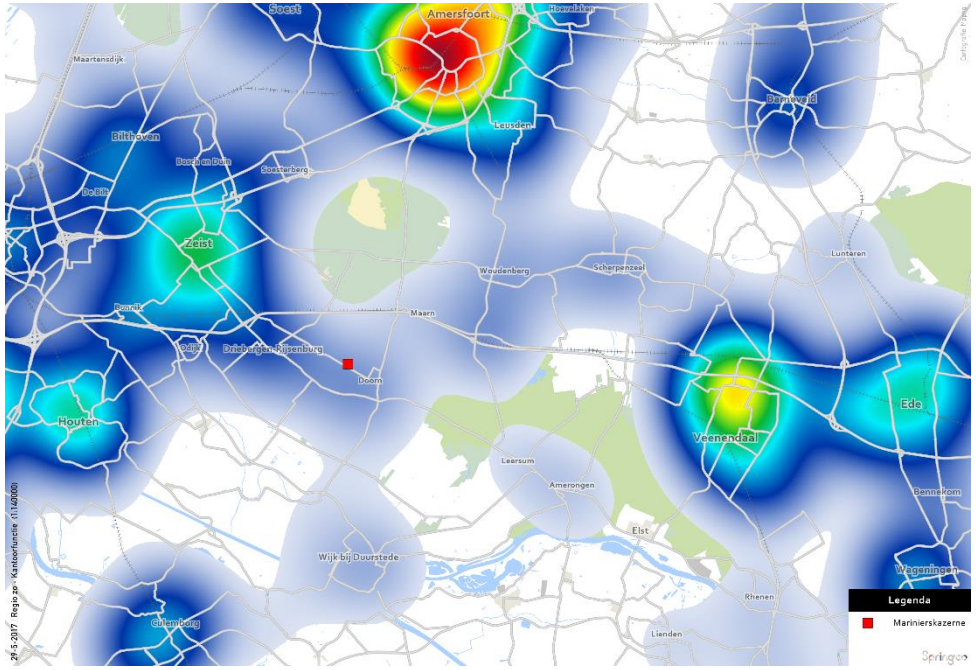


Kantoorfunctie

Ook de kantoorfunctie bevindt zich op een vergelijkbaar niveau als de kernen in de omgeving van Doorn. Er lijkt geen sprake van een onder- of overdruk ten opzichte van deze kernen.

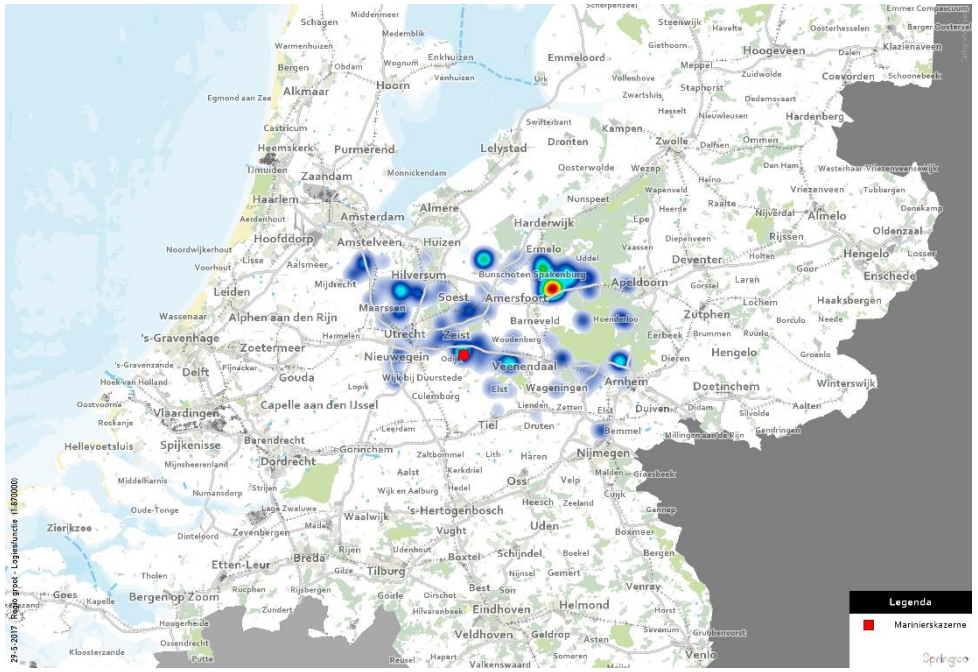
De kantoorfunctie toont een zeer hoge concentratie in Amersfoort. Dit kan te maken hebben met de hoge concentratie van kantoren rond het station. In Utrecht lijkt deze concentratie lager te zijn, maar dat heeft mogelijk te maken met een deel van het oppervlak dat nog niet op de juiste manier in de registraties is verwerkt.

