

## Specifieke woonmilieus in Drenthe: Een marktverkenning



*Een inventariserend onderzoek naar de locatiepreferentie van inwoners ten aanzien van specifieke woonmilieuconcepten in de provincie Drenthe.*

Niels Minkes

Master Economische Geografie

Rijksuniversiteit Groningen

19 augustus 2010

## Student

Naam: Niels Minkes  
Studentnr: s1754327  
Studie: Master Economische Geografie  
Adres: Berberishage 27, 9408 EN Assen  
Telefoon: 06 20539527  
E-mail: n.minkes@student.rug.nl  
nminkes@home.nl

## Opleiding

Instituut: Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen  
Begeleider: drs. P.J.M. van Steen (p.j.m.van.steen@rug.nl)  
Adres: Landleven 1, 9747 AD Groningen  
Telefoon: 050 3633897  
Tweede lezer: ir. G.H. Heins (g.h.heins@rug.nl)

## Opdrachtgever

Instituut: Provincie Drenthe  
Afdeling: Ruimtelijke ontwikkeling  
Begeleiders: H. van der Meer (h.meer@drenthe.nl)  
E. Diekema MSc. (e.diekema@drenthe.nl)  
Adres: Westerbrink 1, 9405 BJ Assen  
Telefoon: 0592 365555



---

## Voorwoord

Voor u ligt het onderzoeksrapport naar specifieke woonmilieus in de provincie Drenthe. Dit rapport is geschreven in opdracht van provincie Drenthe als afstudeerscriptie voor Rijksuniversiteit Groningen, Master Economische Geografie.

Voor mijn afstudeerscriptie heb ik niet lang naar een onderwerp gezocht. Na het afstuderen van mijn bachelor op een onderzoek naar de woonbeleving in traditionele woonmilieus op gemeentelijk niveau, had ik de ambitie de Master Economische Geografie af te ronden op een vergelijkbaar onderwerp. Om deze reden heb ik contact gezocht met de provincie Drenthe, die in haar woonbeleid spreekt over 'bijzondere woonmilieus'. Dit beleid van bijzondere woonmilieus was tot dan toe niet veel meer dan een beknopte en een weinig onderbouwde visie. De opdracht die vanuit de provincie Drenthe aan mij is gegeven is om uit te zoeken naar welke bijzondere woonconcepten vraag is en welke gebieden in Drenthe de meeste potentie hebben om deze concepten te ontwikkelen.

Voor hun medewerking aan het tot stand komen van dit rapport wil ik een aantal personen bedanken. Allereest ben ik mijn dank verschuldigd aan mijn begeleider vanuit de Rijksuniversiteit Groningen, Paul van Steen. Zijn meedenken heeft geleid tot een gestructureerd onderzoeksproces.

Vanuit de provincie Drenthe kon ik rekenen op de begeleiding van Harry van der Meer en Eddy Diekema. Ik bedank hen beide voor het aanreiken van deze opdracht en voor de inhoudelijke ondersteuning bij het uitvoeren van het onderzoek.

Tot slot ben ik veel dank verschuldigd aan mijn ouders, Dirk en Corrie. Zij hebben het mij mogelijk gemaakt me volledig te kunnen focussen op het onderzoek en mij met raad en daad bij te staan wanneer dit nodig was.

Assen, augustus 2010

Niels Minkes

## Samenvatting

De woonwensen van mensen veranderen en de vraag naar wonen wordt gevarieerder. De waardering van zowel de woning als de woonomgeving wordt binnen deze vraag steeds belangrijker. De woning en de woonomgeving samen vormen het zogenaamde woonmilieu.

Aangezien de woonbehoefte in de provincie Drenthe na 2020 zal gaan dalen en de vraag naar wonen gevarieerder wordt, neemt het belang van de kwaliteit en de variatie in woonmilieus evenredig toe. De provincie Drenthe heeft daarom een concept ontwikkeld waarin de nadruk ligt op een gespecificeerde benadering van woonmilieus. Deze kleinschalige woonmilieuconcepten hebben als doel om aansluiting te vinden bij de kwaliteiten van een bepaald gebied. In dit onderzoek wordt gesproken over specifieke woonmilieus.

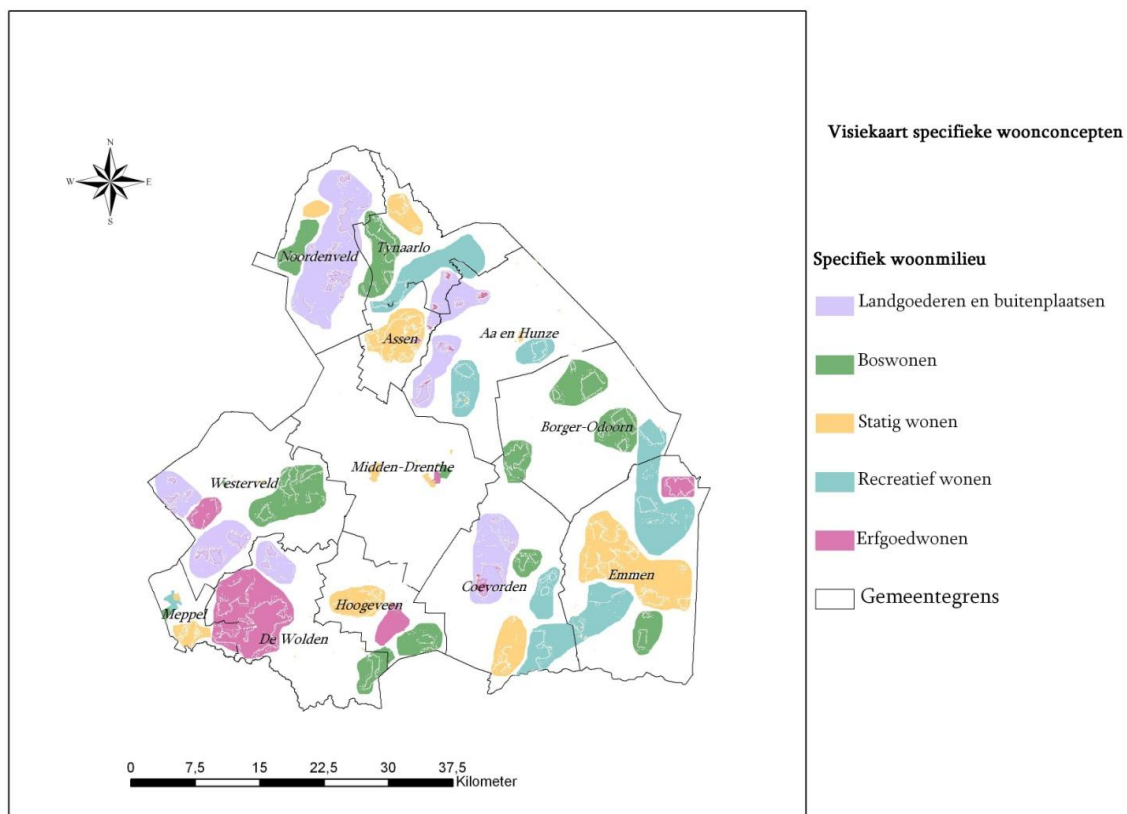
Specifieke woonmilieus zijn meer dan een opsomming van de woning en de woonomgeving. De specifieke kenmerken van het woonmilieu geven invulling aan hogere behoeften van de woonconsument. Status in de buurt en architectuur van de woning zijn voorbeelden van kenmerken die hierin voorzien.

De meeste prioriteit wordt gegeven aan rust en privacy en het wonen in of nabij natuur. Behalve deze kenmerken worden de grootte van de woning, het energieverbruik en parkeermogelijkheden belangrijk gevonden. Op basis hiervan selecteert dit onderzoek een aantal specifieke woonconcepten om nader te analyseren.

<i>Specifiek woonmilieu</i>	<i>Concepten</i>	<i>Kenmerken</i>
Erfgoed	Erfgoedwonen Landgoedwonen Buitenplaatswonen	Ruime historische kavel, open en bosrijk, cultuur Functieveranderingen
Recreatief	Recreatief wonen Eilandwonen Wonen aan het water	Nabijheid van recreatieve voorzieningen, natuur en water.
Ruraal	Boswonen Pseudo-plattelands wonen Collectieve tuinen	Landelijk, bos, ruimte, natuur, afstand tot voorzieningen relatief groot.
Duurzaam	Autarkisch wonen Amfibisch wonen Energie neutraal	Nadruk op duurzaamheid van woning en woonomgeving, aanpassing aan landschap.
Stadslandschappen	Statig wonen	In of nabij stadscentrum, voorzieningen dichtbij, hoge woningdichtheid, architectuur

Uit de analyse blijkt dat het landgoed- en buitenplaatswonen populair is door de aanwezigheid van rust, privacy en ruimte. Recreatieve woonmilieus zijn interessant voor een beperkte groep bewoners. Vooral bij het eilandwonen heerst er de angst voor een beperking van de bereikbaarheid van de woonomgeving. Evenals het landgoed- en buitenplaatswonen wordt het boswonen hoog gewaardeerd. Dit concept sluit goed aan bij de prioritering van gebiedskenmerken. De waardering van de duurzame woonmilieuconcepten hangt samen met de mate waarin het ten koste gaat van de wooncomfort. Het energieneutraal wonen is een concept waarbij het minst op wooncomfort hoeft te worden ingeleverd en wordt om die reden van de drie duurzame concepten het hoogst gewaardeerd.

De bovengenoemde uitkomsten leveren de input voor het samenstellen van locatie-eisen voor elk specifieke concept. Voor elk concept zijn verschillende gebiedskenmerken van belang. Op basis hiervan is een visiekaart samengesteld.



Uit deze visiekaart is op te maken dat in woningmarktgebied Noord-Drenthe specifieke woonconcepten kunnen worden gecombineerd, waarbij het voorzieningenniveau als uitgangspunt wordt genomen. In woningmarktgebied Zuid-West Drenthe past de ontwikkeling van erfgoed-, landgoed-, en statige woonconcepten het beste. Hier is de cultuurhistorie setting uitgangspunt. In woningmarktgebied Zuid-Oost Drenthe is de recreatieve functie uitgangspunt bij de ontwikkeling van specifieke woonmilieus: hier passen concepten als bos-, recreatief en statig wonen.

---

## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b> .....	<b>4</b>
<b>Samenvatting</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Inleiding</b> .....	<b>11</b>
1.1 Aanleiding .....	11
1.2 Achtergronden .....	12
1.3 Specifieke woonmilieus in provinciaal beleid .....	14
1.5 Doelstelling en vraagstelling .....	15
1.6 Onderzoeksmethodologie .....	15
1.7 Leeswijzer .....	17
<b>2 Specifieke woonmilieus: een theoretische inventarisatie</b> .....	<b>19</b>
2.1 Inleiding .....	19
2.2 Definiëring van het specifieke woonmilieu .....	19
2.3 Vormen van specifieke woonmilieus .....	23
2.4 Besluit .....	29
<b>3 Opzet en uitvoering van het empirisch onderzoek</b> .....	<b>31</b>
3.1 Inleiding .....	31
3.2 Onderzoeksmethodologie .....	31
3.3 Ontwerp van de enquête .....	34
3.4 Uitvoering enquête onder inwoners van specifieke woonmilieus in Drenthe .....	35
3.5 Uitvoering enquête onder overige inwoners .....	36
3.6 Betrouwbaarheid en representativiteit .....	38
3.7 Leeswijzer .....	39
<b>4 Evaluatie en selectie van specifieke woonmilieus in Drenthe</b> .....	<b>40</b>
4.1 Inleiding .....	40
4.2 Waardering huidige woonomgeving .....	41
4.3 Belang van woonmilieukekenmerken .....	46

---

4.4	Woonmilieus die tegemoetkomen aan de woonwensen .....	48
4.5	Selectie van specifieke woonmilieuconcepten .....	48
<b>5</b>	<b>De waardering voor specifieke woonmilieuconcepten in Drenthe .....</b>	<b>51</b>
5.1	Inleiding .....	51
5.2	Erfgoedwonen .....	51
5.3	Recreatieve woonmilieuconcepten .....	54
5.4	Rurale woonmilieuconcepten .....	56
5.6	Stadslandschappelijke woonconcepten .....	59
5.7	Collectief wonen .....	60
5.7	Besluit .....	62
<b>6</b>	<b>Specifieke woonmilieus: Locatiepreferentie in Drenthe .....</b>	<b>63</b>
6.1	Inleiding .....	63
6.2	Motieven om voor een woonlocatie te kiezen .....	63
6.3	Analyse van geschikte locaties voor specifieke woonmilieus .....	65
6.5	Besluit .....	68
<b>7</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen: afstemmen op strategisch woonbeleid .....</b>	<b>69</b>
7.1	Inleiding .....	69
7.2	De specifieke woonmilieutypologie .....	69
7.3	Evaluatie van specifieke woonmilieus .....	70
7.4	De locatie .....	71
7.5	Visie op de ontwikkeling van specifieke woonmilieuconcepten .....	71
7.6	Aanbevelingen .....	73
	<b>Referenties .....</b>	<b>74</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Enquête: Specifieke woonmilieus in Drenthe .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Geselecteerde specifieke woonmilieugebieden .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Artikel in Dagblad van het Noorden, 26 april 2010 .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Factoranalyse waardering woonmilieus .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>



---

## Lijst van tabellen

Tabel 2.1: Associaties met het platteland.....	25
Tabel 2.2: Koppeling tussen woondomein en specifiek woonmilieu.....	28
Tabel 2.3: Overzicht van specifieke woonmilieuconcepten.....	29
Tabel 3.1: Overzicht van de gebruikte statistische analysemethoden.....	32
Tabel 3.2: De respons per specifiek woonmilieu, absoluut en percentages (N=172).....	35
Tabel 3.3: De respons van de internetenquête per provincie, absoluut en percentages (N=133).....	37
Tabel 3.4: Foutmarge en betrouwbaarheidsniveau (N=305).....	38
Tabel 3.5: Respondenten per type woning, absoluut en percentage (N=305).....	39
Tabel 4.1: Tevredenheid over kenmerken van de huidige woonomgeving, per type woonmilieu.....	42
Tabel 4.2: Waardering naar component van het woonmilieu: de totale variantie verklaard (N=305).....	44
Tabel 4.3: Verhuisgeneigdheid onder bewoners van specifieke en traditionele woonmilieus.....	45
Tabel 4.4: Prioriteitsindexen voor kenmerken van de woonomgeving per type woonmilieu.....	46
Tabel 4.5: Geselecteerde specifieke woonmilieuconcepten en bijbehorende hypothesen.....	49
Tabel 6.1: Overzicht van criteria met bijbehorende datasets.....	65

## Lijst van figuren

Figuur 1.1: Evaluatiemodel voor woonmilieus Drenthe.....	12
Figuur 1.2: Concept van bijzondere woonmilieus in de provincie.....	14
Figuur 1.3: Gefaseerd model van het onderzoek naar specifieke woonmilieus.....	15
Figuur 1.4: Opbouw van het rapport.....	17
Figuur 2.1: Samenstelling en interactie tussen componenten van het woonmilieu.....	20
Figuur 2.2: Landgoederen in Drenthe.....	23
Figuur 3.1: Conceptueel model: Evaluatie van het specifieke woonmilieu.....	31
Figuur 3.2: Multi-attributen indexsysteem.....	33

---

Figuur 4.1: Waardering van 19 woonomgevingkenmerken in Drenthe (N=133).....	41
Figuur 4.2: Waardering van 19 woonomgevingkenmerken in specifieke woonmilieus (N=172).....	43
Figuur 4.3: Belangrijkste aspecten van de woonomgeving inwoners specifiek woonmilieu (N=172).....	47
Figuur 5.1: Waardering van erfgoedwoonmilieus in Drenthe (N=305).....	52
Figuur 5.2: Gemeenschappelijk wonen in erfgoed (voormalig schoolgebouw, Coevorden).....	53
Figuur 5.3: Waardering van erfgoedwonen onder doelgroepen (N=305).....	54
Figuur 5.4: Waardering van recreatieve woonmilieus in Drenthe (N=305).....	55
Figuur 5.5: Waardering van wonen in bos, per leeftijdscategorie (N=305).....	56
Figuur 5.6: Wonen aan de rand van het bos (Houtlaan, Assen).....	57
Figuur 5.7: Waardering van duurzaamheidsconcepten in Drenthe (N=305).....	58
Figuur 5.8: Waardering van statig wonen in Drenthe, per leeftijdscategorie (N=305).....	59
Figuur 5.9: Collectief wonen in de praktijk (Berkenbos, Zuidlaren).....	60
Figuur 5.10: Waardering van collectief wonen, per leeftijdscategorie (N=305).....	61
Figuur 6.1: Verhuismotieven van woonconsumenten, per type woonmilieu (N=305).....	64
Figuur 6.2: Analyse van zoekgebieden voor specifieke woonmilieus in Drenthe.....	67
Figuur 7.1: Visiekaart specifieke woonconcepten.....	72

# 1 Inleiding

*“Marktpartijen en overheden zien in toenemende mate de noodzaak om de woonvoorkeuren van de consument te betrekken bij gebiedsontwikkeling en herontwikkelingsopgaven. Omdat de woningvraag geleidelijk aan verandert van een kwantitatieve naar een kwalitatieve vraag, is de woningmarkt geleidelijk aan het omslaan van een aanbod- naar een vraaggestuurde gebiedsontwikkeling. In de strijd om de consument zullen concurrerende woonproducten ontwikkeld en aangeboden worden.” (Van der Mast, 2010, p. 1.)*

## 1.1 Aanleiding

Voor beleidsmakers van gemeenten, regio's, provincies en woningcorporaties is inzicht in het wonen van essentieel belang (Ministerie van VROM, 2000). Zonder dit inzicht is niet duidelijk wat de behoefte van de woonconsument is. De woningvraag is aan verandering onderhevig. Vanaf de jaren 50 van de vorige eeuw was door woningnood vooral behoefte aan de basis van het wonen, 'een dak boven het hoofd'. Hierdoor stelde de woonconsument weinig eisen aan de kwalitatieve aspecten van de woonomgeving, zoals uitstraling en woonbeleving (Veldheer 2004).

Mede door voldoende aanbod van woningen kan de woonconsument tegenwoordig specifiekere eisen stellen aan de woning en de woonomgeving. Bewoners gedragen zich tegenwoordig als woonconsumenten met een specifiek wensenpakket ten aanzien van het woonproduct (Brouwer et al., 2007). Met andere woorden; de woonconsument wordt steeds kritischer. Daarom is het bij het maken van strategisch woonbeleid belangrijk te weten wat deze specifieke eisen inhouden. Dit voorkomt een ontwikkeling van nieuwe woonlocaties die onvoldoende aansluiten bij de vraag van de woonconsument.

Behalve eisen aan de woning en de woonomgeving, heeft de woonlocatie ook een belangrijk aandeel in het wensenpakket van de woonconsument. Het is daarom van belang te weten waar de consument wil wonen. Als de woonconsument bijvoorbeeld niet ver van voorzieningen wil wonen, dan moeten nieuwe woonlocaties in dat geval dichtbij voorzieningen komen. Voorbeelden van basisvoorzieningen zijn winkels, scholen en medische voorzieningen.

In veel regio's in Nederland is een ontwikkeling gaande van woonconsumenten die verhuizen van de periferie naar de stad. Mede hierdoor neemt de bevolkingsomvang in de periferie af. Het gaat hierbij om de zogenaamde krimpregio's (Provincie Drenthe, 2009a). De bevolkingskrimp heeft grote gevolgen voor de (nog) aanwezige voorzieningen in de dorpen. Oosterhaven (2010) voorziet dat het maatschappelijke en economische draagvlak voor deze voorzieningen door de krimp volledig wegvalt. Zonder overheidsingrijpen dreigt het gevaar van leegstand en verpaupering in de krimpregio's.

---

Voor de woonconsument is de kwaliteit van de woning en de woonomgeving belangrijk. Deze twee vormen samen het woonmilieu.

## 1.2 Achtergronden

Woonmilieus kunnen op verschillende manieren worden ingedeeld. Veelal zijn ze samengesteld op basis van objectieve, demografische en sociaal-economische gegevens. Het werken met en denken in woonmilieus geeft beleidsmakers de mogelijkheid om verschillende sociale en ruimtelijke aspecten in één keer aan te duiden (Ekkers, 2006, p 202).

Het begrip woonmilieu verschijnt ook in woonmilieutypologieën. Deze stellen woonmilieus samen op basis van harde, objectief meetbare kenmerken. Er wordt daarom gesproken over ‘harde’ woonmilieutypologieën. Een voorbeeld van een ‘hard’ criterium is de bevolkingsdichtheid in een postcodegebied.

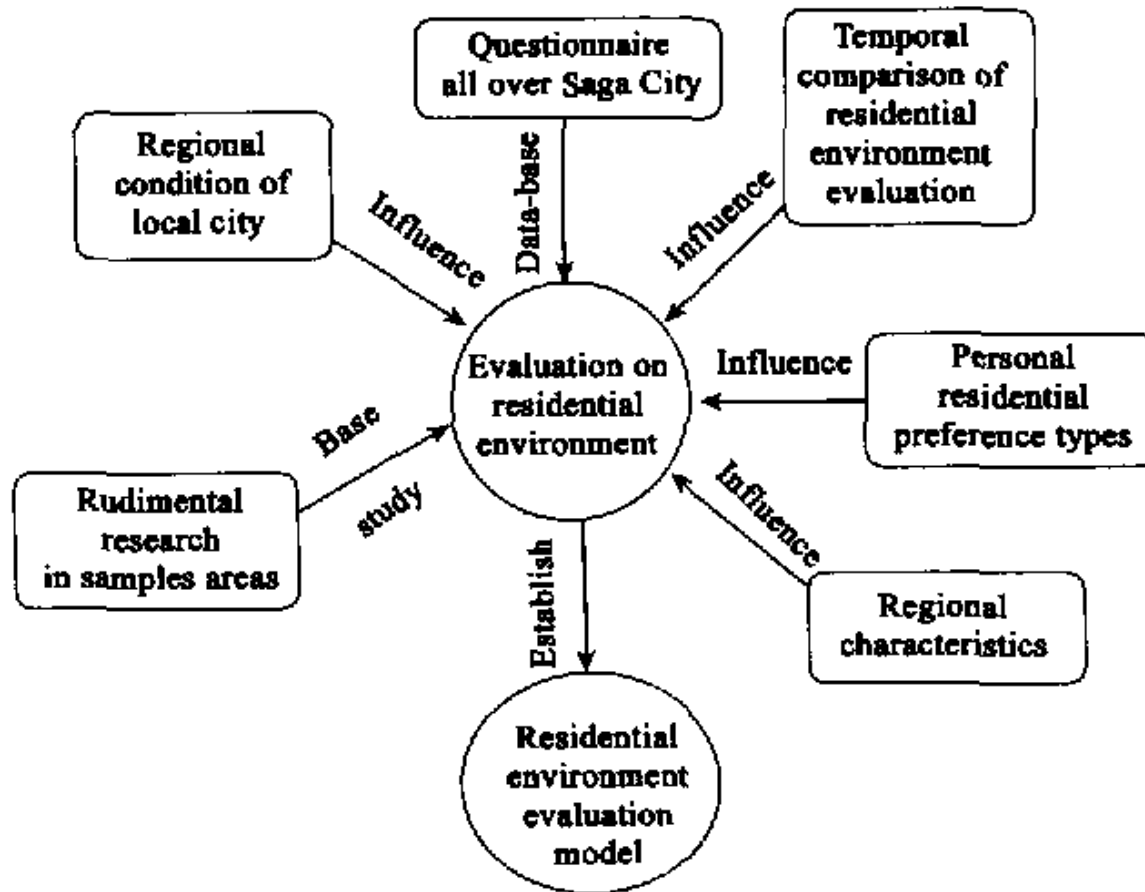
Door het onderzoeksbureau ABF Research is in 1998 een 6-delige woonmilieutypologie opgesteld. Ook deze indeling is gebaseerd op fysieke kenmerken: woningdichtheid, woningtype en functiemenging. De gegevens hiervoor zijn verkregen op het 4-positie-postcodeniveau (ABF Research, 2004). Ook bestaat er nog een 14- en een 25-delige variant.

Naast ‘harde’ woonmilieutypologieën onderscheiden Wassenberg en Goetgeluk (2005) ‘zachte’ woonmilieutypologieën. Wassenberg stelt terecht dat beleidsmakers zich de laatste jaren steeds meer bewust worden van het feit dat ook de ‘zachte’ omgevingsfactoren van belang zijn in het keuzeproces van de woonconsument om in een bepaald woonmilieu te gaan wonen. De zachte factoren bevatten veelal de belevingselementen van een woonmilieu, zoals emotie, imago en uitstraling.

Globaal kunnen twee stromingen van woonmilieubenadering worden onderscheiden: de traditionele en de specifieke benadering. De traditionele woonmilieutypologie van ABF Research beperkt zich tot een objectieve benadering van het begrip woonmilieu. Steeds vaker worden ook subjectieve aspecten verbonden aan een typologie. Een onderzoek naar ruraal wonen (Heins, 2002) en een onderzoek naar recreatief wonen (Van Marissing, 2003) zijn voorbeelden van deze benadering.

Voor het in beeld brengen van objectieve en subjectieve kenmerken van het woonmilieu bestaat een evaluatiemodel; het ‘Residential Environment Evaluation Model’ (Ge, 2004). Dit model is aan Saga University in Japan ontwikkeld door professor Ge. Het model evalueert kenmerken van de woonomgeving, de regionale karakteristieken en de woonbeleving van inwoners van een specifiek woonmilieu (zie figuur 1.1).

Figuur 1.1 Evaluatiemodel voor woonmilieus



Bron: Ge & Hokau, 2004, p. 141

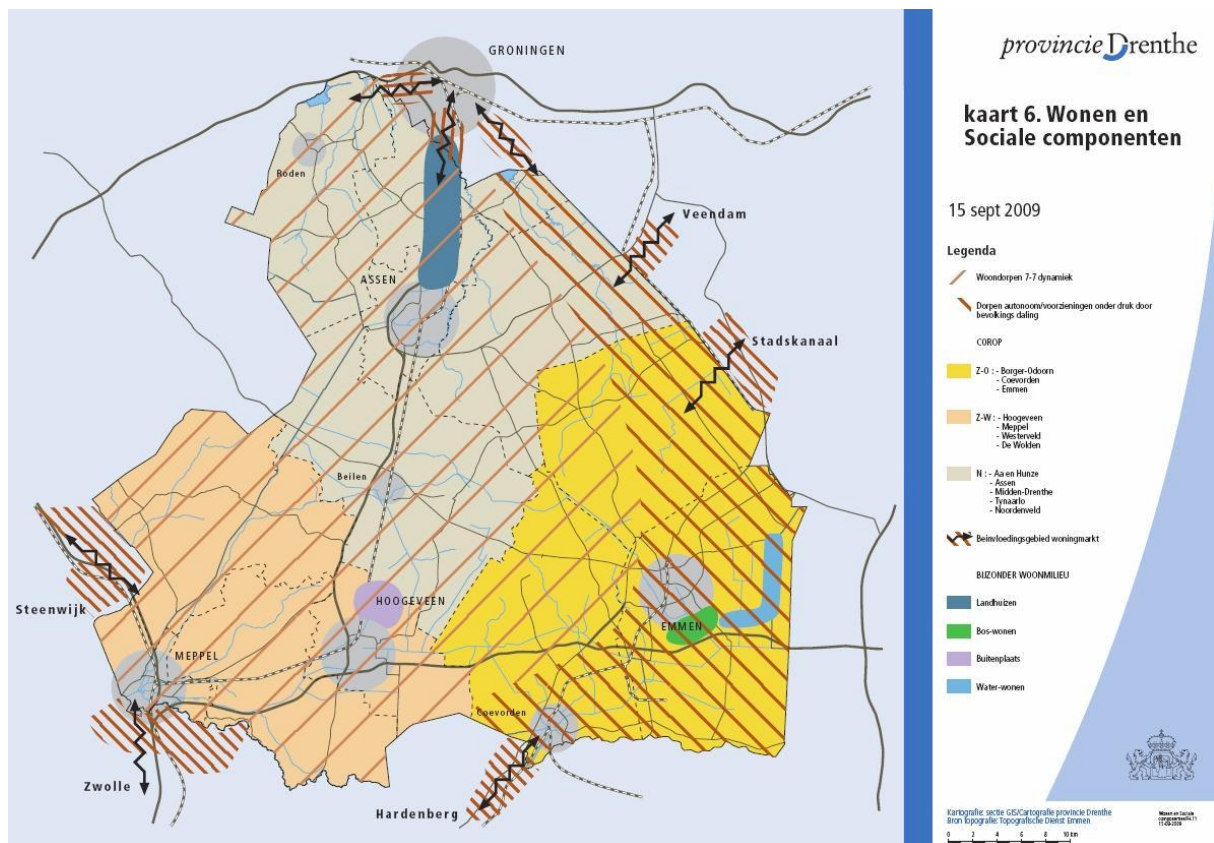
Aangezien de woonbehoefte in de provincie Drenthe na 2020 zal gaan dalen (Provincie Drenthe, 2009b) en de woonconsument hogere eisen gaat stellen aan de woonomgeving, neemt het belang van de kwaliteit en de variatie in woonmilieus toe.

Ook voor de provincie Drenthe is de 6-delige 'harde' woonmilieutypologie van ABF Research opgesteld (ABF Research, 2007). Het probleem van deze typologie is dat de uitwerking te weinig informatie verschaft over de zachte factoren. Daardoor biedt deze typologie onvoldoende informatie om daar een strategisch woonbeleid op te baseren. De harde omgevingsfactoren geven immers geen inzicht in bijvoorbeeld de belevingswaarde en locatievoorkeuren voor een bepaald gebied in Drenthe. De provincie heeft om die reden behoefte aan een onderzoek naar de waardering van zowel harde als zachte woonmilieukenmerken.

### 1.3 Specifieke woonmilieus in provinciaal beleid

De provincie heeft in haar woonbeleid een concept ontwikkeld waarin de nadruk ligt op een benadering van woonmilieus. Er is gekeken naar de specifieke gebiedskenmerken, die invulling geven aan de uiteenlopende wensen van de woonconsument. De provincie onderscheidt in het concept vier verschillende woonmilieus (zie figuur 1.2). Daarmee wil ze tegemoet komen aan de verschillende woonwensen. Een empirische onderbouwing voor de keuze van de gekozen gebieden ontbreekt.

Figuur 1.2 Concept van bijzondere woonmilieus in de provincie Drenthe



Bron: Provincie Drenthe, 2009.

Toch vindt de provincie het belangrijk om woonmilieus te ontwikkelen die aansluiten bij gebiedsspecifieke kenmerken. Ze wil kleinschalige woonmilieus ontwikkelen die passen bij de kwaliteiten en behoeften in een bepaald gebied. De ontwikkeling ervan staat daarom niet op zichzelf. De provincie wil ook andere functies in het gebied versterken. Hierbij moet worden gedacht aan het verbeteren van voorzieningen. Deze combinatie moet een maatschappelijke meerwaarde opleveren (Provincie Drenthe, 2009a, p. 35).

## 1.5 Doelstelling en vraagstelling

De doelstelling van het onderzoek is tweeledig. Allereerst wil dit onderzoek nagaan welke specifieke woonmilieuconcepten in de provincie Drenthe kunnen worden onderscheiden. Ten tweede wil dit onderzoek vaststellen in hoeverre deze specifieke woonmilieus voldoen aan de woonwensen van huidige en potentiële bewoners.

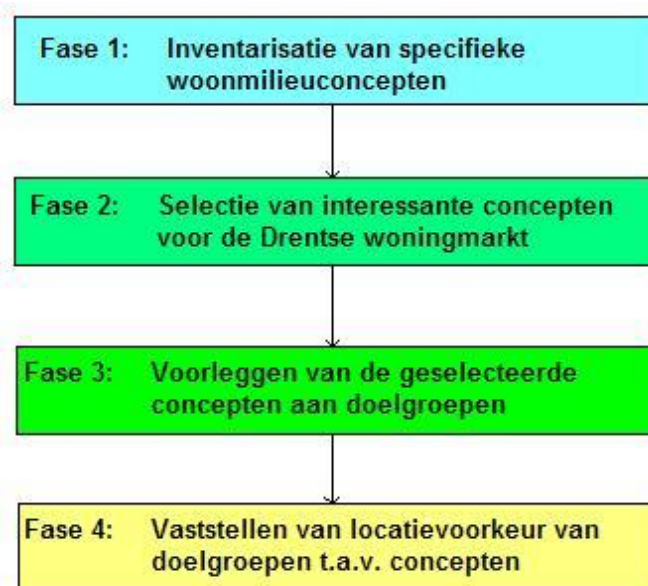
Op basis van de geformuleerde doelstelling wordt een aantal vragen geformuleerd;

1.
  - a. Wat is een specifiek woonmilieu?
  - b. Welke specifieke woonmilieus kunnen worden onderscheiden?
2. Welke specifieke woonmilieus zijn interessant voor de Drentse woningmarkt en waarom?
3.
  - a. In hoeverre komen deze specifieke woonmilieus tegemoet aan de woonwensen van de markt?
  - b. Is er een verband tussen de waardering voor specifieke woonmilieus en de ligging binnen de provincie Drenthe?

## 1.6 Onderzoeksmethodologie

In deze paragraaf volgt een beschrijving van de methode waarop de onderzoeksvragen beantwoord zullen worden. Het onderzoek bestaat uit vier fasen (zie figuur 1.3).

*Figuur 1.3* Gefaseerd model van het onderzoek naar specifieke woonmilieus



---

#### *Fase 1: Inventarisatie van specifieke woonmilieus*

In deze fase wordt een eerste verkenning gemaakt van bestaande en nieuwe specifieke woonmilieus. Deze inventarisatie heeft niet alleen betrekking op de provincie Drenthe. Er zal ook worden gekeken naar specifieke woonmilieuconcepten buiten de provinciegrenzen. De inventarisatie verloopt aan de hand van een literatuurstudie naar woonconcepten die passen binnen de definitie van een specifiek woonmilieu. Het zal hierbij veelal gaan om de stedelijke kernen in Drenthe: Hogeveen, Emmen, Meppel, Assen. Door deze inventarisatie wordt inzicht verkregen in de verschillende vormen van specifieke woonmilieus in Drenthe en Nederland.

#### *Fase 2: Selecteren van woonmilieuconcepten die interessant zijn voor de woningmarkt in Drenthe.*

De tweede fase wordt gekenmerkt door het selecteren van woonconcepten die het meest interessant zijn voor de Drentse woningmarkt en voldoen aan de definitie van een specifiek woonmilieu. De selectie komt tot stand op basis van waardering voor de kenmerken van het woonmilieu. De concepten die het beste aansluiten bij de waardering van deze kenmerken worden geselecteerd.

#### *Fase 3: Voorleggen van de geselecteerde specifieke woonmilieus aan doelgroepen en vertegenwoordigers van de Drentse woningmarkt.*

Deze fase vormt de kern van het onderzoek. Hierin worden de geselecteerde specifieke woonmilieuconcepten voorgelegd aan de Drentse woningmarkt, gesegmenteerd in een aantal verschillende doelgroepen. Het toetsen van deze specifieke woonmilieuconcepten aan de Drentse woningmarkt zal plaatsvinden door het afnemen van een enquête. De geënqueteerde krijgt een visuele presentatie van twaalf specifieke woonmilieuconcepten, zowel bestaande als nieuwe locaties. Hierover spreekt deze een waardering uit.

Uit deze fase moet blijken welke specifieke woonmilieuconcepten potentie hebben en aansluiten bij de woonwensen en -behoeften van woonconsumenten. Deze onderzoeksfase bevat veel elementen uit het 'Residential Environment Evaluation Model', dat in aangepaste vorm wordt toegepast.

#### *Fase 4: Het vaststellen van de locatiepreferentie*

Een woonmilieuconcept kan alleen succesvol zijn wanneer duidelijk is op welke locatie er behoefte is aan een bepaald woonproduct. Zo kan het zijn dat uit de fasen 2 en 3 blijkt dat boswonen als specifiek concept populair is. Dit kan echter per gebied verschillen. Locatievoorkeur is daarom een essentiële factor en wordt om die reden meegenomen in het onderzoek. Er zal worden gevraagd naar motieven voor de gekozen

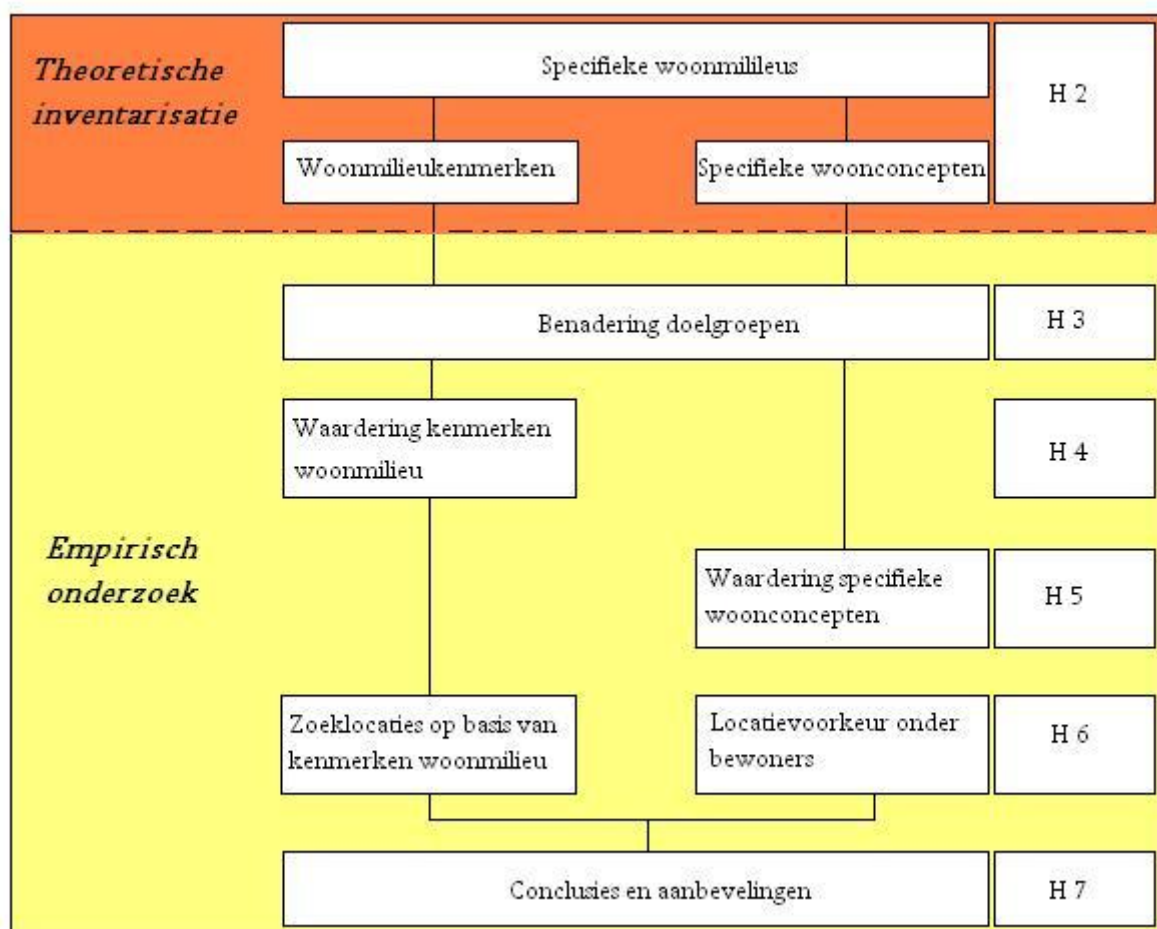


locatie. Door het toevoegen van de locatiepreferentie als geografische element kan worden vastgesteld op welke locaties specifieke woonmilieuconcepten potentie hebben.

### 1.7 Leeswijzer

De structuur van dit onderzoeksrapport volgt in grote lijnen de fasen van het onderzoek (zie figuur 1.4). Op basis van een literatuurstudie wordt een definitie geformuleerd van het begrip specifiek woonmilieu. Daarna volgt een inventarisatie van concepten in Drenthe die binnen deze definitie passen. De bevindingen hiervan zijn terug te vinden in hoofdstuk twee.

*Figuur 1.4* Opbouw van het rapport



In hoofdstuk drie wordt de opzet van het onderzoek beschreven en een toelichting gegeven op de gebruikte methodologie. De evaluatie van specifieke woonmilieus staat daarin centraal. Hoofdstuk vier bevat de resultaten van deze evaluatie. In hoofdstuk vijf worden de onderzoeksresultaten gepresenteerd van de waardering op voorgelegde specifieke woonmilieuconcepten. In hoofdstuk zes wordt ingegaan op de locatievoorkeuren van de doelgroepen met betrekking tot de specifieke woonmilieus.

Hoofdstuk zeven presenteert een overzicht van de belangrijkste conclusies. Ook worden daar de aanbevelingen gedaan en handvatten gegeven voor vervolgonderzoek. Figuur 1.4 geeft de opbouw van het rapport schematisch weer.

---

## 2 Specifieke woonmilieus: een theoretische inventarisatie

*“Het denken in woonmilieus geeft de mogelijkheid om het wonen, de totale woningmarkt, kwalitatief aan te sturen. Het vergemakkelijkt een brede strategie voor een gebied en alle doelgroepen. Standaardrijtjes werken niet in het bepalen van woonmilieus, zij doen geen recht aan de bestaande situatie.” (Jansen, 2010, p.9).*

### 2.1 Inleiding

Het bovenstaande citaat illustreert dat de indeling van woonmilieus op basis van de traditionele woonmilieutypologieën tekortschiet (Jansen, 2010). In Nederland bestaan vele woonmilieus die dusdanig specifiek zijn dat alleen het betrekken van objectieve kenmerken geen recht doet aan de subjectieve kwaliteiten van deze woonmilieus.

Drenthe is een provincie waar de subjectieve kenmerken in grote mate de kernkwaliteiten van de woonomgeving bepalen. Als kernkwaliteiten noemt de provincie onder meer rust en ruimte, kleinschaligheid, noaberschap en authenticiteit (Provincie Drenthe, 2009a, p. 7). De provincie wil deze kwaliteiten behouden en versterken.

Hoewel er steeds meer aandacht is voor deze subjectieve kenmerken, bestaat er geen typologie waarin deze kenmerken worden betrokken. De vraag is wat precies onder een woonmilieu moet worden verstaan en wat een woonmilieu specifiek maakt. In dit hoofdstuk staan deze vragen centraal. Er wordt aandacht besteed aan de componenten waaruit een woonmilieu is opgebouwd (paragraaf 2.2). Vervolgens worden verschillende vormen van specifieke woonmilieus belicht (paragraaf 2.3). De theoretische inventarisatie wordt in paragraaf 2.4 afgesloten met een overzicht van de verschillende vormen. Per vorm worden een aantal bijbehorende kenmerken gegeven.

### 2.2 Definiëring van het specifieke woonmilieu

Binnen de dimensie van het wonen bestaan tal van termen om sociaalruimtelijke eenheden aan te duiden, zoals woning, woonomgeving, buurt, wijk en woonmilieu. Het is daarom van belang op deze verschillende begrippen in te gaan en ze uit elkaar te houden (Ekkers, 2006, p. 199).

Voor een definitie van een specifiek woonmilieu als sociaalruimtelijke eenheid is het van belang om ook dit begrip af te bakenen. Belangrijk voor dit onderzoek is om het specifieke woonmilieu te onderscheiden van het traditionele woonmilieu. Een definitie van een specifiek woonmilieu is in de Nederlandstalige en Engelstalige literatuur niet te vinden. Om deze reden wordt de definitie afgeleid van het begrip woonmilieu.

---

Voordat dit begrip wordt behandeld, wordt eerst ingegaan op de verschillende schaalniveaus van de sociaalruimtelijke eenheden.

#### *De woning en de directe woonomgeving*

Het woonmilieu is een opsomming van kenmerken van de woning en de directe woonomgeving. De vraag rijst wat onder een directe woonomgeving moet worden verstaan. Waar ligt de grens tussen woning en woonomgeving?

Een woning wordt gekenmerkt door een relatief lange bestaansduur, een hoge prijs, fixatie aan de plaats en onmisbaarheid en wordt in Nederland gedefinieerd als:

*‘een gebouw welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning’* (Ekkers, 2009, p. 23).