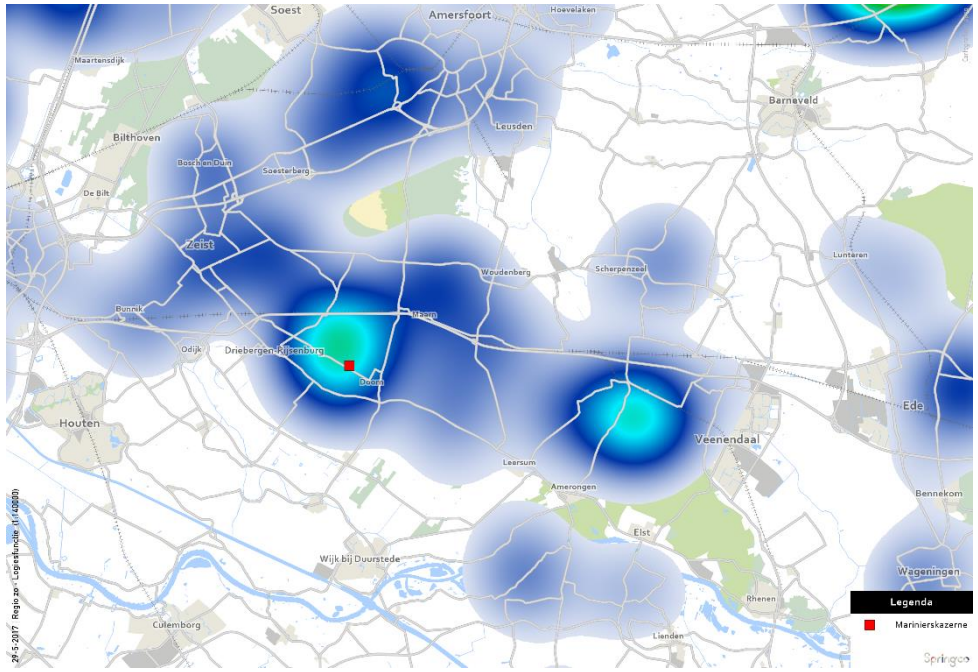




Logiesfunctie

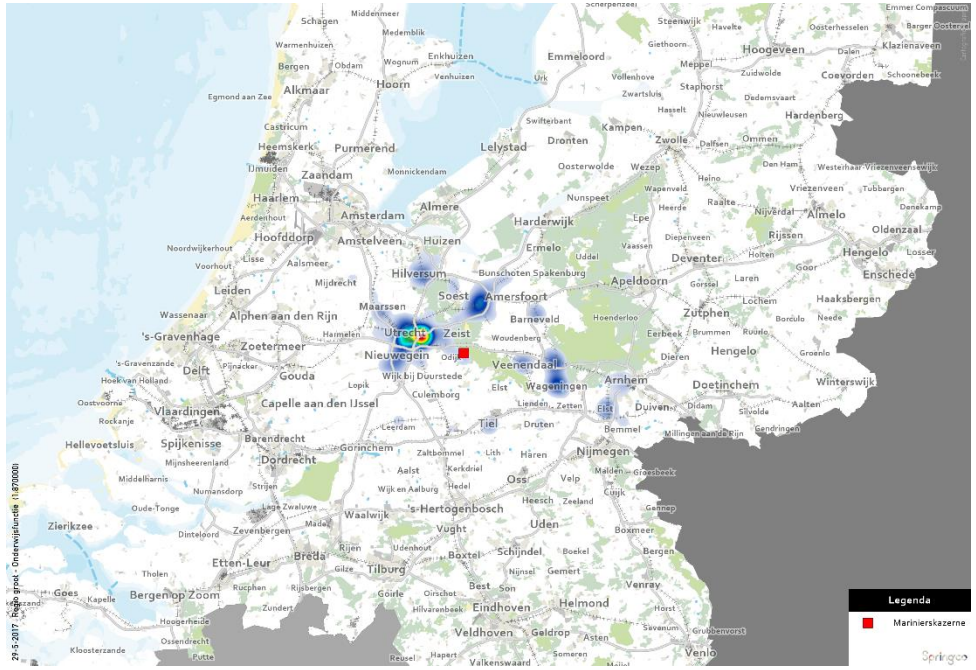
De logiesfunctie is in de directe omgeving van Doorn relatief goed vertegenwoordigd. De aanwezigheid van logiesfuncties duidt op de aanwezigheid van een voor toeristen attractieve regio. Omdat in de logiesfunctie grote kwalitatieve verschillen aan de orde zijn, kunnen hier niet zonder meer conclusies aan worden verbonden.