In het woonmilieu is de woning in de directe woonomgeving gepositioneerd. De directe woonomgeving omvat de kavel waarop de woning staat. Daarnaast wordt bij de directe omgeving ook de straat en eventueel omliggende bebouwing bedoeld. De woonomgeving is in grote mate van invloed op de beleving en de leefbaarheid van een buurt en op de prijs van woningen in de buurt (Ministerie van VROM, 2009)

#### *Het woonmilieu*

Van het begrip woonmilieu bestaan vele definities. Zo benadrukken Arnoldus en Van Diepen (2003) dat het gaat om een samenhang van verschillende aspecten:

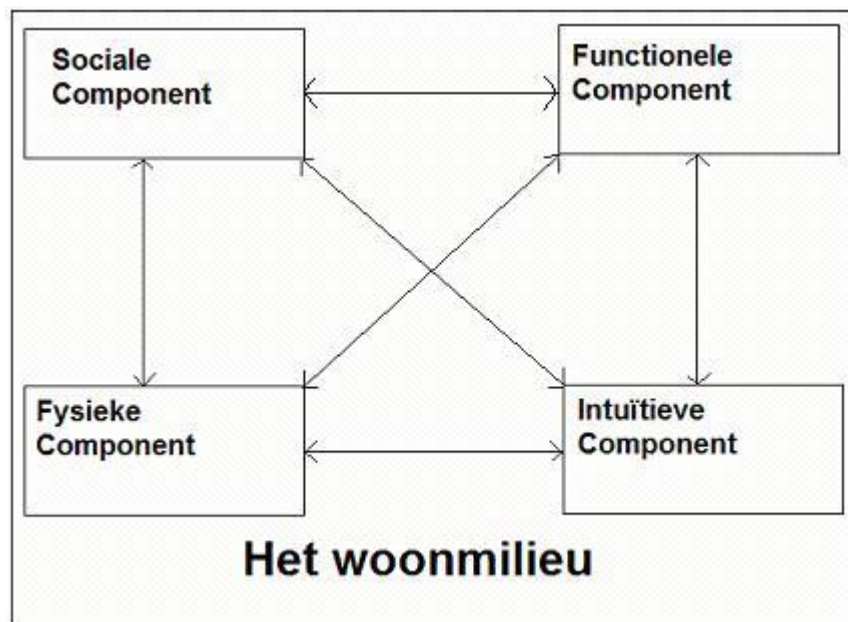
*‘de ruimtelijke setting dat het geheel vormt van de eigenschappen van de omgeving die in verband staat met wonen’.*

De eigenschappen van de woonomgeving zijn van sociale, fysieke en geografische aard. Heins (2002) definieert het begrip woonmilieu iets specifieker:

*‘Het begrip woonmilieu heeft betrekking op een samengestelde karakteristiek van uiteenlopende kenmerken van de woning en de woonomgeving en de directe omgeving van de woning, die in verschillende componenten zijn onder te verdelen’.*

Schuiling (2002) categoriseert deze in een functionele -, het fysieke -, het sociale - en het intuïtieve component (zie figuur 2.1). Deze verdeling is gebaseerd op de theorie van Ketelaar (1994).

Figuur 2.1 Samenstelling en interactie tussen componenten van het woonmilieu



Behalve het onderscheid in componenten, kan er binnen het woonmilieu ook onderscheid gemaakt worden tussen de objectieve en de subjectieve dimensie. De objectieve dimensie bestaat uit de feitelijke fysieke weergave van de woning en de woonomgeving. Hiertoe worden de fysieke - en functionele kenmerken gerekend. De sociale component en de intuïtieve component vormen samen de subjectieve dimensie.

Een uitgebreidere indeling van het woonmilieu is de woonmilieuhexagoon (Wassenberg et al., 2005). Dit model beschrijft een woonmilieu vanuit zes verschillende invalshoeken, die veel lijkt op de indeling in componenten van Schuiling. Behalve de fysieke, sociale, intuïtieve en functionele invalshoek kent dit model ook een geografische en een economische invalshoek. Op de geografische component wordt in hoofdstuk zes verder ingegaan. In dit hoofdstuk komt de locatiepreferentie van de specifieke woonmilieus aan de orde. De economische invalshoek is in dit onderzoek onderdeel van de fysieke component.

#### *Buurt en wijk*

In de buurt spelen de intuïtieve en sociale aspecten een belangrijke rol. Dit blijkt uit de definitie die Hortulanus (1995, p. 30-31) geeft aan het begrip buurt:

*“een sociaal-ruimtelijke constellatie die voor betrokken private belanghebbenden – in verhouding tot andere buurten in de stedelijke regio – een bepaalde economische en subjectief ervaren gebruiks- en belevingswaarde vertegenwoordigt en die voor haar voortbestaan zowel afhankelijk is van de private belanghebbenden als van de publieke overheid.”*

---

Behalve deze sociale en intuïtieve aspecten, kent een buurt, net als het woonmilieu, ook een fysieke en een functionele component. De fysieke component komt in de buurt onder meer tot uitdrukking in de samenhang van woningen, architectuur en bouwperiode van de woningen. Buurten kunnen van elkaar worden onderscheiden op basis van een aantal demografische kenmerken als gezinsfase, etniciteit en inkomen. Deze kenmerken weerspiegelen zich in de woonkwaliteit en het woonmilieu.

Een wijk is een sociaalruimtelijke eenheid op een hoger niveau dan een buurt. Een wijk is doorgaans opgebouwd uit verschillende buurten.

#### *Het specifieke woonmilieu*

Zoals Heins (2002) vaststelde zijn de vier componenten waaruit een woonmilieu bestaat niet los te zien van elkaar. Elk woonmilieu bevat kenmerken van deze - in grote mate samenhangende - componenten. Ook een specifiek woonmilieu is opgebouwd uit deze componenten. Het verschil is echter dat binnen een specifiek woonmilieu één of meerdere kenmerken dominant zijn. Daarmee kan het begrip specifieke woonmilieu als volgt worden gedefinieerd;

*Een specifiek woonmilieu omvat de ruimtelijke setting dat het geheel vormt van de woning en de directe woonomgeving, waarin de nadruk ligt op één of meerdere karakteristieken die invulling geven aan de hogere behoeften van de woonconsument.*

Het laatste deel van de definitie geeft aan dat het woonmilieu pas specifiek is wanneer deze invulling geeft aan de hogere behoeften van de woonconsument. Dit is gebaseerd op de behoeftehiërarchie van de humanistische psycholoog Maslow. Zijn motivatietheorie houdt in dat wanneer een bepaalde basisbehoefte is bereikt, er vanaf dat punt mogelijkheden zijn voor hogere behoeften (Simons et al., 1987).

Dit is ook van toepassing op specifieke woonmilieus. Elk woonmilieu bevat kenmerken die samen de basis van de woonkwaliteit leveren. Als de woonkwaliteit aan de basisbehoefte voldoet, kan de woonconsument zich richten op hogere behoeften. Binnen deze context wordt een specifiek woonmilieu beschouwd als een woonmilieu dat tegemoet komt aan specifieke eisen van woonconsumenten.

#### *Basisbehoeften versus hogere behoeften*

Maslow maakt in zijn theorie verschil tussen fundamentele basisbehoeften en fundamentele hogere behoeften. Hij ziet een woning als een onderdeel van het vervullen van de basisbehoeften; de fysiologische behoeften. Dit onderzoek stelt dat specifieke woonmilieus invulling geven aan de fundamentele hogere behoeften. In oplopende hiërarchie zijn dat behoefte aan veiligheid, sociale interactie met burens, waardering vanuit de sociale omgeving en zelfontplooiing.

## 2.3 Vormen van specifieke woonmilieus

Een specifiek woonmilieu onderscheidt zich van het traditionele woonmilieu door de dominante aanwezigheid van één of meerdere kenmerken van de woning en/of woonomgeving, die invulling geven aan hogere behoeften van de woonconsument. Dit geeft een woonmilieu zijn specifieke karakter. Aan de hand van deze definitie wordt een literatuurstudie uitgevoerd naar woonmilieus die in dit kader te plaatsen zijn.

### 2.3.1 Wonen in erf- en landgoed

De eerste categorie specifieke woonmilieus die uit de literatuurstudie naar voren komt kent een sterke cultuurhistorische setting; het wonen in erf- en landgoed. Ook buitenplaatsen vallen onder dit type woonmilieu. Wat wordt bedoeld met het wonen in een cultuurhistorische setting? Ashworth (1991, p. 3) omschrijft erfgoed als:

*‘hetgeen dat door een geïnstitutionaliseerd selectieproces beschermd en bewaard wordt.’*

Heins (2002) en Ennen (2004) plaatsen kanttekeningen bij deze definitie. Het gaat niet uitsluitend om beschermd erfgoed. Ook nieuw te creëren erfgoed en onbeschermd erfgoed kunnen hier onder vallen. Daarnaast wordt in toenemende mate gesproken over romantische architectuur als karakteristiek kenmerk van de woonomgeving en de levenswijze van bewoners:

*“De levenswijze van de mensen die er wonen, vormt de basis (...). Zij maken het concept werkelijk en creëren op die manier de beleving.”* (Hagen, 2002, p. 36).

Uit deze definitie blijkt dat de nadruk ligt op de intuïtieve component van het woonmilieu.

Een buitenplaats kan worden omschreven als

*‘een deel van een landgoed dat wordt gevormd door een eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis, of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen, zoals grachten, waterpartijen lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen’* (BügelHajema, 2004).

Het belangrijkste kenmerk van dit woonconcept is de authentieke bouw van de woning met een ruim uitzicht over de landelijke omgeving (zie figuur 2.2).

Figuur 2.2 Landgoed in Drenthe



Foto: Niels Minkes, 2010

### *Cultuurhistorie*

Cultuurhistorie is binnen erfgoedwoonmilieus leidend als onderscheidend specifieke kenmerk. Het vormt tevens een van de kernkwaliteiten van de ruimtelijke setting en vormt als het ware de ruimtelijke identiteit van het woonmilieu (Provincie Drenthe, 2009a, p. 14). Deze cultuurhistorie komt onder meer tot uitdrukking door een sterke koppeling van een bepaalde bouwperiode aan architectonische vormgeving. Architectuur en bouwperiode hangen daarom veel met elkaar samen.

Een voorbeeld van een woonmilieu waarin cultuurhistorische kenmerken leidend zijn is de wijk Erflanden in Hogeveen. Hiervoor is een beeldplan ontworpen dat volledig terugvalt op de stijl van de jaren '30 van de vorige eeuw (Bureau B+O Architecten, 2010). Kenmerkend aan de woningen is de asymmetrische, afwijkende gevelopbouw, bijzonder metselwerk, bijzondere kozijnen, schoorsteen en tuinmuren.

Het landgoed- en buitenplaatswonen kenmerkt zich daarnaast door een zichtbare verandering in gebruik, waarbij de authentieke elementen van de woning en woonomgeving een nieuwe functie krijgen. Zo verandert de functie van een landhuis in een kantoor, restaurant of appartementencomplex (Provincie Zuid-Holland, 2008).



### 2.3.2 Recreatieve woonmilieus

In een recreatief woonmilieu ligt de nadruk deels op de functionele – en deels op de fysieke component. In een recreatief woonmilieu wordt nadruk gelegd op de vrijetijdsbeleving van de bewoners dat tot uiting komt in de woonomgeving. Kenmerken die hierbij passen zijn de aandacht voor natuur en water rondom de woning en in de buurt. Daarnaast liggen er recreatievoorzieningen in de nabijheid van de woonomgeving.

De woonomgeving is *‘ruim opgezet, met een menging van permanent en recreatief wonen, waarbij alle woningen voldoen aan de verordening van permanent woonverblijf’* (Provincie Zeeland, 1990, pp. 7).

Vanuit deze omschrijving wordt een recreatief woonmilieu gedefinieerd als zijnde *‘een woonmilieu waarin de woningen nabij recreatieve voorzieningen gesitueerd zijn en waarbij een duidelijke samenhang bestaat tussen de woningen en deze voorzieningen’* (Van Marissing, 2002, p. 6). In deze definitie wordt niet vermeld of het om permanente bewoning gaat of niet. Voor dit onderzoek is dat niet van belang. Woonmilieus die niet permanent bewoond worden, of deels permanent bewoond worden, kunnen eveneens specifiek van aard zijn.

#### *Vrije tijd en recreatie*

Recreatieve woonmilieus vallen terug op twee met elkaar samenhangende hoofdthema's, namelijk vrije tijd en recreatie. Recreatie kan worden gezien als invulling van vrije tijd, maar heeft ook een sociale dimensie, zo blijkt uit verschillende onderzoeken (Breedveld, 2000).

#### *Recreatieve voorzieningen*

Kenmerkend voor een recreatief woonmilieu is dat er in de buurt recreatieve voorzieningen aanwezig zijn. Deze recreatieve voorzieningen kunnen onder meer worden onderscheiden naar locatie, bereikbaarheid, grootte, toegankelijkheid en kosten (Van Marissing, 2002). Vormen van recreatieve voorzieningen kunnen zijn: een golfbaan, zwembad en tennisvelden.

### 2.3.3 Rurale woonmilieus

Rurale woonmilieus worden sterk geleid door een visie waarin plattelandsbeelden bijdragen aan een “rurale idylle”. Een rurale idylle is een geromantiseerd beeld van de landelijke woonomgeving waarin gelukkig, gezond en probleemloos geleefd kan worden (Heins, 2002). Het imago van het platteland wordt hierin op een positieve manier gebruikt om aantrekkelijkheid van de woonmilieus te vergroten. Uit onderzoek blijkt dat voor plattelandsgebieden in Drenthe het imago van de rurale idylle een belangrijk motief is om naar dergelijke woonmilieus te verhuizen (Bijker en Haartsen, 2010).

Halfracee onderzocht in 1995 welke aspecten van een woonomgeving het gebied het rurale karakter geven. Uit dit onderzoek onder de bewoners van zes Engelse nederzettingen bleek dat huishoudens er

verschillende plattelandsbeelden op nahouden en tevens een verschillende associatie hebben met het platteland (zie tabel 2.1).

*Tabel 2.1* Associaties met het platteland

Aspect	Associatie
Omgeving	Het open karakter van het landschap
Naam	Dorp/gehucht
Bevolkingsdichtheid	Dunbevolkt
Milieu	Schoonheid, uitzicht, frisse lucht, schoon water, rust
Voorzieningenniveau	Ontbreken van voorzieningen
Sociale kenmerken	Hechte gemeenschap
Locatie	Op een bepaalde afstand van een grote stad
Grondgebruik	Omringd door landbouwgrond
Dieren	Aanwezigheid van dieren

Bron: Halfacree, 1995, pp. 15

Bewoners ervaren rurale gebieden als dunbevolkte landschappen met een open karakter en met veel uitzicht, rust, frisse lucht en schoon water. Een belangrijke associatie onder inwoners is het besef van het ontbreken van voorzieningen, zoals een ziekenhuis of een basisschool. Bewoners beseffen dat de afstand tot de stad bepalend is voor het voorzieningenniveau. Ze verkiezen rust en ruimte boven de afstand tot voorzieningen. In sociaal opzicht wordt in dit onderzoek gesteld dat de bevolking van het platteland wordt gekenmerkt door een hechte gemeenschap.

#### *Pseudo-plattelandse woonmilieus*

Uit deze beschrijving van het rurale woonmilieu kan de indruk ontstaan dat deze worden gezien als tegenhanger van stedelijke woonmilieus. Deze suggestie is niet juist. Rurale woonmilieus zijn niet alleen terug te vinden op het platteland. Ook in een stedelijk gebied kunnen er rurale woonmilieus gelegen zijn. Deze woonmilieus bevatten rurale kenmerken, maar bevinden zich aan de rand van de stad in suburbane gebieden. Dergelijke woongebieden worden ook wel pseudo-plattelandse woonmilieus genoemd (Heins, 2002). Pseudo-plattelandse woonmilieus kunnen bijvoorbeeld gelegen zijn op VINEX-locaties, in de overgang van stad naar platteland.

### *Plattelandsgebieden in Noord-Nederland*

De populariteit van plattelandsgebieden in Noord-Nederland blijkt significant te verschillen. De mate van populariteit hangt samen met de kenmerken van dat plattelandsgebied. Bijker en Haartsen (2010) maken onderscheid tussen populaire en minder populaire plattelandsgebieden, op basis van het aantal mensen dat zich er vestigt en de gemiddelde huizenprijs. Hieruit blijkt dat rurale woonmilieus in de provincie Drenthe populairder zijn dan andere rurale woonmilieus in Noord-Nederland.

Rurale woonmilieus worden gekenmerkt door semi-open landschappen met overwegend veehouderij en relatief veel natuurgebied. De bewoners geven de voorkeur aan parkachtige landschappen waarin het uitzicht behouden blijft. Ook is onder de bewoners een voorkeur voor bereikbaarheid naar centrale delen van Nederland.

#### 2.3.4 Duurzame woonmilieus

Een andere vorm van specifieke woonmilieus dat in dit onderzoek wordt uitgelicht is het duurzame woonmilieu. Met de huidige ontwikkelingen binnen het wonen en stedelijke vernieuwing komt deze vorm van specifiek wonen steeds prominenter naar voren. Het begrip duurzaamheid kan op twee verschillende manieren worden opgevat. Enerzijds wordt met duurzaamheid de lange levensduur van de woning aangeduid. Anderzijds wordt met dit begrip de milieuvriendelijkheid voor de woonomgeving bedoeld (Klunder, 2005). Voor dit onderzoek is die laatste omschrijving van toepassing.

Bij duurzame kenmerken van het woonmilieu kan worden gedacht aan het energieverbruik van de woning, het gebruik van duurzame materialen bij de bouw van de woning, het optimaal benutten van de woonomgeving door bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen, windmolens en moestuinen. Van deze mogelijkheden worden in deze subparagraaf een aantal concepten toegelicht.

#### *Energieneutraal wonen*

Een door FARO architecten ontwikkeld woonconcept is het energieneutraal wonen. 'Woonhuis 2.0' bereikt het energieneutrale wonen door in de woning een isolatiewaarde te bereiken van  $R_c=10$ . Dit is een standaard, dat de volgende elementen bevat: drieboudige beglazing, volledige kierdichting en een warmteterugwininstallatie. De lucht in de woning wordt voorgekoeld of verwarmd door een warmtewisselaar die zich twee meter onder de woning bevindt. De resterende benodigde energie wordt geleverd door warmwatercollectoren voor ruimteverwarming en tapwater. Deze zijn in de kroonlijst van de gevels geïntegreerd. De temperatuur wordt zo nodig opgevoerd door middel van een luchtwater warmtepomp. Elektra wordt geleverd door twee windturbines en 6 m<sup>2</sup> PV panelen. Regenwater wordt

---

hergebruikt voor toiletten en wasmachine. De houten gevel wordt niet geïmpregneerd maar gebrand (FARO Architecten, 2010).

#### *Amfibisch wonen*

Bij amfibische woonconcepten wordt niet alleen gekeken naar de duurzaamheid en milieuvriendelijkheid van de woning, maar ook naar de mate waarin het woonmilieu het landschap aantast. Uitgangspunt is dat niet het landschap wordt gemanipuleerd om woningen in te kunnen realiseren, maar dat de woningen juist aan het landschap worden aangepast (Brouwer et al., 2007). Dergelijke woningen zijn onder meer gebouwd aan de rand van Maasbommel, in het rivierengebied, en in 'het Carré' in Delfgauw.

#### *Autarkisch wonen*

Autarkische woonmilieuconcepten zijn een uiterste vorm van duurzaamheid. Deze vorm van wonen kenmerkt zich door een volledige zelfvoorziening en onafhankelijkheid ten aanzien van nutsvoorzieningen. De benodigde energie voor het huishouden wordt opgewekt met behulp van verschillende natuurlijke bronnen, zoals zonlicht, windkracht en aardwarmte. Het afval dat een huishouden produceert wordt op een milieuvriendelijke manier verwerkt.

Autarkisch wonen kent een lange historie. Veel Drentse dorpen waren tot ver in de twintigste eeuw zelfvoorzienend. Dit waren veelal dorpsgemeenschappen waarin boerenfamilies leefden. Dergelijke gemeenschappen voorzagen zichzelf van voedsel door het verbouwen van gewassen en het houden van een vee. Warmte werd verkregen door turf te stoken (Moet, 2005).

Deze vorm van wonen is terug van weggeweest. Door de maatschappelijke aandacht die tegenwoordig uitgaat naar milieuvriendelijkheid en het beperken van de aantasting van de woonomgeving, komt het zelfvoorzienend wonen weer terug in woonconcepten.

#### 2.3.5 Stedelijke woonmilieus en stadslandschappen

Tot nu toe zijn voornamelijk landschappelijke specifieke woonmilieus behandeld. Ook binnen een stad zijn verschillende woonmilieus te herkennen die zich onderscheiden op één of meerdere specifieke kenmerken. Voorbeelden hiervan zijn binnensteden met een ruime cultuurhistorie, negentiende-eeuwse wijken met gesloten bouwblokken en smalle straten, groene tuindorpen en statig wonen. Kenmerkend voor dergelijke woonmilieus is de relatief hoge woningdichtheid, hoogwaardige architectuur en bereikbaarheid van stadscentra en basisvoorzieningen.

### 2.3.6 Specifieke woonmilieus als woondomeinen

Een aantal specifieke woonmilieuconcepten is gelegen in een zogenaamd ‘afgeschermd woondomein’, ook wel ‘gated community’ genoemd. In dit onderzoek spreken we over een afgeschermd specifiek woonmilieu. Afgeschermd specifieke woonmilieus komen zowel in de stad als op het platteland voor en kunnen worden getypeerd in een zesdeling (Hamers et al., 2007). Een aantal van deze typen is direct terug te koppelen aan een specifiek woonmilieu (tabel 2.2).

Tabel 2.2 *Koppeling tussen woondomein en specifiek woonmilieu*

Type besloten woondomein	Specifiek woonconcept	Voorbeeld
Afgeschermd woonblokken	Statig wonen	Kloosterveen, Assen
Afgeschermd recreatieve woonparken	Recreatief wonen	Parc Sandur, Emmen
Hofjes	Collectief wonen	Berkenbos, Zuidlaren
Nieuwe landgoederen	Landgoed wonen Buitenplaats wonen	Echten, Zuidwolde

## 2.4 Besluit

In dit hoofdstuk is een theoretische afbakening gemaakt van wat een specifiek woonmilieu is en welke vormen er zijn. De belangrijkste literatuur ten aanzien van het begrip woonmilieu is hierin behandeld.

Een specifiek woonmilieu wordt in dit onderzoek gedefinieerd als *“de ruimtelijke setting dat het geheel vormt van de woning en de directe woonomgeving, waarin de nadruk ligt op één of meerdere karakteristieken die invulling geven aan de hogere behoeften van de woonconsument”*. Deze karakteristieken zijn ingedeeld op basis van de componenten van het woonmilieu en de motivatietheorie van Maslow.

In dit onderzoek zijn vijf verschillende woonmilieuvormen betrokken met elk een eigen specifieke karakteristiek. Hieraan zijn verschillende concepten gekoppeld (zie tabel 2.3).

Tabel 2.3 Overzicht van specifieke woonmilieus en -concepten

<i>Specifiek woonmilieu</i>	<i>Concepten</i>	<i>Kenmerken</i>
Erfgoed	Erfgoedwonen Landgoedwonen Buitenplaatswonen	Ruime historische kavel, open en bosrijk, cultuur Functieveranderingen
Recreatief	Recreatief wonen Eilandwonen Wonen aan het water	Nabijheid van recreatieve voorzieningen, natuur en water.
Ruraal	Boswonen Pseudo-plattelands wonen Collectieve tuinen	Landelijk, bos, ruimte, natuur, afstand tot voorzieningen relatief groot.
Duurzaam	Autarkisch wonen Amfibisch wonen Energie neutraal	Nadruk op duurzaamheid van woning en woonomgeving, aanpassing aan landschap.
Stadslandschappen	Statig wonen Dorp in de stad	In of nabij stadscentrum, voorzieningen dichtbij, hoge woningdichtheid, architectuur

Deze uitwerking geeft antwoord op de eerste onderzoeksvraag (*wat is een specifiek woonmilieu en welke vormen kunnen er worden onderscheiden?*) en vormt de basis voor het empirische onderzoek dat wordt omschreven in de komende hoofdstukken.

---

## 3 Opzet en uitvoering van het empirisch onderzoek

### 3.1 Inleiding

Uit de theoretische inventarisatie van het vorige hoofdstuk zijn verschillende vormen van specifieke woonmilieus naar voren gekomen. Door middel van het afnemen van enquêtes onder bewoners wil dit onderzoek deze specifieke woonmilieus evalueren. Het doel hiervan is te achterhalen welke woonmilieus aansluiten op de specifieke woonvraag van deze - en toekomstige - bewoners.

Waar nodig maakt dit onderzoek onderscheid tussen twee groepen bewoners: bewoners van bestaande specifieke woonmilieus in Drenthe en andere inwoners. Hierdoor is het mogelijk te bekijken hoe de groepen de eigen woonomgeving waarderen.

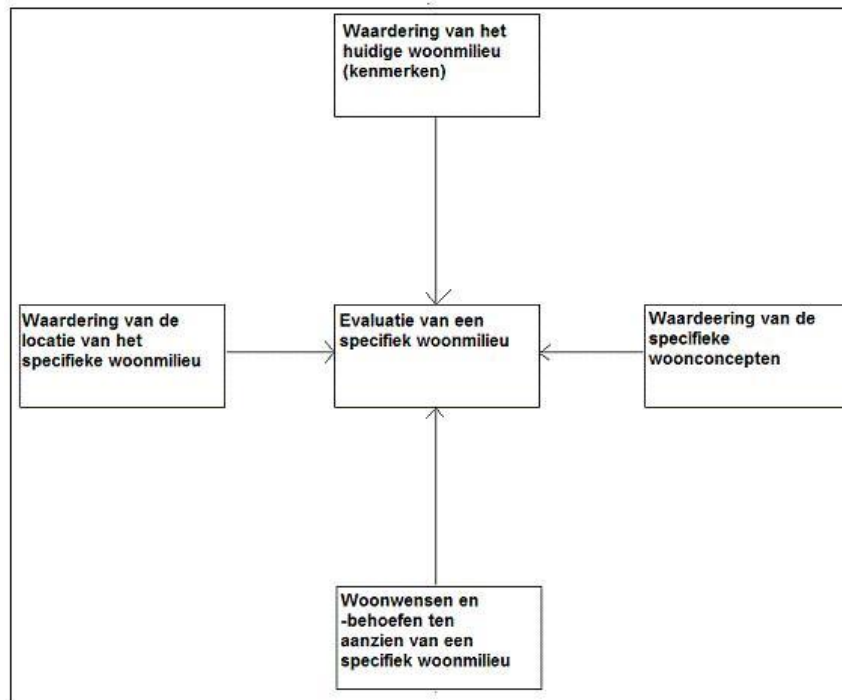
De beide doelgroepen zijn met dezelfde enquête op een verschillende manier benaderd. Onder de bewoners van specifieke woonmilieus in Drenthe is een schriftelijke enquête verspreid, terwijl de overige inwoners de mogelijkheid hadden deze enquête via het internet in te vullen. In dit hoofdstuk wordt een verantwoording gegeven voor deze onderzoeksmethode.

In paragraaf 3.2 wordt een toelichting gegeven op de manier waarop de gegevens uit de enquête worden gebruikt als input voor het evalueren van woonmilieus. Het ontwerp van de enquête wordt in paragraaf 3.3 doorgenomen en in paragraaf 3.4 en 3.5 de uitvoering van deze enquête onder de doelgroepen. Paragraaf 3.6 bevat een verantwoording over de mate van representativiteit en betrouwbaarheid van het empirisch onderzoek.

### 3.2 Onderzoeksmethodologie

Voor het uitvoeren van het empirisch onderzoek wordt gebruik gemaakt van het “Residential Evaluation Model” (Ge en Hokao, 2004). De gegevens die worden verkregen uit de enquête vormen de input voor dit model. Uit enquêtes kunnen drie soorten data worden afgeleid. Data die classificeert, data die het gedrag weergeeft en data die relateert aan een houding, inzicht of mening. Dat laatste type is de data die voor dit onderzoek het meest van belang is. Er wordt in de enquête vooral naar een mening en een waardering gevraagd. Van de drie typen data is dit de meest lastige om te verzamelen (Flowerdew en Martin, 2005).

Figuur 3.1 Conceptueel model: Evaluatie van het specifieke woonmilieu



Bron: bewerking van “Residential Evaluation Model”, Ge en Hokao, 2004, p. 3.

Het bepalen van de potentie van een specifiek woonmilieu vanuit de vraagcontext, kent in het evaluatiemodel vier elementen (zie figuur 3.1). De eerste twee elementen waar de evaluatie op gebaseerd is, zijn de waardering van het huidige woonmilieu en de woonwensen en -behoeften ten aanzien van een specifiek woonmilieu. De uitkomsten hiervan worden gebruikt voor het beantwoorden van de tweede onderzoeksvraag: welke specifieke woonmilieus zijn interessant voor de Drentse woningmarkt?

Het derde element dat van invloed is op de evaluatie van een specifiek woonmilieu is de directe waardering van woonmilieuconcepten. Het vierde en tevens laatste element heeft betrekking op de locatievoorkeur. Dit deel van de evaluatie zal antwoord moeten geven op de vraag of er een verband bestaat tussen de waardering en de ligging van de specifieke woonmilieus in de provincie Drenthe.

Voor deze methodologie is gekozen, omdat de waardering en beleving van de bewoners over hun woonomgeving belangrijk is voor de ontwikkeling van specifieke woonmilieus. Voordat er specifieke woonmilieus worden ontwikkeld, moet eerst duidelijk zijn naar welke aspecten van de woonomgeving de meeste waardering uitgaat. Vooral de empirische hoofdstukken dragen bij aan het uitwerken van strategisch beleid van het wonen.



*Verwerking van de verzamelde data*

De verzamelde data is verwerkt en geanalyseerd met het *Statistical Package for the Social Sciences* (SPSS, versie 17.0) om uitspraken te kunnen doen over de waardering van de verschillende elementen. Daarbij is beschrijvende statistiek veelal voldoende om tot conclusies te kunnen komen. Deze beschrijvende statistiek is onder meer toegepast om procentuele voorkeuren uit te kunnen rekenen over de waardering van verschillende woonmilieukenmerken. Tabel 3.1 geeft een overzicht van analysemethoden.

*Tabel 3.1* Overzicht van statistische analysemethoden

Doel analyse	Nominaal	Ordinaal zwak geordend	Ordinaal sterk geordend	Interval/ratio
Vergelijken van twee onafhankelijke groepen	Chi- kwadraat test	Kolmogorov- Smirnov test	Mann-Whitney U-test	T-toets
Vergelijken van meer dan twee onafhankelijke groepen	Chi- kwadraat K sample test	Kruskal-Wallis en ANOVA	Kruskal-Wallis en ANOVA	F-toets variantie- analyse
Reduceren van data / Correlerende kenmerken samenvoegen tot componenten		Multiple Regressie		Factoranalyse (principal components)

Bron: bewerking van Flowerdew en Martin, 2005, p. 198.

Data waarbij groepen geordend worden op rang kunnen worden aangemerkt als ordinale data. Het type data waar in de enquête veelvuldig gebruik wordt gemaakt, de zogenaamde 'Likert-scale', is een vorm van zwak geordende ordinale data (Norusis, 2006). Over de beste methode om te analyseren zijn in de wetenschap de meningen verdeeld. Volgens Flowerdew en Martin (2005) is de beste methode om de ordinale data te beschouwen als nominale data. Daarbij worden de toetsen uitgevoerd die bij nominale schaal van toepassing zijn. Hiervoor zijn we toegewezen op non-parametrische tests, zoals de chi-kwadraat test. Door gebruik te maken van deze statistische toetsen kan worden gekeken of de groepen significant van elkaar verschillen.

Wanneer de data wordt beschouwd als zwak ordinaal worden de Kolmogorov-Smirnov test - bij de vergelijking van twee onafhankelijke groepen - en de Kruskal-Wallis U-test voor het vergelijken van meer dan twee groepen gebruikt.

De gegevens over locatievoorkeuren worden verwerkt in ArcGIS, versie 9.3. Kenmerken van het woonmilieu worden gekoppeld aan gebiedskenmerken. Deze methode staat bekend als 'selection by locations'. Ook worden er buffers rondom bijvoorbeeld snelwegen. Dit is van toepassing op specifieke

woonmilieus die in een rustige setting gelegen moeten zijn. Door het maken van een koppeling tussen gebiedskenmerken en locatie-eisen komen nieuwe ‘layers’ tot stand, op basis waarvan een kaart kan worden samengesteld met daarin geschikte locaties voor specifieke woonmilieuconcepten.

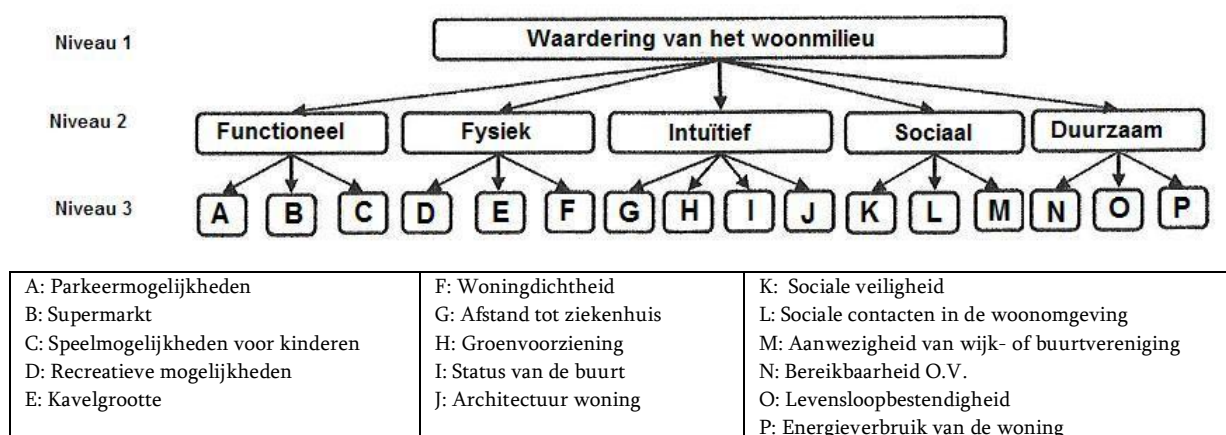
### 3.3 Ontwerp van de enquête

De enquête is samengesteld op basis van de elementen van het evaluatiemodel. In deze paragraaf wordt het ontwerp en de inhoud van de enquête beknopt doorgenomen.

Het eerste deel van de vragenlijst bestaat uit een aantal vragen over kenmerken van het huishouden. Er is in dit eerste deel van de enquête gevraagd naar kenmerken als leeftijd, geslacht, samenstelling van huishouden, afstand tot werk en gebruik van openbaar vervoer. Ook is in dit deel gevraagd naar de 6-posities postcode. Hiermee is te achterhalen waar een reactie vandaan komt en op welk woonmilieu de reactie betrekking heeft.

Na het deel over de huishoudenkenmerken worden in het tweede deel vragen voorgelegd over de waardering van de huidige woonomgeving aan de hand van een 5-punts schaal. Hierin was 1 zeer ontevreden, 2 ontevreden, 3 neutraal, 4 tevreden en 5 zeer tevreden. De gegevens die hieruit voortkomen worden, zoals eerder aangegeven, gebruikt voor het uitvoeren van een multi-regressie analyse. Het toetsen van de tevredenheid over het huidige woonmilieu wordt uitgevoerd aan de hand van een hiërarchische multi-attributen index systeem. Hierin worden drie verschillende niveaus onderscheiden (zie figuur 3.2).

*Figuur 3.2* Multi-attributen indexsysteem



Bron: bewerking van Xiaoyu, 2007, p. 3.

---

Volgens dit index systeem (Ge en Hokao, 2004) is het eerste niveau de “waardering van het woonmilieu”. Dit niveau is afhankelijk van niveau twee dat bestaat uit de componenten gemak, veiligheid, gemeenschap, leefbaarheid en gezondheid. In plaats daarvan komen in dit onderzoek de componenten van het woonmilieu, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Het tweede niveau bestaat dan uit een functionele, fysieke, intuïtieve, sociale en een duurzame component. Componenten op dit niveau zijn vervolgens afhankelijk van factoren op het derde niveau, dat bestaat uit 16 kenmerken van het woonmilieu. Door middel van dit indexsysteem en het uitvoeren van de statistische analyses wordt inzichtelijk gemaakt hoe de componenten ten opzichte van elkaar meewegen in de waardering van het woonmilieu als geheel.

Het derde deel van de enquête bestaat uit vragen over de woonwensen en –behoeften. Ook hierin is op 5-puntsschaal gevraagd een waardering te geven. Per kenmerk wordt gevraagd de mate van belang voor het woonmilieu aan te geven.

Deel vier bevat een visuele weergave van de uiteenlopende specifieke woonmilieuconcepten die uit de eerste fasen van het onderzoek zijn geselecteerd. Het gaat om erfgoed-, landgoed-, buitenplaats-, recreatief -, en eilandwonen, wonen aan het water, boswonen, collectieve tuinen, autarkisch -, amfibisch -, energieneutraal -, en statig wonen.

Het laatste deel bevat vragen die betrekking hebben op de locatievoorkeur. Hierin kan de geënqueteerde aangeven of deze liever in de stad of op het platteland woont. Daarbij kan een stad of gebied in Drenthe worden aangegeven. Vervolgens wordt gevraagd naar het belangrijkste motief voor de voorkeur van deze locatie. De volledige enquête is te vinden in bijlage 1.

### **3.4 Uitvoering enquête onder inwoners van specifieke woonmilieus in Drenthe**

Het ondervragen van inwoners van bestaande specifieke woonmilieus in Drenthe heeft als doel de waardering en beleving inzichtelijk te krijgen en te achterhalen wat de motivatie is geweest om er naartoe te verhuizen.

#### *Selectie van onderzoeksgebieden*

De schriftelijke enquête is in week 17 van 2010 uitgegaan naar 500 huishoudens van specifieke woonmilieus in Drenthe. Voor het verzamelen van de data is in de provincie Drenthe gezocht naar bestaande specifieke woonmilieus. Dit heeft geleid tot een selectie van 16 verschillende woonmilieus, waarvan de 6-postie postcode is achterhaald. De geselecteerde woonmilieus zijn, voor zover mogelijk, zo veel mogelijk gelijkmatig verdeeld over de provincie. Een gedetailleerde lijst van geselecteerde en benaderde postcodegebieden is terug te vinden in bijlage 2.

De enquête is in de geselecteerde postcodegebieden huis-aan-huis verspreid. De vragenlijst is verzonden op naam van de provincie Drenthe en bevatte een fullcolour enquête met een begeleidende brief en een retourenvelop. In deze begeleidende brief is beknopt uitgelegd wat het doel van het onderzoek is en dat anonimiteit is gewaarborgd. Daarnaast wordt in de brief benadrukt dat de ingevulde enquête ongefrankeerd kan worden teruggezonden.

### *Respons*

In totaal hebben 172 van de 500 huishoudens de vragenlijst geretourneerd. Daarmee ligt het responspercentage op 34%, wat hoog te noemen is. Van te voren is rekening gehouden met een respons van ongeveer 15%. De respons per woonmilieu en de daarbij behorende percentages zijn in onderstaande tabel (3.2) weergegeven.

*Tabel 3.2* De respons per specifiek woonmilieu, absoluut en percentages (N=172)

Woonmilieu	Concept(en)	Verzonden	Ontvangen	Respons
Erfgoed	Erfgoed-, landgoed- en buitenplaats wonen	142	24	17%
Recreatief	Recreatief wonen	87	32	37%
Ruraal	Boswonen, waterwonen, collectieve tuinen	234	100	41%
		97	29	30%
Stadslandschappen	Statig wonen	37	16	43%
Totaal		500	172	34%

Bron: Enquête "Specifieke woonmilieus in Drenthe"

Opvallend is de hoge respons van ruim 40% uit het rurale en het stadslandschappelijke woonmilieu. De reacties uit het erfgoedwoonmilieu blijft met 17% hierbij achter. Slechts 24 huishoudens uit het erfgoedwoonmilieu hebben gereageerd, terwijl hier bijna eenderde van de enquêtes naar toegezonden is.

### **3.5 Uitvoering enquête onder overige inwoners**

De enquête kon niet alleen door 500 huishoudens in specifieke woonmilieus in Drenthe worden ingevuld. Ook overige inwoners kregen de mogelijkheid om via internet op de vragenlijst te reageren. Ook deze enquête is in week 17 geactiveerd en kon tot en met week 21 worden ingevuld. De gegevens uit deze internetenquête kunnen worden vergeleken met die uit de schriftelijke enquête.

#### *Voor- en nadelen van online enquêteren*

Het afnemen van een enquête via internet biedt ten opzichte van de traditionele methode van enquêteren voor- en nadelen. Een voordeel is dat de ingevulde enquêtes automatisch gestandaardiseerd worden

opgeslagen. Daardoor zijn de gegevens gemakkelijker te verwerken dan de gegevens die op de traditionele manier zijn verkregen. Een voordeel is ook dat informatie over het onderwerp via het internet makkelijk toegankelijk is.

Een ander voordeel is dat de enquête volstrekt anoniem wordt afgenomen en dat de ondervraagde de enquête invult waar en wanneer dit het beste uitkomt. Hiermee wordt een aantal beïnvloedingen op de geënuquêteerde tot een minimum beperkt. Bij beïnvloeding valt te denken aan de invloed die de interviewer heeft en de mogelijkheid dat de geënuquêteerde een mening achterhoudt. De drempel ligt daarbij hoger.

Het afnemen van een enquête via internet kent ook nadelen. Zo hebben ouderen over het algemeen meer moeite met het invullen van een enquête via internet dan jongeren. In het onderzoek heeft dit nadeel geen rol gespeeld. Uit alle leeftijdscategorieën is voldoende respons is gekomen. Een tweede nadeel is het gevaar dat de enquête meerdere keren door dezelfde respondent wordt ingevuld om zo een grotere invloed uit te kunnen oefenen op de resultaten. Om dit te voorkomen is gekeken naar de IP-adressen van respondenten. Indien er van één bepaald IP-adres vele reacties zouden komen, dan is dit te traceren. Er is echter niet gebleken dat respondenten de enquête meerdere malen ingevuld hebben.

De website waarop de online vragenlijst in te vullen is, is zo kort mogelijk gehouden (woonmilieu.com). In tegenstelling tot een lange URL adres blijft een kort adres goed hangen waardoor de respons groter kan worden. De ingevoerde gegevens worden opgeslagen in een sql-database, die vervolgens kan worden geëxporteerd naar SPSS en Excel.

### *Respons en geografische spreiding*

De internetenquête is door 133 personen ingevuld. Daarvan kwamen 96 reacties uit Drenthe en 37 uit de overige provincies. Tabel 3.3 geeft de verdeling van de respons weer.

*Tabel 3.3* De respons van de internetenquête per provincie, absoluut en percentage (N=133)

<b>Provincie</b>	<b>Aantal (N)</b>	<b>Percentage (%)</b>
Drenthe	96	72,2
Andere	37	27,8
Totaal	133	100

Bron: Enquête "Specifieke woonmilieus in Drenthe"

### *Publiciteit*

Het onderzoek is via diverse kanalen in de media onder de aandacht gebracht. Vanuit de provincie Drenthe is er een persbericht uitgegaan met daarin de relevantie en het doel van het onderzoek. Tevens is aan alle Drentse inwoners verzocht de vragenlijst in te vullen en zo hun woonwensen kenbaar te maken. In het persbericht is kenbaar gemaakt dat het onderzoek enerzijds onder 500 huishoudens schriftelijk wordt verspreid en anderzijds via internet door zowel Drentenaren als niet-Drenten kan worden ingevuld.

Het uitbrengen van het persbericht heeft geleid tot een item in het dagelijkse nieuws op RTV Drenthe en een artikel op de voorpagina van de Drenthe-editie van het Dagblad van het Noorden (zie bijlage 3). Het persbericht is ook geplaatst op de homepage en het intranet van de Provincie Drenthe.

### 3.6 Betrouwbaarheid en representativiteit

Om een hoog betrouwbaarheidsniveau te bewerkstelligen, worden beide enquêtes voor een aantal delen van dit onderzoek samengevoegd. Dit is mogelijk omdat beide enquêtes aan elkaar gelijk zijn. Met deze dataset kunnen uitspraken kunnen worden gedaan met een foutmarge van 5,61 procent (zie tabel 3.4) en wordt er een betrouwbaarheidsniveau gehaald van ruim 90%. Uit praktische overwegingen wordt dit percentage aangehouden.

Tabel 3.4 Foutmarge en betrouwbaarheidsniveau (N=305)

Steekproefgrootte	100	200	305
Foutmarge	9,80%	6,93%	5,61
Betrouwbaarheidsniveau	90%	95%	99%
Vereiste steekproefgrootte (N)	271	384	662

Op basis van het totale aantal respondenten (N=305) is het toegestaan om te werken met een betrouwbaarheidsmarge van 5,61%. De gebruikte analysemethode wordt in hoofdstuk vier op een aantal punten nader toegelicht.

#### *Achtergrondkenmerken van de respondenten*

Van de 305 respondenten die hebben meegewerkt aan het onderzoek is 55,7% man en 44,3% vrouw. Verreweg de meeste respondenten wonen –al dan niet gehuwd- samen zonder kinderen (N=141). Het aantal gehuwden/samenwonenden met één of meerdere kinderen komt uit op 95. Samen zijn deze groepen goed voor ruim 77% van de respons wat overeenkomt met de verwachtingen vanuit de werkelijkheid. In werkelijkheid vormen deze twee groepen namelijk 70,8 % van het aantal huishoudens in Drenthe (CBS,

2009). Van de overige 69 respondenten komen 50 uit een éénpersoonshuishouden en 7 uit een eenoudergezin. De overige 12 respondenten wonen nog thuis.

De leeftijd van de respondenten kent net als het huishoudensamenstelling een sterke overeenkomst met de werkelijkheid (bron: CBS, 2009). De gemiddelde leeftijd van respondenten uit specifieke woonmilieus ligt iets hoger dan het totaal van respondenten.