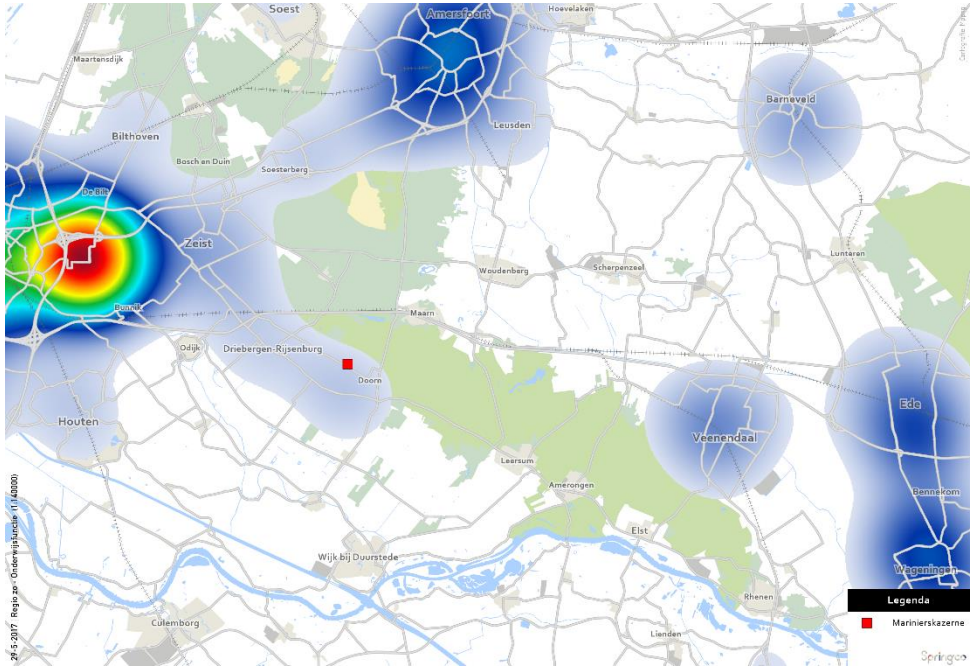




Onderwijsfunctie

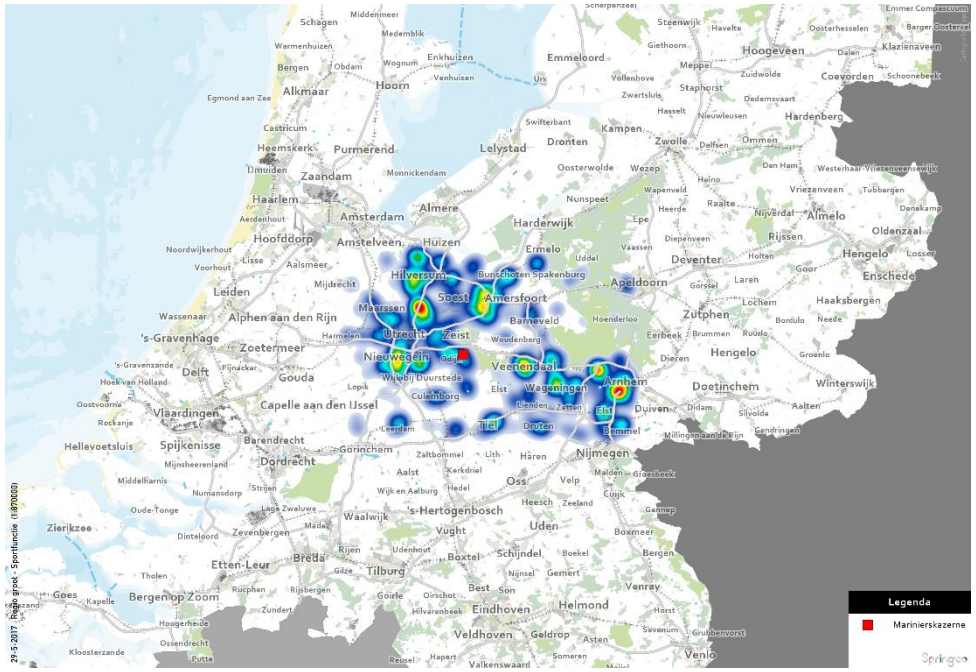
Ten opzichte van de andere kleinere kernen in de regio, is de onderwijsfunctie in Doorn goed vertegenwoordigd. Dit verhoogt de attractiviteit van dit gebied voor gezinnen met schoolgaande kinderen.