De respons van de beide enquêtes komt overeen met de structuur en samenstelling van de Drentse bevolking wat betreft leeftijd. Hierin is de groep 15-24 jarigen 2,9%, 25-44 jarigen 31,5%, 45- 64 jarigen 39,2 % en 65-plussers staan voor 26,4% van de huishoudens.

Iets meer dan de helft van de respondenten woont in een vrijstaande woning, Dit zijn voornamelijk, zoals verwacht mag worden, de huishoudens met hogere inkomens. Onder de overige respondenten woont 20% in een appartement, 13,8% in rijtjes en 13,1% in een twee- of drie-onder-een-kap (zie tabel 3.5)

*Tabel 3.5* Respondenten per type woning, absoluut en percentage (N=305)

Type woning	Aantal (N)	Percentage (%)
Appartement / Flat	61	20,0
Rijwoning	42	13,8
Twee- of drie-onder-een kap woning	40	13,1
Vrijstaand	162	53,1
Totaal	305	100

Bron: Enquête "Specifieke woonmilieus in Drenthe".

### 3.7 Leeswijzer

De resultaten van het –in dit hoofdstuk beschreven – empirisch onderzoek zullen in de komende vier hoofdstukken worden gepresenteerd. In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de waardering van de huidige woonomgeving en de woonwensen. Op basis hiervan vindt een selectie van woonconcepten plaats die aan geënquêteerden worden voorgelegd. De uitkomsten hiervan zijn in hoofdstuk vijf verwerkt. In hoofdstuk zes wordt verder ingegaan op de locatievoorkeuren ten aanzien van specifieke woonmilieus en in hoofdstuk zeven wordt een koppeling gemaakt tussen woonwensen, concepten en de woonlocatie.

## 4 Evaluatie en selectie van specifieke woonmilieus in Drenthe

*“The results of Residential Environment Evaluation not only can give direction to the development and improvement of the local residential environments [...], but also can contribute to other similar area’s [...].”*

(Hokao, 2007)

### 4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk presenteert de uitkomsten van de enquête. In totaal hebben 305 woonconsumenten aan de vragenlijst meegewerkt, die in paragraaf 3.3 is toegelicht. Hiervan zijn 172 afkomstig uit een specifiek woonmilieu in de provincie Drenthe en 133 uit een traditioneel woonmilieu.

De provincie Drenthe wil inzicht krijgen in de manier waarop specifieke woonmilieus kunnen bijdragen aan het versterken van het strategische woonbeleid. Het doel hiervan is om de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren en aan te laten sluiten bij de vraag van de woonconsument. Leefbaarheid en variatie in het wonen worden binnen het woonbeleid als uitgangspunt genomen. Het is om die reden van belang om in kaart te brengen hoe de woonomgeving wordt beleefd en aan welke aspecten prioriteit wordt gegeven.

Wanneer duidelijk is wat de wensen en behoeften zijn, kan een antwoord worden gevonden op de vraag hoe specifieke woonmilieus kunnen bijdragen aan de verbetering van de genoemde uitgangspunten. Dragen specifieke woonmilieus daadwerkelijk bij aan het bevredigen van hogere behoeften van woonconsumenten? Of voldoen de traditionele woonmilieus ook prima aan de steeds specifiekere eisen aan het woonmilieu? En indien specifieke woonmilieus kunnen beantwoorden aan specifieke eisen, over welke eisen gaat het dan? Met de evaluatie wordt een antwoord gezocht op onder meer deze vragen.

De evaluatie start met het analyseren van de waardering van het huidige woonmilieu. De provincie Drenthe heeft hierover zelf een onderzoek uitgevoerd, maar deze was te beperkt in omvang om de evaluatie op te baseren. Er worden in het onderzoek van de provincie slechts enkele kenmerken gebruikt, terwijl uit de theorie van hoofdstuk twee blijkt dat er veel meer kenmerken een rol spelen in de waardering van de woonomgeving.

Na het in kaart brengen van de waardering van de huidige woonomgeving in paragraaf 4.2 wil dit onderzoek een beeld geven van de woonwensen en –behoeften van inwoners ten aanzien van de woonomgeving. Hier wordt in paragraaf 4.3 nader op ingegaan.

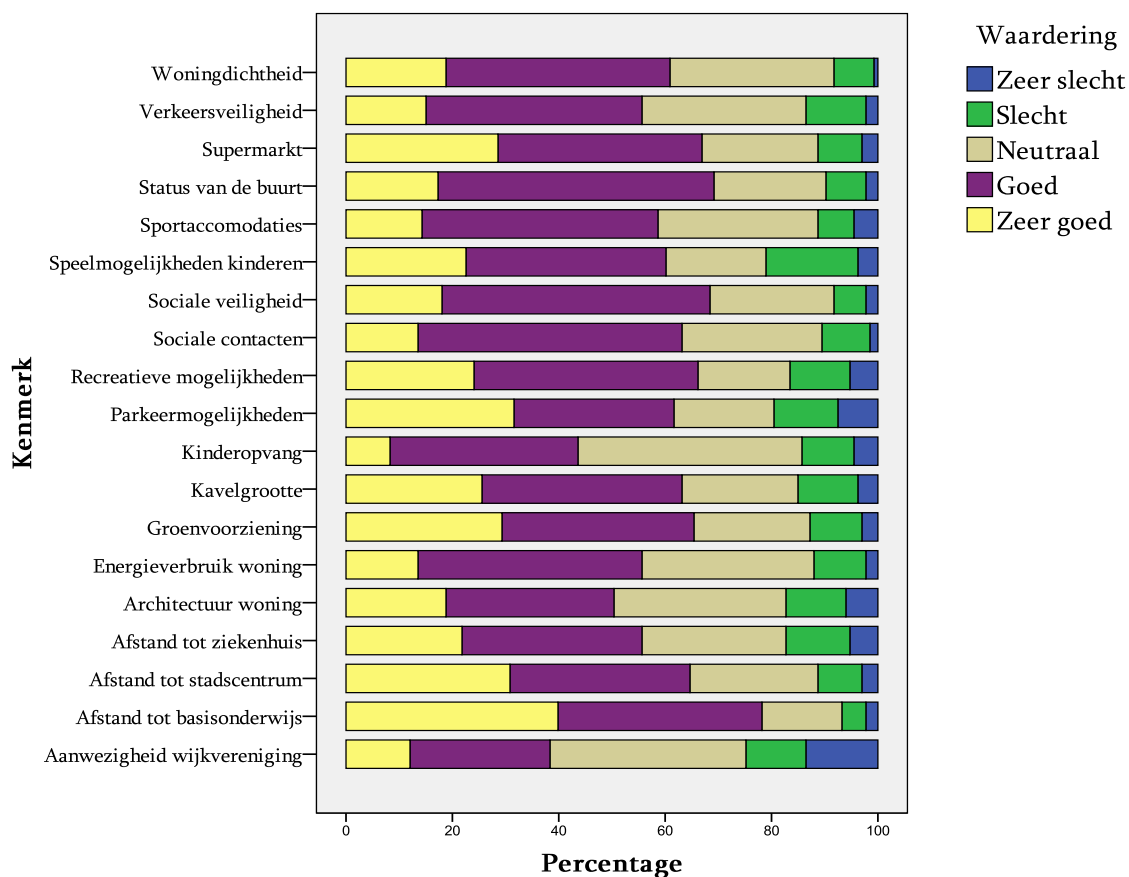


## 4.2 Waardering huidige woonomgeving

Hoe waarderen inwoners hun huidige woonomgeving? Is er hierin een verschil tussen bewoners van traditionele en specifieke woonmilieus? Om dit te achterhalen is gevraagd om op 5-punts Likert-schaal per kenmerk aan te geven hoe tevreden zij zijn. Onderzoekers hebben bij het verwerken van dergelijke vraagtypen de neiging om gemiddelden uit te rekenen, terwijl dit eigenlijk niet is toegestaan. Hooguit voor een indicatie. Een betere methode is om categorieën samen te voegen en met een percentage te werken. Zo worden bijvoorbeeld de categorieën ‘goed’ en ‘zeer goed’ bij elkaar opgeteld. Dit geeft een percentage weer van het aantal woonconsumenten dat een kenmerk goed of zeer goed waardeert. Deze methode wordt ook gehanteerd bij het verwerken van de gegevens over de mate van belangrijkheid van woonmilieukenmerken.

Eerst is gekeken naar de waardering door bewoners van het traditionele woonmilieu. Daarin valt op dat op vrijwel alle kenmerken door meer dan de helft van de respondenten goed of zeer goed wordt gewaardeerd. Zo blijkt men vooral tevreden over de afstand tot voorzieningen als ziekenhuis, scholen en stadscentrum (zie figuur 4.1).

Figuur 4.1 Waardering van 19 woonomgevingkenmerken in Drenthe (N=133)



Bron: Enquête “Specifieke woonmilieus in Drenthe”

Ook opvallend is de relatief lage score voor de aanwezigheid van een wijkvereniging, kinderopvang, parkeermogelijkheden en verkeersveiligheid. De relatief lage waardering van de eerste twee kenmerken kan worden verklaard door het feit dat een grote groep van de woningmarkt geen gebruikmaakt van deze faciliteiten. Ruim 20% van de bewoners vindt de speelmogelijkheden voor kinderen onvoldoende.

*Tabel 4.1*      Tevredenheid over kenmerken van de huidige woonomgeving, per type woonmilieu

Kenmerken van de woonomgeving	% bewoners, die tevreden of zeer tevreden zijn met het kenmerk			
	Traditioneel (N= 133)	Specifiek (N=172)	Totaal (N=305)	Sig.
Aanwezigheid van wijk- of buurtvereniging	38,3	36,1	37,0	0,40
Architectuur van de woning	50,4	78,5	66,2	0,00
Groenvoorziening	65,4	82,0	74,8	0,00
Kavelgrootte	63,2	80,8	73,1	0,00
Recreatieve mogelijkheden	66,2	65,7	65,9	0,00
Supermarkt	66,9	65,7	66,2	0,80
Verkeersveiligheid	55,6	63,4	60,0	0,04
Woningdichtheid van de woonomgeving	60,9	73,8	68,2	0,03
Status van de buurt	69,2	80,8	75,7	0,00
Sociale veiligheid	68,4	75,6	72,5	0,03
Sociale contacten in de buurt	63,1	56,4	59,3	0,30
Energieverbruik van de woning	55,6	68,6	63,0	0,02
Parkeermogelijkheden	61,7	69,8	66,2	0,09
Afstand tot dichtsbijzind stadscentrum	64,6	73,3	69,5	0,50
Afstand tot ziekenhuis	55,6	68,0	62,6	0,10
Afstand tot basisonderwijs	78,1	54,1	64,5	0,00
Speelmogelijkheden voor kinderen	60,2	55,8	57,7	0,02
Kinderopvang	43,6	29,1	35,4	0,13
Sportaccommodaties	58,7	57,6	58,0	0,72

Bron: Enquête “Specifieke woonmilieus in Drenthe”

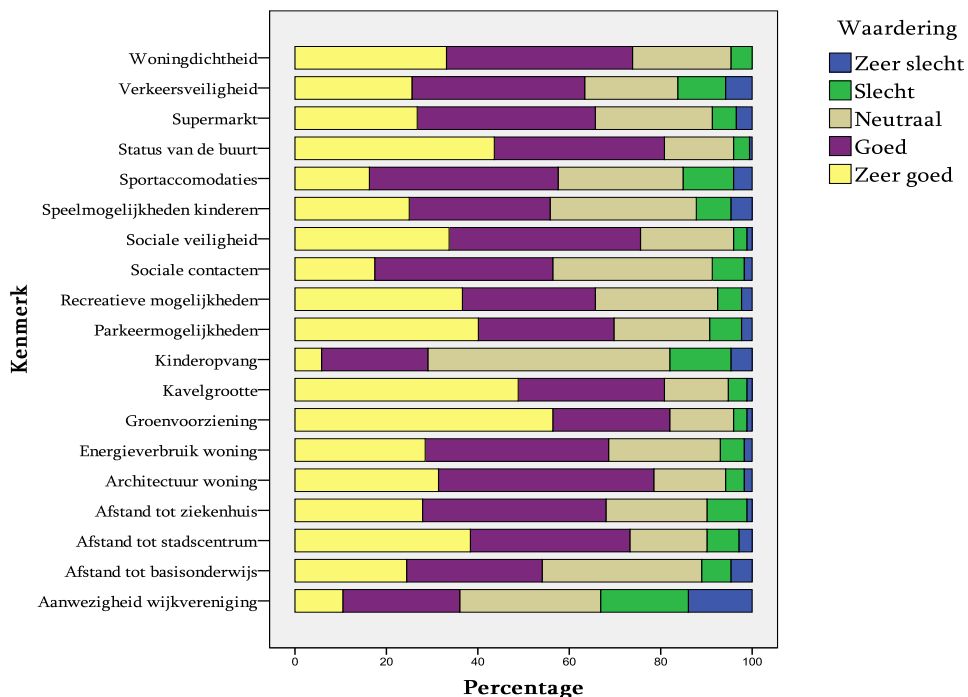
In specifieke woonmilieus is meer oog voor dergelijke ‘hogere behoeften’ van bewoners. Dit komt terug in de manier waarop bewoners het woonmilieu waarderen. Kenmerken die voorzien in deze hogere behoeften

scoren in de specifieke woonmilieus hoger dan in de traditionele woonmilieus. We geven een aantal uitkomsten waar dit uit blijkt.

Een eerste aspect dat bovenstaand verschil in waardering duidelijk maakt, is de waardering voor architectuur van de woning. De waardering voor architectuur van woningen in een traditionele woonomgeving is relatief laag. De helft van de bewoners geeft aan dit niet hoog te waarderen. Wanneer deze uitkomst wordt vergeleken met de waardering voor architectuur van de woning in specifieke woonmilieus, blijkt dat deze bewoners juist heel tevreden zijn met de vormgeving van hun woning. Ruim 78 procent van de bewoners geeft een hoge of zeer hoge waardering aan de architectuur van de woning (zie tabel 4.1).

Ook wanneer er wordt gekeken naar de groenvoorziening in de directe woonomgeving zien we verschillen tussen de beide typen woonmilieus. In specifieke woonmilieus is de waardering voor groenvoorziening aanmerkelijk hoger. In een traditioneel woonmilieu wordt de groenvoorziening door 65% van de bewoners goed/zeer gewaardeerd, in een specifiek woonmilieu door 82%. Een verklaring voor dit verschil is dat er in specifieke woonmilieus doorgaans meer groenvoorzieningen zijn dan in traditionele woonmilieus. Dit zelfde patroon zien we terug in de status van de buurt. Ook dit geeft aan dat een specifiek woonmilieu beter voorziet in de hogere behoeften van de woonconsument.

**Figuur 4.2** Waardering van 19 woonomgevingkenmerken specifieke woonmilieus (N=172)



Bron: Enquête “Specifieke woonmilieus in Drenthe”

Maar niet alleen wat betreft de hogere behoeften worden specifieke woonmilieus beter gewaardeerd. Ook als het gaat om basisbehoeften als sociale – en verkeersveiligheid scoren de specifieke woonmilieus beter ten opzichte van de traditionele.

Ook onder inwoners van specifieke woonmilieus in Drenthe is de waardering voor de meeste kenmerken van de woonomgeving goed tot zeer goed (zie figuur 4.2). In tegenstelling tot de inwoner van een traditioneel woonmilieu, zien we een grotere variatie in de waardering. Het aantal waarnemingen ‘goed’ en zeer goed’ is groter dan bij de traditionele woonmilieus.

De structuur van de enquête is dusdanig dat er vanuit gegaan is dat de waardering van het woonmilieu als geheel afhankelijk is van 19 verschillende onderliggende kenmerken. De standaardisering van de scores (Likert-schaal) maakt het mogelijk om een factoranalyse uit te kunnen voeren om een aantal componenten samen te stellen die de waardering van het woonmilieu voor een groot deel verklaren. Wel moet in ogenschouw worden genomen dat de variabelen van ordinale schaal zijn en niet van ratio/interval schaal. Er wordt daarom in dit onderzoek gesteld dat de verschillen tussen opeenvolgende antwoordcategorieën even groot zijn. In dat geval wordt gesproken over equidistante intervallen. Het gebruik van deze schaal rechtvaardigt de oplossing van het probleem. Dit schaalgebruik is ook wel bekend als ‘equal appearing interval scale’ (Kooiker, 2003).

De factoranalyse is een methode die onderliggende kenmerken zoekt op basis van correlaties tussen de kenmerken. Er is voor dit onderzoek gekozen voor de ‘principal components’ methode, waarbij alleen de scores worden gebruikt met een eigenwaarde van 1 of hoger. Voor het samenstellen van de componenten worden alleen de waarden geselecteerd die hoger zijn dan 0,4. Dit resulteert in een vijftal componenten die, tezamen, 60,9% van de variantie verklaren. Vervolgens is een rotatie toegepast met Varimax en een Kaiser norm. Dit resulteert in de uitkomsten die in tabel 4.2 zijn weergegeven.

*Tabel 4.2* Waardering naar component van het woonmilieu: de totale variantie verklaard (N=305)

Component	Totaal van eigenwaarde	Percentage variantie	Cumulatief percentage
1. Fysiek	5,0	26,1	26,1
2. Functioneel	2,6	13,9	40,0
3. Sociaal	1,5	7,9	47,9
4. Intuïtief	1,4	7,2	55,1
5. Duurzaam	1,0	5,8	60,9

Bron: “Enquête Specifieke woonmilieus Drenthe”

Uit deze factoranalyse (1) valt op te maken dat zowel de fysieke - als de functionele component van een woonmilieu samen vooralsnog het meeste effect hebben op de waardering van het woonmilieu. Deze componenten verklaren namelijk 40% van de variantie.

### *Verhuiscapaciteit*

Bewoners van specifieke woonmilieus zijn over het algemeen meer tevreden met hun woonomgeving dan die van traditionele woonmilieus. Is dit verschil in waardering terug te zien in de verhuiscapaciteit? In deze paragraaf wordt hier, met het besef dat het hier feitelijk om een te kleine populatie gaat om uitspraken over te doen, een antwoord op gegeven. In de specifieke woonmilieus heeft 62% geen verhuiscapaciteit (N=172). In de traditionele woonmilieus is dit 53% (N=133).

Op de korte termijn – binnen 5 jaar - is de verhuiscapaciteit onder inwoners van de traditionele woonmilieus het hoogst. Een derde van deze bewoners geeft aan binnen dit tijdsbestek te willen verhuizen. In de specifieke woonmilieus is de verhuiscapaciteit op korte termijn veel lager; 20% van de bewoners geeft aan binnen 5 jaar te willen verhuizen (zie tabel 4.3).

*Tabel 4.3* Verhuiscapaciteit onder bewoners van specifieke en traditionele woonmilieus

Verhuiscapaciteit	Specifiek woonmilieu		Traditioneel woonmilieu		Totaal	
	N	%	N	%	N	%
Binnen 1 jaar	7	4,0	12	9,0	19	6,2
binnen 2 jaar	17	10,0	18	13,5	35	11,4
Binnen 2 - 5 jaar	11	6,4	16	12,0	27	8,9
Over langer dan 5 jaar	30	17,4	16	12,0	46	15,1
Niet	107	62,2	71	53,5	178	58,4
Totaal	172	100	133	100	305	100

Bron: Enquête specifieke woonmilieus in Drenthe

Op langere termijn zien we een omgekeerd beeld. Van de 172 respondenten uit een specifiek woonmilieu geven 30 aan over langer dan 5 jaar te willen verhuizen. Dit komt neer op een percentage van ruim 17%. In de traditionele woonmilieus is de verhuiscapaciteit over langer dan vijf jaar minder, namelijk 12%. Kortom, op korte termijn is de verhuiscapaciteit in traditionele woonmilieus het hoogst, maar op langere termijn is dit het hoogst in de specifieke woonmilieus.

<sup>1</sup> De volledige uitwerking van de factoranalyse is te vinden in bijlage 4.

### 4.3 Belang van woonmilieukenmerken

Nu duidelijk is hoe de kenmerken van het woonmilieu worden gewaardeerd is het de vraag of deze ook belangrijk zijn. Aan welke kenmerken wordt veel belang gehecht en aan welke juist minder? Om dit te weten te komen is, op een zelfde manier als de waardering van de woonomgeving, gevraagd om op 5-punts Likert-schaal aan te geven hoe belangrijk men het desbetreffende kenmerk van de woonomgeving vindt. Daarnaast is gevraagd aan te geven wat het meest belangrijke en meest onbelangrijkste kenmerk is.

Bewoners van traditionele woonmilieus geven andere prioriteiten aan het woonmilieu dan die van specifieke woonmilieus. De theorie gaf aan dat specifieke woonmilieus invulling geven aan de hogere behoeften. Bewoners van deze woonmilieus geven dus ook inderdaad voorkeur aan dergelijke kenmerken.

Een goed voorbeeld hiervan vinden we in de vergelijking van het belang van de status van de buurt. Vanuit de motivatietheorie van Maslov is dit bij uitstek een kenmerk van de woonomgeving dat invulling geeft aan een hogere behoefte, namelijk de behoefte van aanzien en waardering.

*Tabel 4.4* Prioriteitsindexen voor kenmerken van de woonomgeving per type woonmilieu

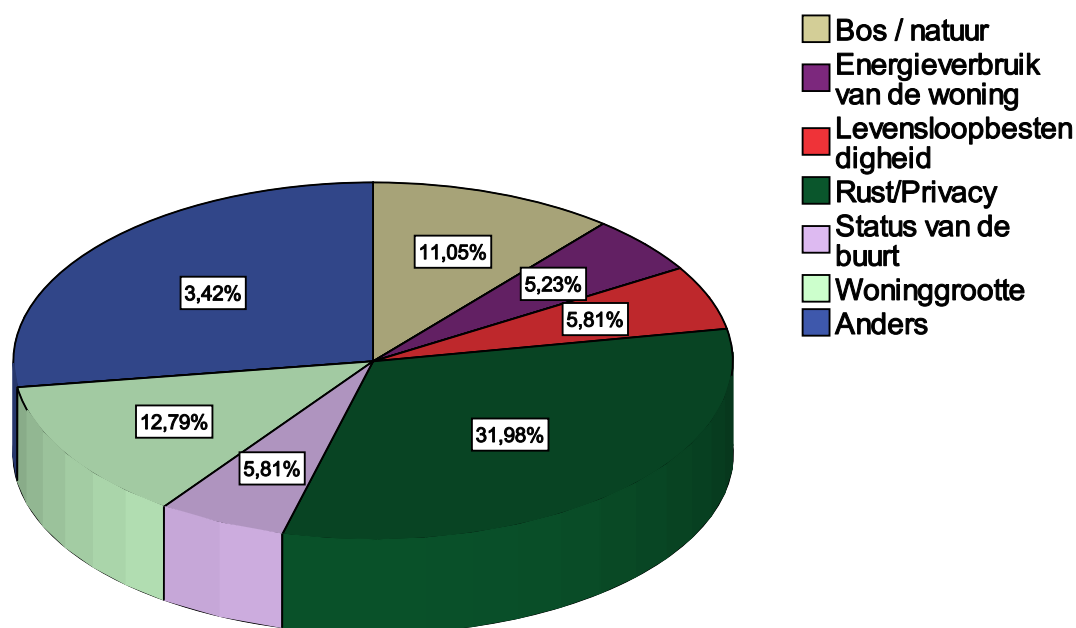
Kenmerken van de woonomgeving	% bewoners, die elk kenmerk als belangrijk of zeer belangrijk aanzien (N=305)			
	Traditioneel	Specifiek	Totaal	Sig.
Gebruik van milieuvriendelijk materiaal in de woning	48,1	59,4	54,4	0.12
Architectuur van de woning	61,7	78,5	71,2	0.01
Levensloopbestendigheid	73,0	72,7	72,8	0.74
Bereikbaarheid openbaar vervoer	52,7	62,2	58,0	0.47
Kavelgrootte	70,0	72,1	71,2	0.71
Bos/ natuur	74,4	88,3	82,3	0.02
Omgang met buren	64,7	69,2	67,2	0.90
Parkeermogelijkheden	75,9	79,7	78,1	0.64
Rust/privacy	88,7	94,7	92,1	0.11
Gezelligheid in de buurt	63,1	56,4	59,3	0.55
Status van de buurt	62,2	72,1	67,8	0.22
Cultuurhistorie	33,9	37,7	36,1	0.32
Recreatiemogelijkheden	53,4	58,7	56,4	0.07
Energieverbruik van de woning	78,9	83,1	81,3	0.87
Wonen aan het water	26,3	40,0	34,5	0.04
Woninggrootte	76,0	85,5	81,4	0.04

Bron: Enquête "Specifieke woonmilieus in Drenthe"

De status van een buurt wordt geassocieerd met de bewoner die er woont. In het traditionele woonmilieu geeft 62,2% van de woonconsumenten aan dit aspect belangrijk of zeer belangrijk te vinden, terwijl status in het specifieke woonmilieu niet minder dan 72,1% dit belangrijk of zeer belangrijk wordt gevonden (zie tabel 4.4).

Andere kenmerken die door de respondenten zeer belangrijk worden gevonden zijn de aanwezigheid van bos en natuur in of nabij de woonomgeving en het energieverbruik van de woning. Dit blijkt ook uit de vraag welke kenmerken men het belangrijkste vindt. Maar liefst 83 van de 305 respondenten vindt rust/privacy het belangrijkste kenmerk. Onder de respondenten die in een specifiek woonmilieu wonen is dit zelfs eenderde, namelijk 32% (zie figuur 4.3). Deze waarneming sluit aan bij onderzoek naar verhuisgedrag. Uit onderzoek naar de situationele aspecten blijkt dat vooral autonomie een doel is waar steeds meer individuen naar streven (De Jong en Fawcett, 1981, p.41)

*Figuur 4.3* Belangrijkste aspecten van de woonomgeving inwoners specifiek woonmilieu (N=172)



Bron: Enquête “Specifieke woonmilieus in Drenthe”

Als wordt gekeken naar de kenmerken van de woonomgeving die het minst belangrijk worden gevonden, zijn er een aantal verrassende uitkomsten. Zo blijkt uit de gegevens van tabel 4.2, dat het wonen aan het water het minst belangrijke aspect is van de woonomgeving. Dit blijkt ook uit de directe vraag aan de respondenten. Niet minder dan 88 van de 305 respondenten geeft aan het wonen aan het water het onbelangrijkste kenmerk te vinden.

Naast het wonen aan het water kent cultuurhistorie een relatief lage score. 75 van de 305 respondenten geeft hier de minste prioriteit aan. Het gebruik van duurzaam materiaal en nabijheid van recreatieve voorzieningen scoren relatief laag. Wel moet opgemerkt worden dat het gaat om een prioriteitsstelling. Er kan dus niet worden gesteld dat kenmerken als cultuurhistorie en wonen aan water niet belangrijk zijn.

#### **4.4 Woonmilieus die tegemoetkomen aan de woonwensen**

Op basis van de theoretische inventarisatie en de evaluatie van woonmilieus worden een aantal concepten geselecteerd die hier het beste aansluiten bij de kenmerken die door bewoners belangrijk worden geacht. Dit zijn rust en privacy, wonen in/nabij bos en natuur, energieverbruik en grootte van de woning. Daarnaast worden concepten geselecteerd die aansluiten bij de minst gewaardeerde en belangrijke kenmerken, om zo te toetsen of de waardering van de kenmerken terugkomt in de concepten. De veronderstelling is dan dat concepten waarin kenmerken als cultuurhistorie en wonen aan het water terugkomen slecht zullen scoren, aangezien deze kenmerken het minst belangrijk worden gevonden door de bewoners.

#### **4.5 Selectie van specifieke woonmilieuconcepten**

In dit hoofdstuk is gekeken naar de tevredenheid van de huidige woonomgeving en de waardering van belang van kenmerken van de woonomgeving in Drenthe. Hieruit komt naar voren dat de specifieke woonmilieus beter in de hogere behoeften voorzien dan traditionele woonmilieus. Daarnaast kunnen er nog een aantal belangrijke conclusies worden getrokken:

1. De waardering van de huidige woonomgeving is goed tot zeer goed.
2. De waardering voor architectuur tussen beide type woonmilieus verschilt sterk.
3. Tevredenheid met de woonomgeving is in specifieke woonmilieus in Drenthe hoger dan de waardering binnen traditionele woonmilieus in Drenthe.
4. De belangrijkste kenmerken zijn rust en privacy, wonen in of nabij natuur en bos, energieverbruik en grootte van de woning.
5. De woonconsument stelt relatief weinig prioriteit aan cultuurhistorie en wonen aan het water.
6. Fysieke en functionele kenmerken verklaren voor 40% de waardering van het woonmilieu.



Op basis van deze uitkomsten worden uit tabel 2.3 twaalf concepten geselecteerd om mee te nemen in het onderzoek (zie tabel 4.5). Bij elk concept is een hypothese geformuleerd.

*Tabel 4.5* Geselecteerde specifieke woonmilieuconcepten en bijbehorende hypothesen

Concept	Dominant(e) kenmerk(en)	Hypothese
1. Erfgoedwonen	Cultuurhistorie	Zullen relatief slecht worden
2. Landgoedwonen	Rust/privacy	gewaardeerd, aangezien de waardering
3. Buitenplaatswonen	Woninggrootte	voor cultuurhistorie relatief laag is.
4. Recreatief wonen	Recreatiemogelijkheden	Zullen relatief slecht worden
5. Eilandwonen	Wonen aan het water	gewaardeerd, aangezien de waardering
6. Wonen aan water		voor recreatiemogelijkheden en wonen aan het water relatief laag is.
7. Boswonen	Bos/Natuur Rust/privacy	In de prioriteitenindex staan deze kenmerken op de eerste en tweede plaats. Dit concept zal naar verwachting hoog worden gewaardeerd.
8. Collectieve tuinen	Omgang met buren Saamhorigheid/gezelligheid in de buurt	Er bestaat geen uitgesproken vraag naar sociale interactie. Zolang bewoners maar geen last hebben van de buren. De waardering voor dit concept zal vanuit dit perspectief daarom tegenvallen.
9. Autarkisch wonen	Gebruik van milieuvriendelijk	Bewoners waarderen energieneutraal
10. Amfibisch wonen	materiaal in de woning	wonen hoog, aan gebruik van
11. Energieneutraal wonen	Energieverbruik van de woning	milieuvriendelijk materiaal aan de woning wordt veel minder prioriteit gegeven.
12. Statig wonen	Architectuur van de woning Status van de buurt Woninggrootte	Architectuur en status zijn binnen specifieke woonmilieus erg belangrijk, aangezien deze invulling geven aan de hogere behoeften. Daarom mag verwacht worden dat dit stedelijke concept hoog zal worden gewaardeerd

In hoofdstuk 5 worden de resultaten weergegeven over de waardering van de voorgelegde specifieke woonconcepten.

---

## 5 De waardering voor specifieke woonmilieuconcepten in Drenthe

*“An important characteristic of a good residential environment is that it offers residents a choice of all the types of residential environments they need.” (Xiaoyu, 2007, pp. 306.)*

### 5.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn woonmilieus geëvalueerd op basis van hun kenmerken. De vraag is of deze kenmerken terugkomen in de waardering voor specifieke woonmilieuconcepten. In dit hoofdstuk wordt die vraag beantwoord.

In de enquête is een visuele presentatie gegeven van de twaalf verschillende concepten. Elk concept bevatte één of meerdere specifieke kenmerken die voorzien in de hogere behoeften van de woonconsument.

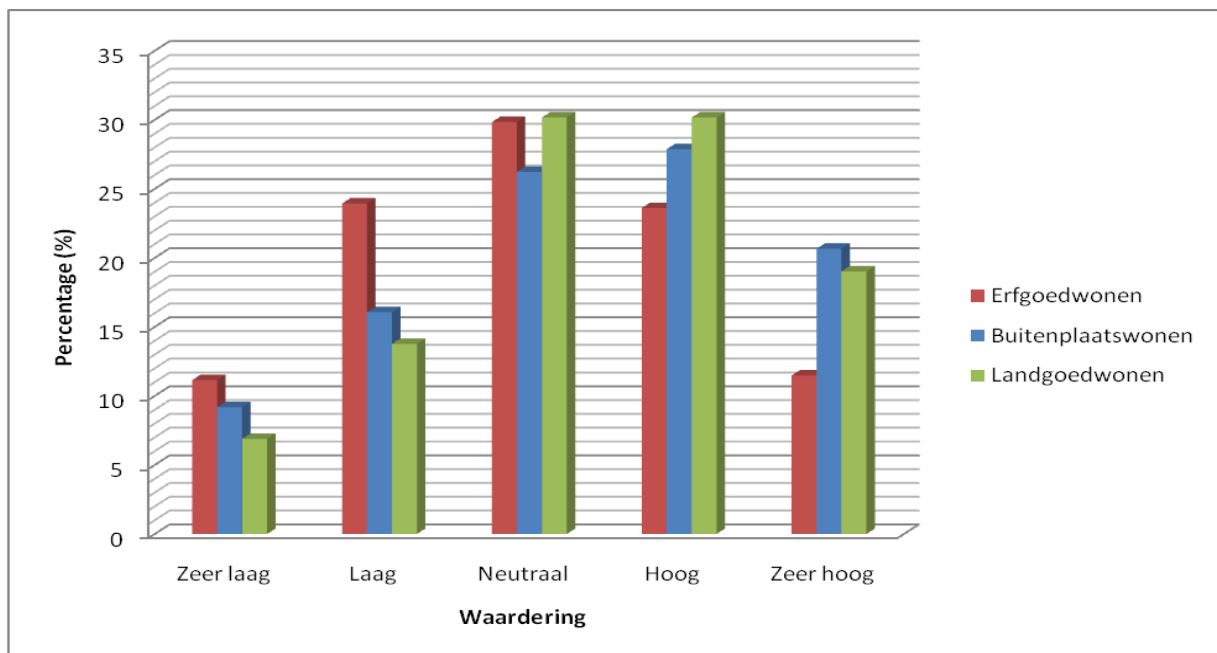
In paragraaf 5.2 gaan we in op erfgoed als woonconcept. Vervolgens komen recreatieve (5.3), rurale, duurzame en stedelijke woonconcepten (5.5) aan de orde. In paragraaf 5.6 besluiten we het hoofdstuk met een conclusie over de waardering van de woonconcepten en of deze aansluit bij de verwachtingen.

### 5.2 Erfgoedwonen

In dit onderzoek zijn drie concepten behandeld die passen binnen het erfgoedwoonmilieu: erfgoedwonen, buitenplaatswonen en landgoedwonen. De specifieke kenmerken van dit type specifieke woonmilieu zijn de cultuurhistorie en rust en privacy. Behalve deze kenmerken worden landgoederen en buitenplaatsen ook gekenmerkt door grote woningen op ruime kavels.

In hoofdstuk vier werd duidelijk dat de woonconsument relatief weinig prioriteit stelt aan cultuurhistorie. De twee andere kenmerken van erfgoedwonen - rust en privacy en woninggrootte - worden daarentegen hoog gewaardeerd. De verwachting is dat vooral landgoed- en buitenplaatsconcepten hoog worden gewaardeerd en dat erfgoedwonen minder populair is.

Figuur 5.1 Waardering voor erfgoedwoonmilieus in Drenthe (N=305)



Bron: Enquête "Specifieke woonmilieus in Drenthe"

De visuele waardering van deze erfgoedconcepten blijkt overeen te komen met de verwachtingen. Het landgoed – en het buitenplaatswoonconcept scoren nagenoeg gelijk (zie figuur 5.1). Bijna de helft van de respondenten geeft aan deze hoog, dan wel zeer hoog te waarderen.

Eén van hen heeft een idee over de invulling van het landgoedconcept. Het idee is om met een groep gelijkgestemden op een landgoed te wonen, met daarin een deel eigenwoonruimte en een deel gemeenschappelijke ruimte. Om het landgoed ligt een tuin waar door alle bewoners gebruik van kan worden gemaakt.

Deze constructie komt tegemoet aan de behoefte aan enerzijds rust en privacy en anderzijds de gemakken van de woonomgeving, zoals ruimte, groenvoorzieningen en parkeermogelijkheden. Ook wordt in dit concept een invulling gegeven aan het sociale component van het woonmilieu. Er is namelijk veel aandacht voor sociale veiligheid en saamhorigheid.

Een voorbeeld van gemeenschakkelijk wonen in erfgoed is de succesvolle herbestemming van een voormalige school in Coevorden. Deze heeft een nieuwe functie gekregen in de vorm van een appartementencomplex voor senioren (zie figuur 5.2).

*Figuur 5.2*      Gemeenschappelijk wonen in erfgoed (Voormalig schoolgebouw, Coevorden)



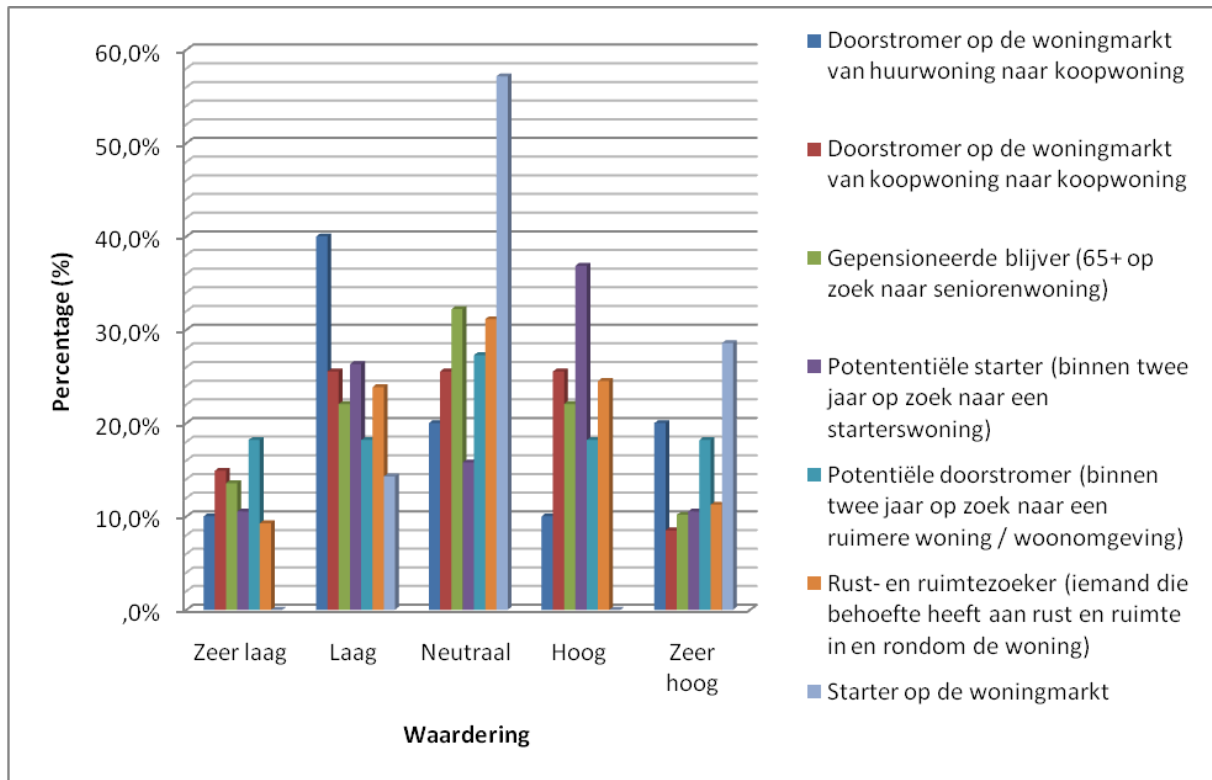
Foto: Google, 2010

Toch is de waardering voor het erfgoed als concept lager dan de andere twee concepten. Ruim eenderde van de respondenten kent aan dit concept een lage/zeer lage waardering toe. Cultuurhistorie is voor veel woonconsumenten niet de hoogste prioriteit. Dat is terug te zien in de waardering voor het concept. De verwachting dat bewoners prioriteit geven aan kenmerken als rust, privacy en woninggrootte, en minder aan de cultuurhistorie wordt hiermee bevestigd.

Ondanks dat het erfgoedconcept relatief laag wordt gewaardeerd is het van belang te weten of er een doelgroep is die hiervoor wél belangstelling heeft. Mogelijk dat het erfgoed aansluit bij een van de verschillende doelgroepen.

Onder starters en doorstromers van huur- naar koopwoningen is de waardering voor erfgoed hoger dan de waardering hiervoor in andere doelgroepen (zie figuur 5.3). Wel is het de vraag of deze doelgroepen financieel draagkrachtig genoeg zijn om het erfgoed te kunnen kopen.

Figuur 5.3 Waardering erfgoedwonen onder doelgroepen (N=305)



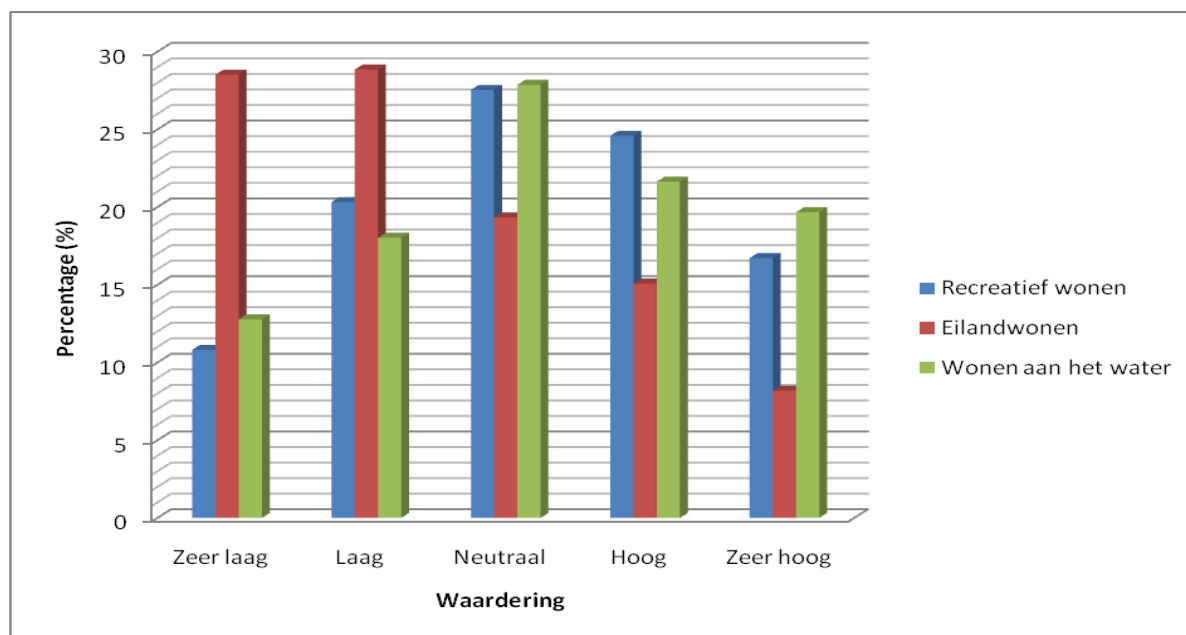
Bron: Enquête 'Specifieke woonmilieus in Drenthe'

### 5.3 Recreatieve woonmilieuconcepten

De tweede groep concepten van specifiek wonen vallen terug op de beleving van vrije tijd en recreatie. Recreatieve functies geven hierdoor een invulling aan hogere behoeften van de woonconsument. Het recreatieve woonmilieuconcept is daarom bij uitstek een voorbeeld van een specifiek woonmilieuconcept.

Uit de evaluatie binnen de woonmilieus bleek al dat de waardering binnen woonmilieus aanwezig is, alleen dat veel kenmerken geen prioriteit hebben. Zo is het wonen aan water een kenmerk waar bewoners van de 16 getoetste kenmerken de minste prioriteit stellen, terwijl een kleine groep bewoners expliciet water in de woonomgeving wil terugzien. Wat de respondenten van de enquête benadrukken is dat de aanwezigheid van water in de woonomgeving vooral op prijs wordt gesteld wanneer dit een (recreatieve) functie heeft. Zo heeft een van de bewoners het idee om water functioneel te gebruiken als doorgaande vaarroute richting meren en kanalen.

Figuur 5.4 Waardering voor recreatieve woonmilieus in Drenthe (N=305)



Bron: Enquête "Specifieke woonmilieus in Drenthe"

De waardering voor het recreatieve woonmilieu sluit deels aan bij de hypothese op basis van de individuele woonomgevingkenmerken als aanwezigheid van recreatieve voorzieningen, wonen aan het water en bereikbaarheid.

De verwachting was dat vooral het wonen aan het water een lage waardering zou krijgen, omdat dit aspect van de woonomgeving de minste prioriteit heeft. Zien we dit ook terug in de waardering voor het concept? Op deze vraag moet ontkennend worden geantwoord. Het wonen aan het water als concept wordt onder bewoners namelijk niet zo slecht ontvangen als verwacht. Sterker nog, onder maar liefst 40% van de bewoners is de waardering hoog/zeer hoog (zie figuur 5.2).