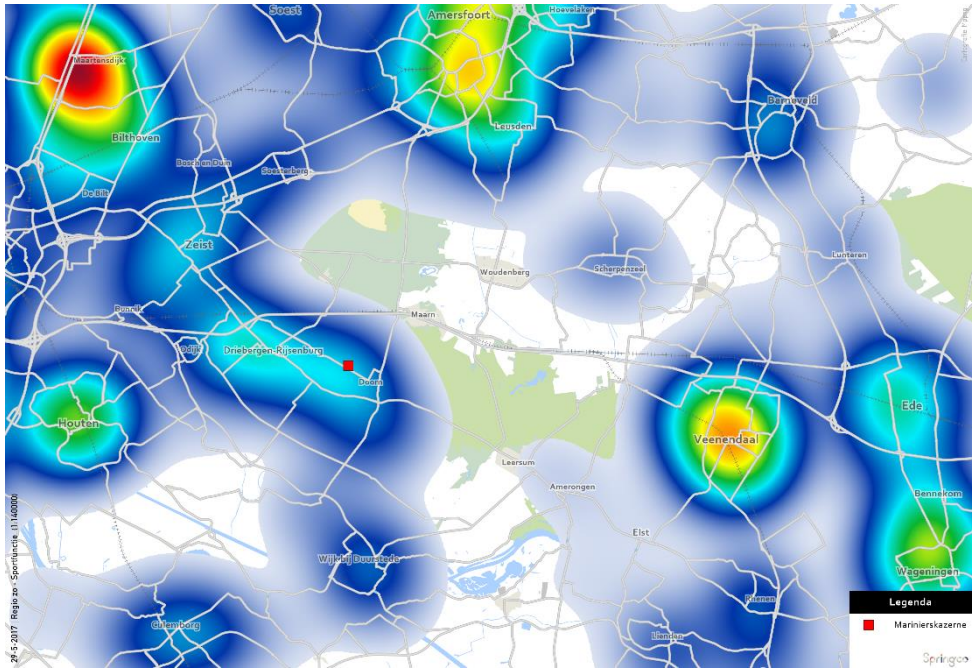




Sportfunctie

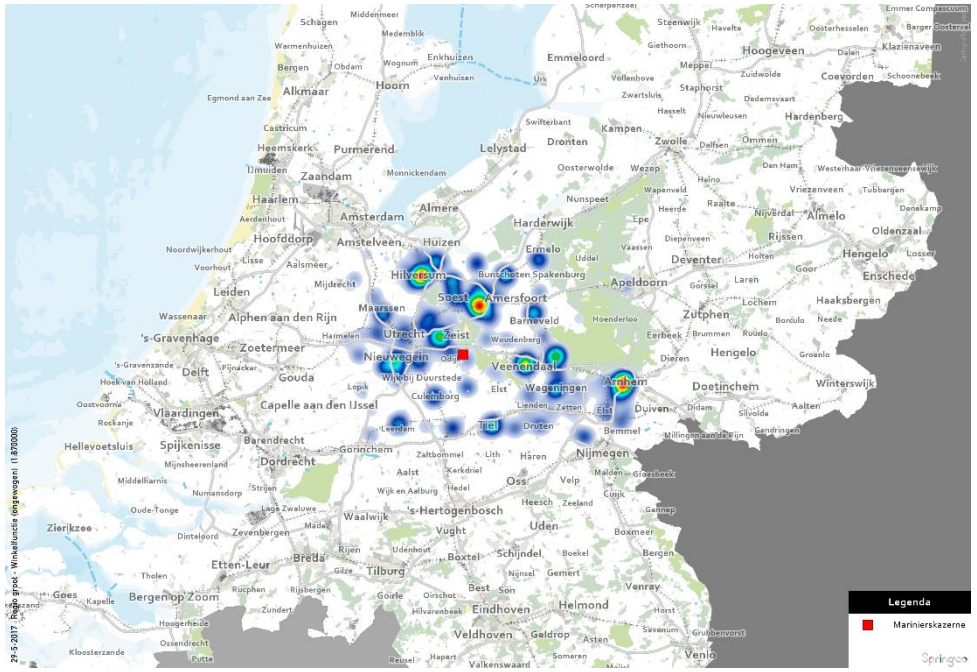
De sportfunctie is in Doorn en omgeving relatief goed vertegenwoordigd. Deze functie scoort hoger dan de kleine kernen in de omgeving.