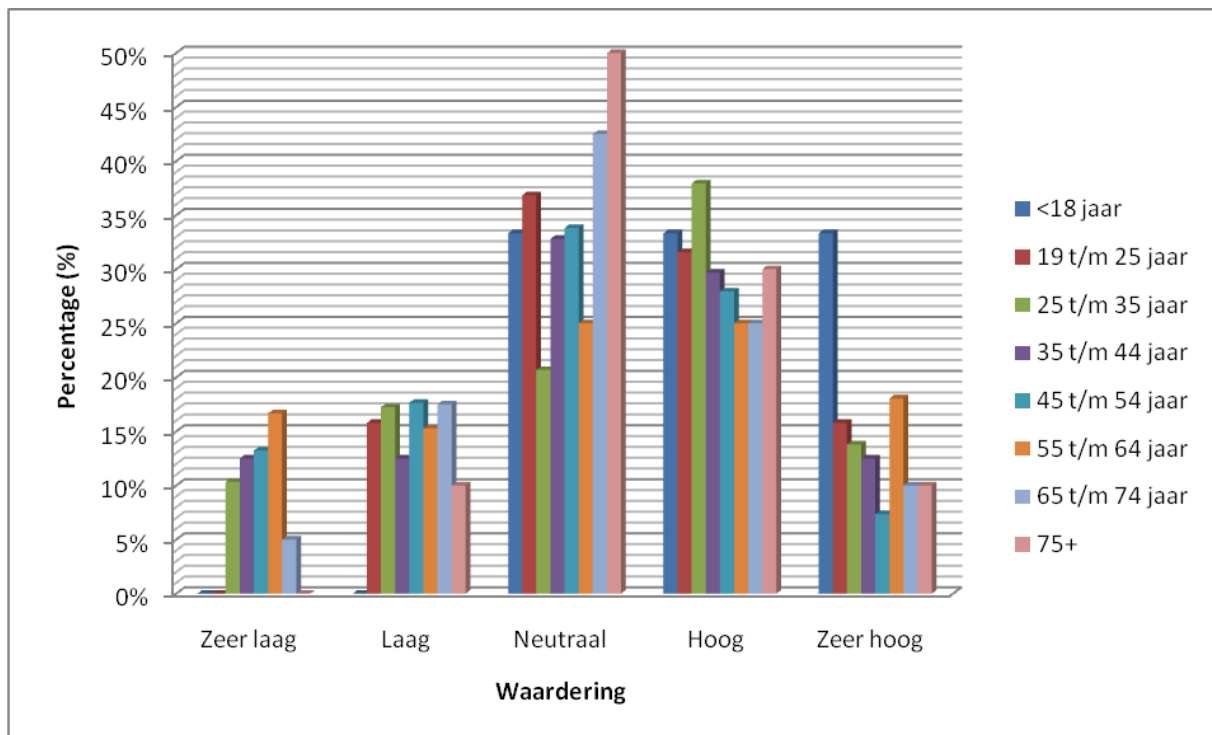
Van de drie recreatieve woonmilieuconcepten scoort het wonen op een eiland in verhouding het laagst. Bijna 60% van de respondenten ziet het niet zitten om in een dergelijke ruimtelijke setting te wonen. Waar komt deze lage waardering vandaan? Uit een aantal reacties van respondenten wordt duidelijk dat het wonen op een eiland ten koste gaat van de bereikbaarheid en privacy. Ook zien een aantal van hen het gevaar dat het landschap teveel moet worden aangepast. De wooneilanden zullen vaak gecreeerd moeten worden in het landschap. Kortom: het wooncomfort mag niet ten koste gaan van het landschap. Het landschap moet zoveel mogelijk in tact worden gehouden.

#### 5.4 Rurale woonmilieuconcepten

Het rurale woonmilieu in de vorm van het wonen in het bos is in dit onderzoek onderzocht. Rurale woonconcepten zijn voor de provincie belangrijk, omdat veel van de Drentse gebiedskwaliteiten hierin terugkomen. Ruraal wonen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een hechte gemeenschap, het ontbreken van voorzieningen en de nabijheid van bos en natuur in de directe woonomgeving. Kenmerken als woninggrootte en kavelgrootte zijn in een dergelijke ruimtelijke setting ondergeschikt. De beleving van het landschap staat centraal.

Hoofdstuk vier maakte duidelijk dat de waardering voor bos en natuur en rust en privacy van de 16 genoemde woonmilieukenmerken de hoogste prioriteit hebben. Deze kenmerken worden belangrijker gevonden dan andere functies als cultuurhistorie en recreatieve voorzieningen. De verwachting is dan ook dat het concept boswonen onder woonconsumenten populair is.

*Figuur 5.5* Waardering voor wonen in bos, per leeftijdscategorie (N=305)



Bron: Enquête "Specifiek woonmilieus in Drenthe"

Wanneer wordt gekeken naar de uitkomsten van de visuele waardering op het concept kan worden geconcludeerd dat dit concept inderdaad populair is onder de woonconsumenten. Ruim 60% van de respondenten geeft hieraan een hoge/ zeer hoge waardering. Het ontwikkelen van woonomgevingen in of nabij natuurgebieden zou in Drenthe goed kunnen. Veel respondenten geven in de enquête aan dat zij een



combinatie zoeken van rust en ruimte in de nabijheid van voorzieningen. De buurt “Houtlaan” in Assen is een prima voorbeeld hoe het boswonen als concept gerealiseerd kan worden (zie figuur 5.6). Deze buurt ligt aan de rand van Assen, tegen een bosrand aan. Voorzieningen als scholen en winkels liggen op loopafstand.

*Figuur 5.6* Wonen aan de rand van het bos (Houtlaan, Assen)



Foto: Niels Minkes, 2010

Net als bij het eilandwonen zien respondenten ook bij dit concept het gevaar voor aantasting van het landschap.

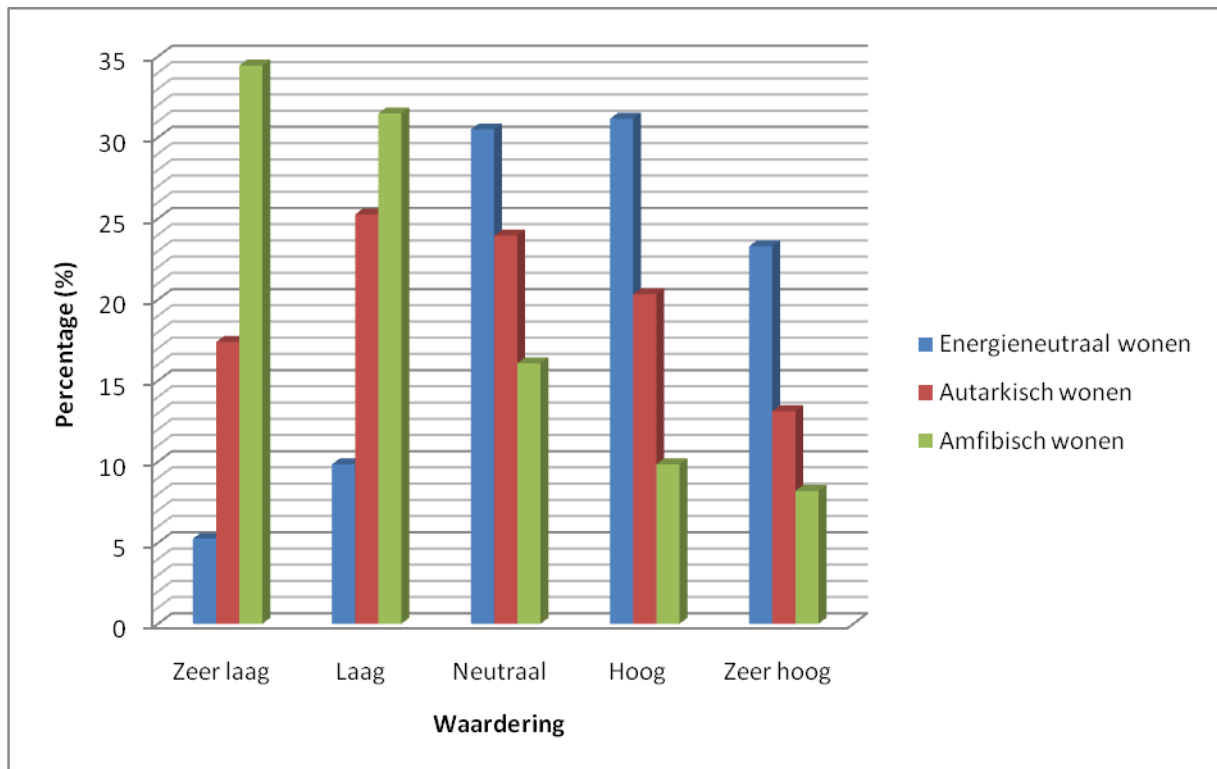
## 5.5 Duurzame woonmilieuconcepten

Uit hoofdstuk twee bleek dat duurzaamheid een thema is dat voor woonconsumenten steeds interessanter wordt. De vraag hierbij is in welke mate de duurzaamheid en de milieuvriendelijkheid ten koste mag gaan van het wooncomfort en het woongenot. Om deze reden zijn drie verschillende duurzame concepten voorgelegd aan de respondent.

Het eerste concept is het energieneutraal wonen. In deze vorm wordt het wooncomfort het minst aangetast en heeft alleen betrekking op het energieverbruik van de woning. Een tweede concept is het autarkisch wonen. Hierin staat niet alleen het energieverbruik centraal, maar ook de zelfvoorzienendheid. Hierbij

wordt ook de woonomgeving betrokken. Denk aan moestuinen om zelf voedsel te produceren. Het laatste, en tevens meest vergaande, concept binnen het thema duurzaamheid dat is geselecteerd, is het amfibisch wonen. In dit concept wordt het woonmilieu dusdanig gecreeërd, dat het landschap zo min mogelijk wordt aangetast. Met andere woorden: het woonmilieu past zich aan bij het landschap en niet andersom.

Figuur 5.7 Waardering duurzaamheidsconcepten in Drenthe



Bron: Enquête “Specifieke woonmilieus in Drenthe”

Bewoners vinden wooncomfort belangrijk. De duurzaamheid van de woning en de woonomgeving mag daarom niet ten koste gaan van het wooncomfort. De concepten worden in dezelfde orde gewaardeerd als de mate van aanpassing aan het landschap.

Veel respondenten zien het energieneutrale woonconcept wel zitten: 54% geeft een hoge/ zeer hoge waardering (zie figuur 5.4). Een opmerking van een respondent geeft een duidelijk beeld hoe er over dit concept wordt gedacht. Deze respondent merkt op dat je voor dit concept alleen maar vóór kunt zijn, zolang het past bij de stedelijke of landschaplijke karakteristieken.

Een voordeel van het energieneutraal wonen is dat het prima kan worden gecombineerd met andere concepten. Zo zou energieneutraal wonen prima passen in woningen in het bos, nabij recreatieve voorzieningen of woningen aan/op het water. Ditzelfde geldt in mindere mate ook voor autarkisch wonen.

Het verschil is wel dat er aanpassingen nodig zijn in de woonomgeving om zelfvoorziening mogelijk te maken. Doordat er toch een mate van aantasting van het landschap is, is dit concept minder makkelijk te combineren met andere concepten.

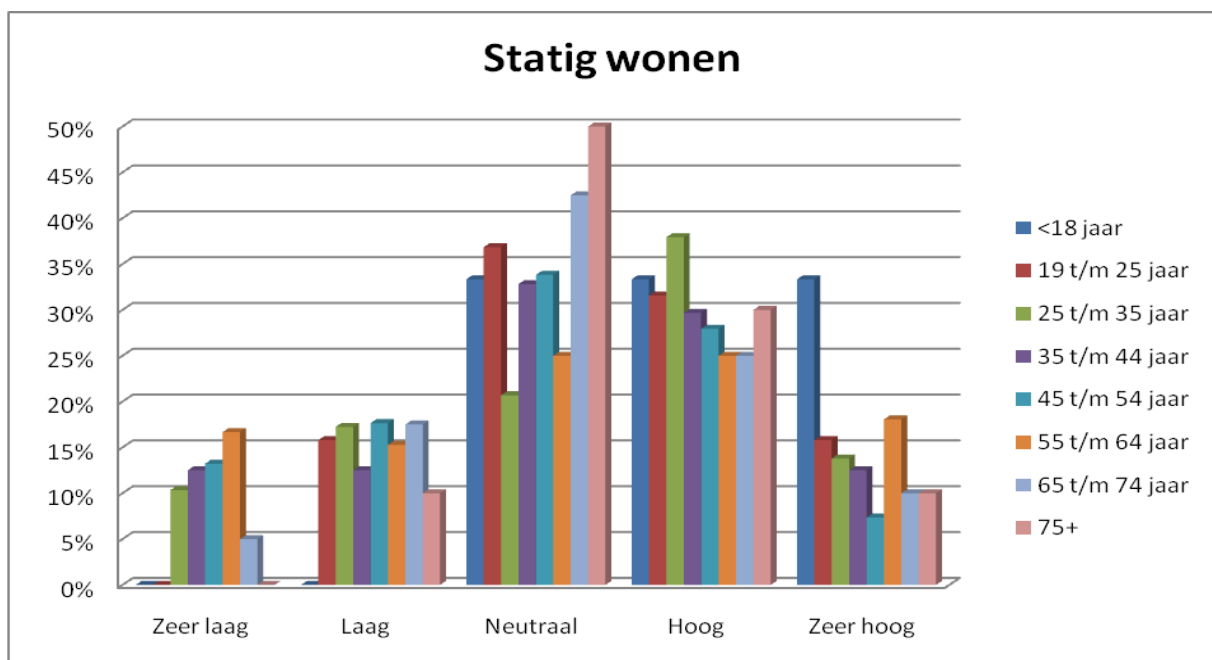
## 5.6 Stadslandschappelijke woonconcepten

Het statige wonen als concept voor in de stad kent een hoge waardering. 45% van de bewoners waardeert dit concept hoog/zeer hoog. Ook deze uitkomst sluit aan bij de verwachtingen op basis van het vorige hoofdstuk. Het statige wonen is namelijk gebaseerd op kenmerken als architectuur van de woning en nabijheid van voorzieningen in een stedelijke kern. De architectuur drukt het statige van de woning uit, de status van de buurt en de grootte van de woning.

Het statige wonen in of aan de rand van de stad voorziet niet alleen in de behoefte naar opvallende architectuur, maar ook in de behoefte om in de buurt van voorzieningen te wonen. Daarnaast speelt het in op de behoefte onder bewoners naar een homogene buurt in een heterogene wijk.

Parkeergelegenheid is in dergelijke buurten volop aanwezig. Parkeergarages zijn over het algemeen direct vanuit de woning te bereiken, in de vorm van een privégarage, carport, eigen erf of langs de straat. Belangrijk voor het concept is tevens het creëren van een eigen identiteit van het woonmilieu en haar bewoners en een hoge belevingswaarde.

Figuur 5.8 Waardering statig wonen in Drenthe, per leeftijdscategorie (N=305)



Bron: Enquête “Specifieke woonmilieus in Drenthe”

### 5.7 Collectief wonen

Tot slot behandelt dit onderzoek een laatste concept, dat zich met name richt op de sociale component van het woonmilieu; het collectieve wonen. Binnen dit concept staat het gemeenschapsgevoel centraal. Dit moet leiden tot een hogere mate van sociale veiligheid en cohesie. Het wonen in een collectieve setting kent meerdere vormen. Hierbij kan worden gedacht aan het wonen in hofjes, een gemeenschappelijk plein, binnenplaatsen en collectieve tuinen. In dit onderzoek is de waardering voor het concept ‘collectieve tuinen’ (zie figuur 5.7) getoetst.

*Figuur 5.9* Collectief wonen in de praktijk (Berkenbos, Zuidlaren)



Foto: Niels Minkes, 2010

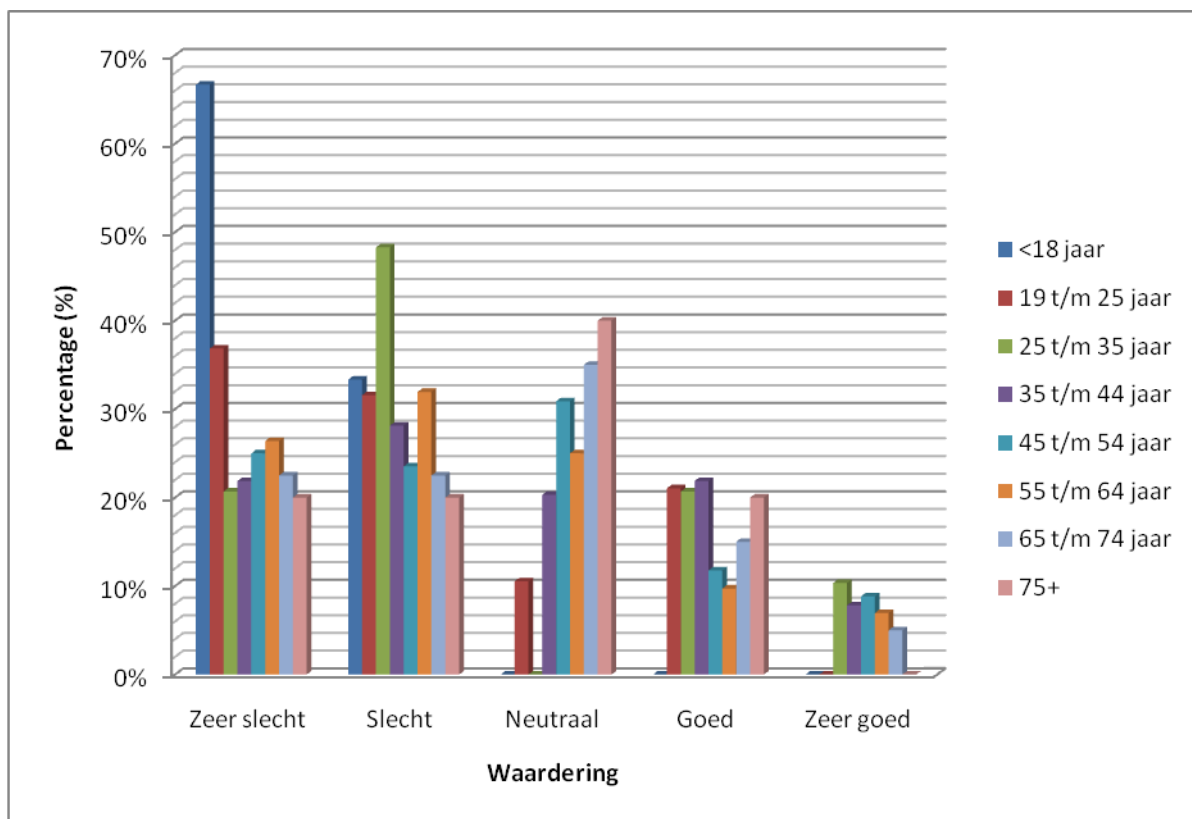
Het concept van collectieve tuinen is een gerealiseerd concept waarin een duidelijke erfscheiding tussen woningen ontbreekt. Hierdoor ontstaan open collectieve (achter)tuinen die worden gedeeld door de bewoners. Bijpassende kenmerken van de woonomgeving zijn saamhorigheid/ gezelligheid in de buurt, sociale veiligheid en omgang met de burens.

Uit het vorige hoofdstuk bleek dat de woonconsument de grootste prioriteit geeft aan rust/privacy. Het gevaar van dit concept is dat het daarin niet voldoende voorziet. Er is geen duidelijke afbakening van de

kavels. Eén van de respondenten merkt dit op en stelt het idee voor om méér privacy in te bedden. Dit kan worden gerealiseerd door een deel collectief en een deel privaat terrein.

De mogelijke beperking van de privacy in dit concept heeft zijn doorwerkingen in de waardering ervan. Maar liefst 54% van de geenqueteerde bewoners waardeert dit concept laag/zeer laag. Het gemak van het concept en een hogere mate van sociale interactie wegen niet op tegen een mindere mate van privacy. Toch zijn er onder de respondenten wel woonwensen in deze richting. Zij zoeken een woonvorm waarin zij samen met anderen in een gedeeld erf willen wonen.

Figuur 5.10 Waardering van collectief wonen, per leeftijdscategorie (N=305)



Bron: Enquête “specifieke woonmilieus in Drenthe”

Tussen de verschillende leeftijdscategorieën is er een verschil in waardering waarneembaar. Vooral de waardering van respondenten tussen de 19 en 44 jaar ligt aanmerkelijk hoger dan de respondenten met een leeftijd tussen de 45 en 55. Bij 65plussers neemt de waardering voor collectief wonen toe.

---

## 5.7 Besluit

Uit de waardering voor de twaalf specifieke woonconcepten, die de geënquêteerden kregen voorgelegd, kunnen een aantal conclusies worden getrokken:

1. Landgoed- en buitenplaats woonconcepten populair door de aanwezigheid van rust/privacy en de ruimte van de woning en woonomgeving.
2. Recreatieve woonmilieus zijn interessant voor een beperkte groep bewoners. Eilandwonen laagst gewaardeerd. Wonen aan water als concept is beter gewaardeerd dan verwacht.
3. Boswonen is erg hoog gewaardeerd en sluit goed aan bij gebiedskenmerken van Drenthe.
4. Duurzame woonconcepten worden goed gewaardeerd, indien het wooncomfort behoud blijft. Van de drie voorgelegde duurzame woonconcepten voldoet het energieneutraal wonen hier het beste aan.
5. Statig wonen als concept voor stedelijke ruimtelijk ontwilleling is wat bewoners hoog waarderen.
6. Collectief wonen vooral populair onder jongere doelgroepen en 65plussers.

Op de vraag in hoeverre de waardering van de behandelende concepten in verband staan met de locatie, wordt in hoofdstuk 6 een antwoord gezocht.

## 6 Specifieke woonmilieus: Locatiepreferentie in Drenthe

### 6.1 Inleiding

Nu duidelijk is hoe de specifieke woonconcepten gewaardeerd worden door de Drentse woningmarkt, zal er worden gekeken naar een mogelijk verband tussen de waardering voor specifieke woonmilieus en de ligging binnen de provincie Drenthe. Is de waardering voor bijvoorbeeld statig wonen in Assen net zo hoog als in Coevorden? Welke gebiedskenmerken passen het beste bij de concepten? De locatievoorkeur wordt op basis van twee bronnen samengesteld. Ten eerste is in de de enquêtes gevraagd naar de voorkeur voor bepaalde gebieden, zowel steden als plattelandsgebieden. Ten tweede is her een analyse uitgevoerd waarbij postcodegebieden zijn geselecteerd die voldoen aan de locatie-eisen voor een specifiek woonconcept. De selectie van geschikte gebieden per concept geschiedt door middel van het gebruik van de applicatie Arcgis. Wanneer op kenmerken wordt gefilterd blijven de gewenste locaties over.