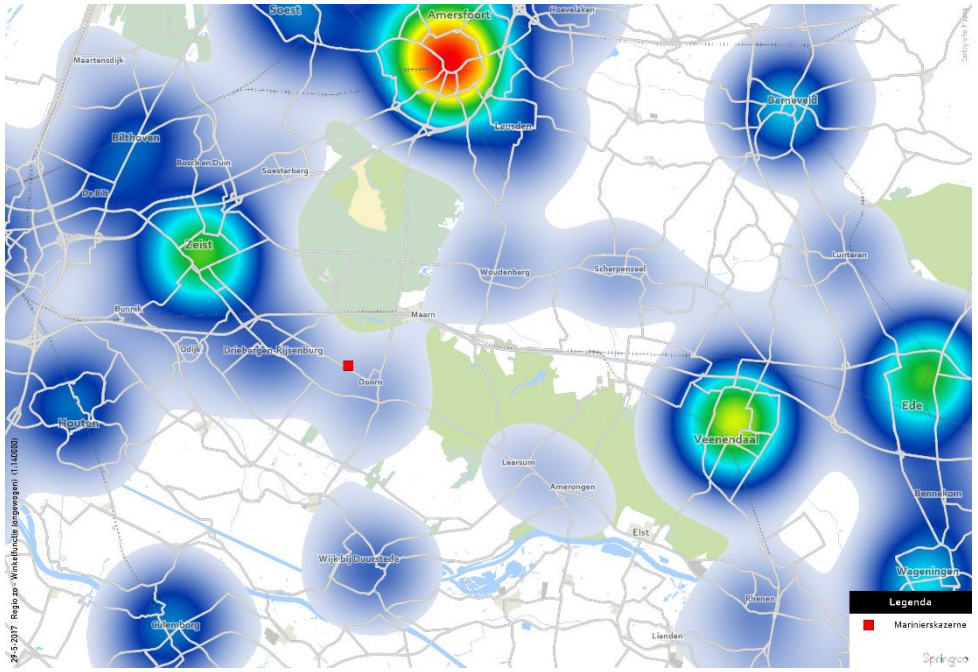


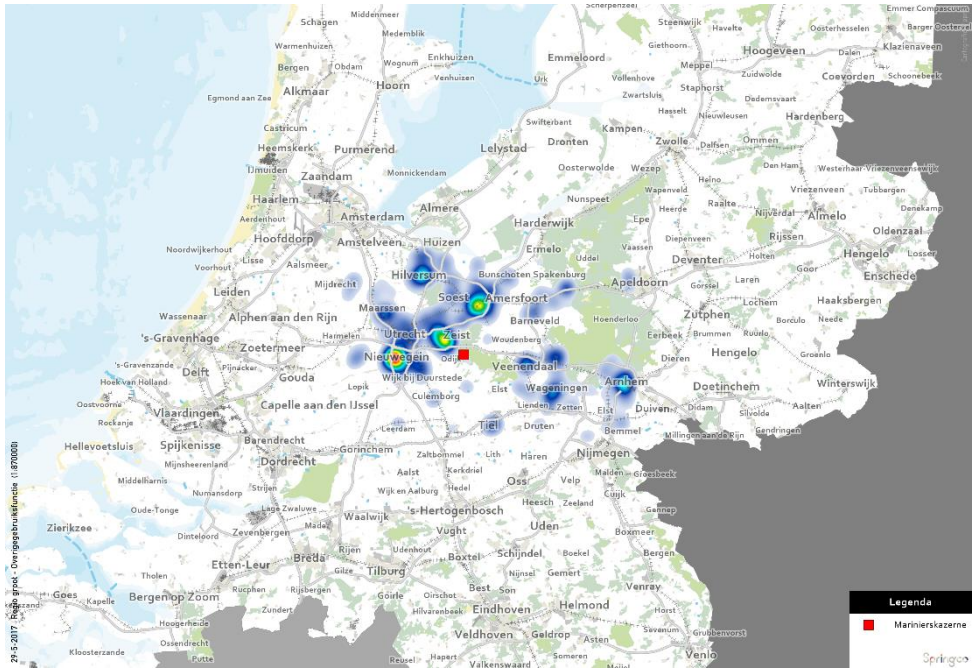
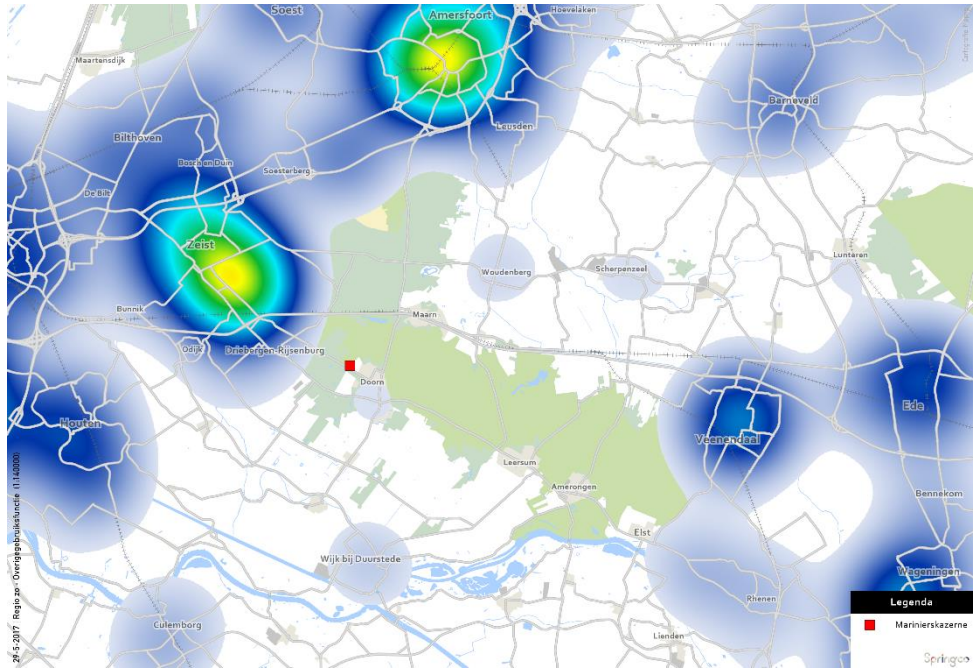


Winkelfunctie

De winkelfunctie kent een vergelijkbare beperkte vertegenwoordiging in Doorn als in de overige kleinere kernen in de regio.





Overige gebruiksfunctie

De overige gebruiksfunctie is een restcategorie, waarbij het verblijf van mensen een ondergeschikte betekenis heeft. Doorn scoort hier niet anders dan de andere kleinere kernen in de regio.