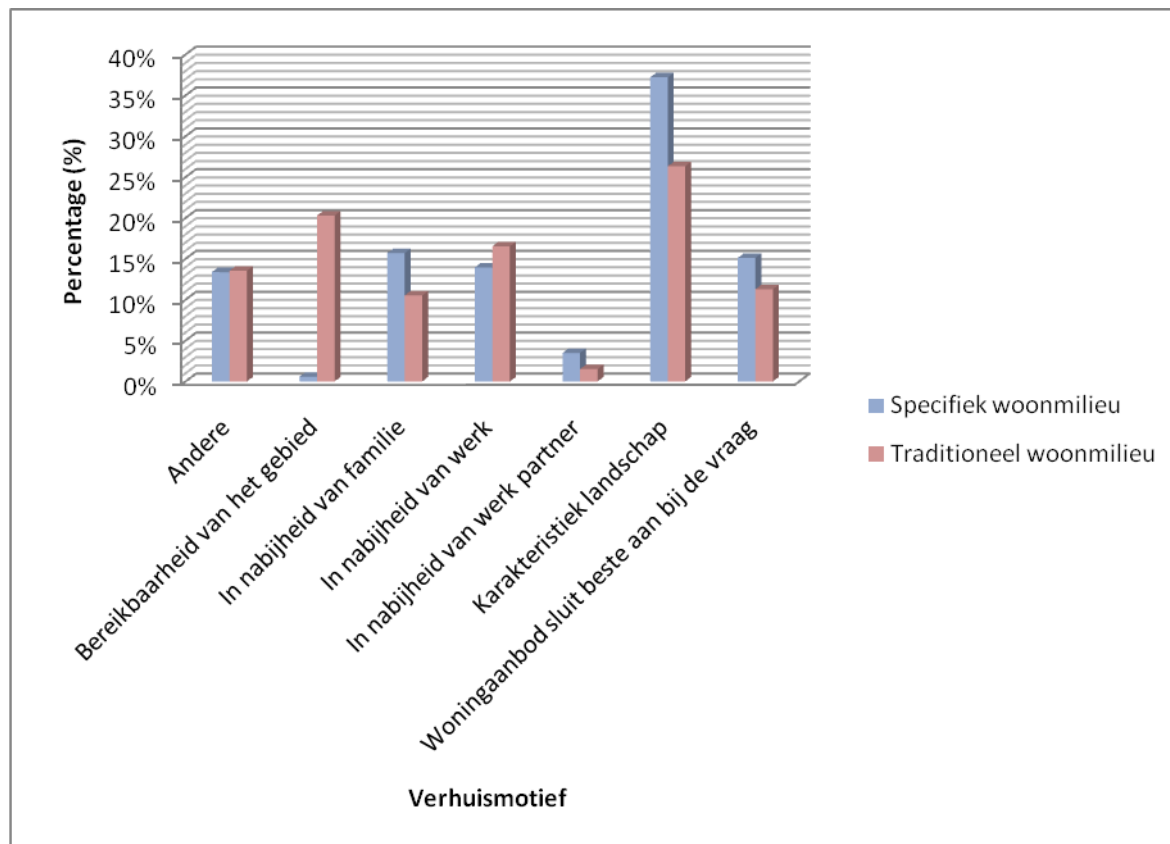
Wat is het belang van het selecteren van de juiste locatie? Een specifiek woonconcept kan wel goed aansluiten bij de wensen van de doelgroep, maar als het op een verkeerde locatie ligt heeft het alsnog weinig potentie. Paragraaf 6.2 beschouwt de motieven onder bewoners om voor een woonlocatie te kiezen, in paragraaf 6.3 worden de uitkomsten gepresenteerd van de analyse van zoekgebieden voor de specifieke concepten.

### 6.2 Motieven om voor een woonlocatie te kiezen

In het onderzoek is aan de respondenten gevraagd aan te geven wat het belangrijkste motief is om voor een woonlocatie te kiezen. Tabel 6.1 geeft hiervan de resultaten weer. Een veelgenoemd motief om naar een woonmilieu te verhuizen is de aanwezigheid van het karakteristieke landschap. 37% van de respondenten uit een specifiek woonmilieu en 26% uit het traditionele woonmilieu geven dat dit het belangrijkste motief is.

Een ander belangrijk verschil dat wordt waargenomen tussen de beide groepen is het belang van de bereikbaarheid van het gebied. In het specifieke woonmilieu is de bereikbaarheid niet doorslaggevend om voor een dergelijke locatie te kiezen, terwijl dit voor 20% van de bewoners van een traditioneel woonmilieu wel zo is. De nabijheid van werk en familie speelt in de beide typen woonmilieus een even grote rol: voor 15% van de respondenten is dit het belangrijkste motief om voor een woonlocatie te kiezen.

Figuur 6.1 Verhuismotieven van woonconsumenten, per type woonmilieu (N=305)



Bron: “Enquete specifieke woonmilieus in Drenthe”

Naast de verhuizingen binnen of naar Drenthe is er ook een groep bewoners die overweegt te verhuizen naar de Randstad. Dit zijn overwegend jonge hoogopgeleide huishoudens. Ze vertrekken, omdat ze daar een baan gevonden hebben of gaan zoeken. Bij de oudere leeftijdscategorieën zien we een omgekeerd patroon. Deze huishoudens verhuizen naar Drenthe voor de rust en de ruimte.

In de enquête worden opmerkingen gemaakt over locaties waar nieuwe woonmilieus ontwikkeld zouden moeten worden. Zo geven veel respondenten aan dat ze in de nabijheid van de stad willen wonen, maar niet in de stad. Deze respondenten zoeken een locatie in één van de plattelandsgemeenten in de bereikbaarheid van stedelijke kernen. De voorkeur voor deze locaties hangt samen met de leeftijd van de respondent. Uit de reacties blijkt de behoefte om rust en ruimte te combineren met de nabijheid van voorzieningen.



### 6.3 Analyse van geschikte locaties voor specifieke woonmilieus

Elk woonconcept stelt een specifiek eisenpakket aan de woonomgeving. Zo kan een recreatief woonmilieu alleen passen in een omgeving waar recreatieve voorzieningen aanwezig zijn. Deze paragraaf biedt een overzicht van specifieke woonmilieuconcepten en de daarbij behorende locatie-eisen. Op basis van deze locatie-eisen worden de woonconcepten geanalyseerd met GIS. Dit resulteert in een overzichtskaart met locaties die voldoen aan de eisen voor de woonconcepten.

*Tabel 6.1* Overzicht van criteria met bijbehorende datasets

Concept	Criteria	Dataset
Landgoed en buitenplaatsen	Landgoederen hebben zandgrond als ondergrond.	Zandgronden.shp EHS_provinciaal.shp
	Nieuwe landgoederen moeten zich buiten de EHS bevinden.	Cultuurhistorie.shp
	Cultuurhistorie aanwezig in gebied.	
	Minimaal 1,5 km van hoofdwegen af (rust en ruimte).	
Recreatief	Max. 1000 m tot een recreatieve voorziening.	Gemeentegrenzen.shp Postcode (6-positie).shp
	Buiten EHS-gebieden.	Recreatieve_voorzieningen.shp
	Buiten stedelijke kernen .	EHS_provinciaal.shp
	Minimaal 1 km van de snelweg af.	Infrastructuur.shp
Boswonen	In of in de nabijheid van bos/natuur.	Bos_natuur.shp
	Buiten EHS-gebieden.	EHS_provinciaal.shp
	Minimaal 2500 meter van hoofdwegen af (rust/privacy)	Infrastructuur.shp
Wonen aan het water	Buiten EHS-gebieden.	Waterwegen.shp
	Buffer van 50 meter tot waterwegen, plassen of meren.	EHS_provinciaal.shp
Statig wonen	In een stedelijke kern.	Kernen.shp
	Binnen een straal van 500 meter tot basisvoorzieningen.	Voorzieningen_Drenthe.shp
<i>(Gecreeërd) Erfgoed</i>	Hoge cultuurhistorische gaafheid.	Cultuurhistorie .shp
	Buiten EHS-gebieden	
	Cultuurhistorische nederzettingen in de gemeente.	

---

De datasets die worden gebruikt zijn afkomstig uit de database van de provincie. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de criteria per specifiek woonconcept en de daarbij gebruikte datasets (layers). De selectie vindt plaats op basis van de “selection by locations”.

### *Erfgoedwonen*

Voor het selecteren van locaties voor het erfgoedwonen is de mate van cultuurhistorische gaafheid als uitgangspunt genomen. De cultuurhistorische gaafheid is de mate waarin cultuurhistorie in de woonomgeving aanwezig en behouden is. De eerste stap was om de 6-positie postcodegebieden te selecteren met een hoge cultuurhistorische gaafheid. Vervolgens zijn de postcodegebieden uit deze selectie verwijderd die zich in het EHS bevinden. Hier mag namelijk niet gebouwd worden.

### *Landgoed wonen*

Voor het zoeken naar geschikte locaties om landgoederen te ontwikkelen in Drenthe, is het van belang te weten waar al landgoederen zijn in Drenthe. Deze landgoederen maken namelijk deel uit en dragen bij aan de cultuurhistorische gaafheid in een gebied.

De landgoederen in Drenthe bevinden zich op zandgronden. Voor het zoeken naar geschikte locaties voor landgoed wonen wordt deze locatie-eis aangehouden. Daarnaast liggen potentiële locaties buiten het EHS-gebied en nabij cultuurhistorische elementen. Daarvoor worden, net als bij het selecteren voor locaties om gecreeerd erfgoed te ontwikkelen, de 6-positie postcodegebieden geselecteerd met een hoge cultuurhistorische dichtheid.

Niet alleen de cultuurhistorie is van belang, ook liggen landgoederen doorgaans op ruime afstand van hoofd- en spoorwegen. Daarom voldoen alleen gebieden die hier minimaal 1500 meter van af liggen.

### *Recreatief wonen*

Voor het recreatieve woonmilieu is de belangrijkste locatie-eis dat er recreatieve voorzieningen in de omgeving zijn. Deze voorzieningen kunnen op veel plekken in Drenthe worden gecreeerd, maar de voorkeur gaat uit naar het gebruikmaken van de huidige recreatieve voorzieningen die in de provincie aanwezig zijn. Deze sluiten namelijk aan op het beleid van de provincie, waarin kernkwaliteiten als uitgangspunt worden genomen.

De eerste stap in de analyse is om de 6-positie postcodegebieden te selecteren die hooguit één kilometer van een recreatieve voorziening liggen. Uit deze selectie worden vervolgens de postcodegebieden geselecteerd die buiten het EHS- gebied vallen. Recreatieve woonmilieus kunnen worden ontwikkeld op goed bereikbare locaties langs hoofdwegen, maar daarnaast ook in minder bereikbare periferie, ver van basisvoorzieningen af. Deze kenmerken worden om die reden buiten beschouwing gelaten.

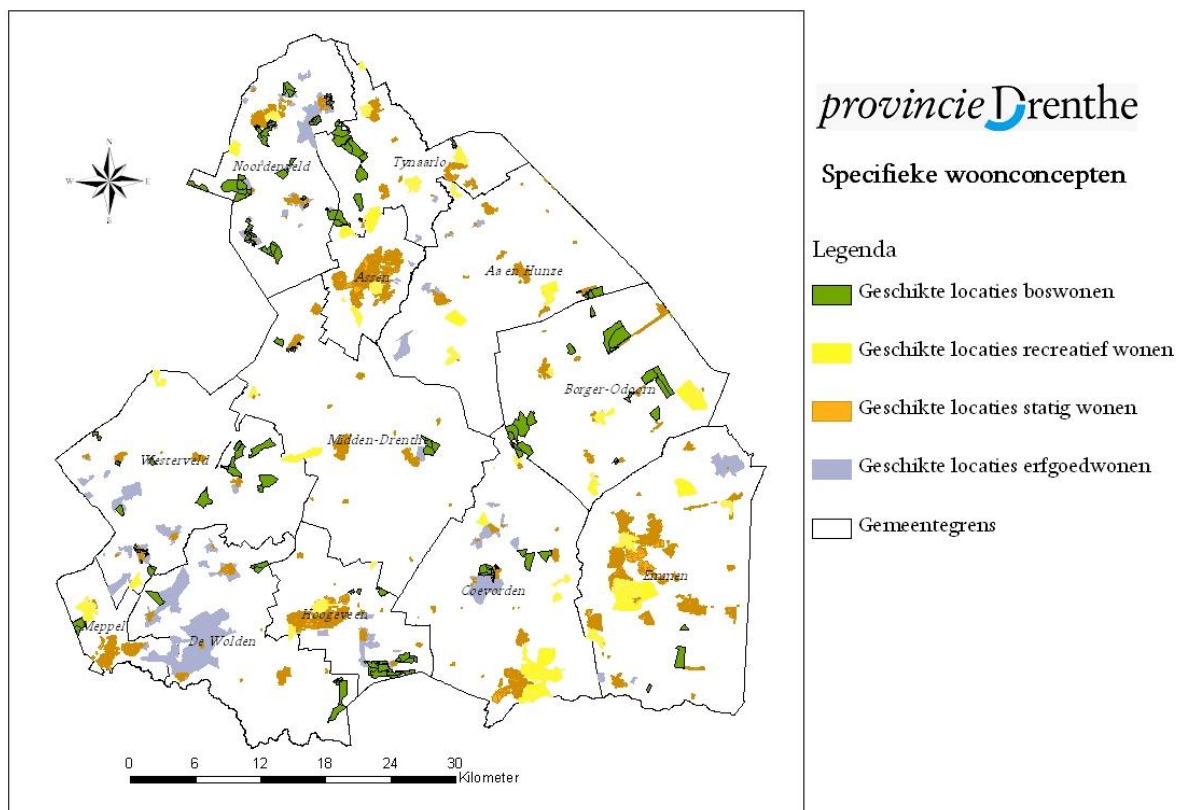
### Boswonen

Geschikte locaties voor een ruraal woonmilieu in de vorm van boswonen vindt plaats in en rond gebieden die bos en natuur bevatten. Om deze reden worden de 6-positie postcodegebieden in Drenthe geselecteerd die bos en natuur bevatten of die daar maximaal 500 meter vanaf liggen. Ook bij het boswonen worden de postcodes die in EHS liggen uitgesloten. Een ruraal woonmilieu wordt onder meer gekenmerkt door rust en ruimte. Deze kwaliteit moet terugkomen in de zoekgebieden. Daarom worden binnen de huidige selectie de postcodegebieden uitgesloten die te dicht bij hoofd- en spoorwegen liggen, met een minimum afstand van 2500 meter.

### Statig wonen

Tot slot is er gezocht naar gebieden voor de ontwikkeling van specifieke stedelijke woonconcepten in de vorm van statig wonen. Het statig wonen is een stedelijk concept. Bij het zoeken naar een geschikte locatie worden om die reden alleen de stedelijke kernen geselecteerd. Binnen deze selectie zijn alleen de postcodes die maximaal 500 meter van basisvoorzieningen af liggen geschikt. Figuur 6.2 geeft een overzicht van zoeklocaties per specifiek woonconcept.

Figuur 6.2 Analyse van zoeklocaties voor specifieke woonconcepten in Drenthe



Figuur 6.2 maakt duidelijk dat in grote lijnen het woningmarktgebied Zuid-Oost Drenthe geschikt is voor bos-, recreatief en statig wonen. De specifieke woonconcepten met een hoge cultuurhistorische gaafheid zijn voornamelijk terug te vinden in het woningmarktgebied Zuid-West Drenthe. Noord-Drenthe wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van alle geanalyseerde concepten.

## 6.5 Besluit

Het karakteristieke landschap is onder de respondenten verreweg het belangrijkste verhuismotief. Daarnaast blijkt de bereikbaarheid van een gebied voor inwoners van traditionele woonmilieus veel belangrijker dan voor inwoners van specifieke woonmilieus.

De analyse op basis van locatie-eisen geeft een duidelijk verschil tussen de drie Drentse woningmarktgebieden. Noord-Drenthe bevat geschikte locaties voor alle specifieke concepten, in Zuid-West Drenthe ligt de nadruk op cultuurhistorie en in Zuid-Oost Drenthe op recreatie.

---

## 7 Conclusies en aanbevelingen: afstemmen op strategisch woonbeleid

### 7.1 Inleiding

In het eerste hoofdstuk van dit rapport is een onderzoeksdoel geformuleerd met daarbij enkele vragen. Het doel van dit onderzoek is om na te gaan welke specifieke woonmilieuconcepten in de provincie Drenthe kunnen worden onderscheiden. Daarnaast heeft het onderzoek als doel vast te stellen in hoeverre deze specifieke woonmilieus voldoen aan de woonwensen van huidige en potentiële bewoners en welke locaties in Drenthe geschikt zijn om dergelijke woonmilieus te ontwikkelen.

Behalve de wetenschappelijke doelstelling heeft dit onderzoek ook een beleidsmatig doel. De provincie wil met behulp van dit onderzoek inzicht krijgen in de manier hoe de ontwikkeling van kleinschalige en bijzondere woonmilieus kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en variatie van het wonen in Drenthe.

De volgende vragen zijn geformuleerd:

1. a. Wat is een specifiek woonmilieu?  
b. Welke specifieke woonmilieus kunnen worden onderscheiden?
2. Welke specifieke woonmilieus zijn interessant voor de Drentse woningmarkt en waarom?
3. a. In hoeverre komen deze specifieke woonmilieus tegemoet aan de woonwensen van de markt?  
b. Is er een verband tussen de waardering voor specifieke woonmilieus en de ligging binnen de provincie Drenthe?

De kern van dit laatste hoofdstuk is de terugkoppeling van deze onderzoeksvragen naar het strategische woonbeleid van de provincie. In paragraaf 7.2 staan de conclusies ten aanzien van de gebruikte typologie op basis van woonwensen en woonbehoeften van de consument. In deze paragraaf komen ook de woonmilieus aan bod die interessant zijn voor de Drentse woningmarkt. In paragraaf 7.3 wordt dit gedaan ten aanzien van de verschillende woonconcepten. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag welke concepten het beste bij de wensen en behoeften van de inwoners aansluiten. In 7.4 wordt er teruggekoppeling gemaakt naar de locatie waar specifieke woonmilieuconcepten ontwikkeld zouden moeten worden, de locatievoorkeur. In paragraaf 7.5 wordt het hoofdstuk afgesloten met aanbevelingen.

### 7.2 De specifieke woonmilieutypologie

In het eerste hoofdstuk bleek dat de traditionele woonmilieutypologieën tekortschieten in de kwalitatieve indeling van woonmilieus. Drenthe heeft namelijk veel kwaliteiten die niet in deze typologieën worden

---

verwerkt. Er bestaat geen typologie waarin deze kwaliteiten zijn verwerkt en wordt rekening gehouden met hogere woonbehoeften.

Net als een traditioneel woonmilieu is ook een specifiek woonmilieu opgebouwd uit een viertal componenten, te weten: fysiek, functioneel, sociaal en intuïtief. Er bestaan een aantal specifieke woonmilieuvormen die zich specifiek op één van deze componenten richten. In dit onderzoek wordt een specifiek woonmilieu gedefinieerd als een ruimtelijke setting dat het geheel vormt van de woning en de directe woonomgeving, waarin de nadruk ligt op één of meerdere karakteristieken die invulling geven aan de hogere behoeften van de woonconsument. Op basis van deze definitie is een aantal vormen van specifieke woonmilieus onderzocht, die interessant zijn voor de Drentse woningmarkt.

### 7.3 Evaluatie van specifieke woonmilieus

Uit dit onderzoek blijkt dat aan een aantal kenmerken van de woonomgeving hogere prioriteit wordt geven dan andere kenmerken. Fysieke en functionele kenmerken bepalen tezamen voor 60% de tevredenheid met de woonomgeving.

Met betrekking tot de evaluatie van woonmilieus komt dit onderzoek tot de conclusie dat de huidige woonomgeving van Drentse inwoners goed tot zeer goed wordt gewaardeerd. Aan rust/privacy, de nabijheid van bos/natuur en de ruimte van de woning/woonomgeving wordt de hoogste prioriteit gegeven. Ook het energieverbruik van de woning is een belangrijk aspect van het woonmilieu.

Er bestaat een verschil tussen traditionele en specifieke woonmilieus. Binnen de specifieke woonmilieus is de waardering voor kenmerken die voldoen in de hogere behoefte van de woonconsument. Voorbeelden van kenmerken zijn architectuur en status van de buurt.

Van de onderzochte vormen van specifieke woonmilieus blijken landgoed- en buitenplaatswonen populair te zijn. Deze woonmilieus bevatten kenmerken die door bewoners van Drenthe de hoogste prioriteit krijgen binnen de woonomgeving. Ook het boswonen is populair, omdat het aansluit bij de vraag van bewoners om in de nabijheid van natuur en bos te willen wonen.

Van de twaalf onderzochte concepten wordt het eilandwonen het laagst gewaardeerd. Onder de respondenten heerst de angst dat het wonen op een eiland ten koste gaat van bereikbaarheid en dat de ontwikkeling van dit type woonmilieu teveel impact heeft op het bestaande landschap. Het wonen aan het water als concept wordt beter gewaardeerd dan wonen aan het water als kenmerk van de woonomgeving.

---

Respondenten geven aan duurzaamheid van het woonmilieu te waarderen, maar wel met behoud van het wooncomfort. Een draagvlak voor duurzaamheid is aanwezig, maar vormt geen dominant woonmilieukemerk. Autarkische en amfibische woonmilieus zijn in Drenthe een stap te ver. Wat betreft duurzaamheid ligt de behoefte onder bewoners wel bij energiebesparing en minder bij zelfvoorziening en amfibisme. Energieneutraal wonen is bij uitstek geschikt om te combineren met andere specifieke concepten. Duurzaamheid is bijvoorbeeld goed te combineren met de ontwikkeling van een recreatief of statig woonmilieu.

#### 7.4 De locatie

Er is behoefte aan woonmilieus die in een rustige en ruime setting liggen, maar toch op een overbrugbare afstand tot voorzieningen. Locaties aan de rand van stedelijke gebieden hebben daardoor de voorkeur. Een combinatie van de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen en nabijheid van bos en natuur zijn daarin belangrijke kenmerken.

Uit dit onderzoek is gebleken dat er een direct verband is tussen de waardering voor specifieke woonmilieuconcepten en de locatie. De kenmerken van het woonmilieu die locatiespecifiek zijn worden namelijk belangrijk gevonden. Het karakteristieke landschap is onder de respondenten het belangrijkste verhuismotief.

#### Aanbevelingen:

- *Ontwikkel specifieke woonmilieus aan de rand van de stad of in omliggende kleinere kernen, in nabijheid van voorzieningen.*
- *Landschappelijk karakteristiek is het uitgangspunt voor locatiekeuze. Het is daarom raadzaam deze te betrekken bij de ontwikkeling van nieuwe specifieke woonmilieus in Drenthe.*

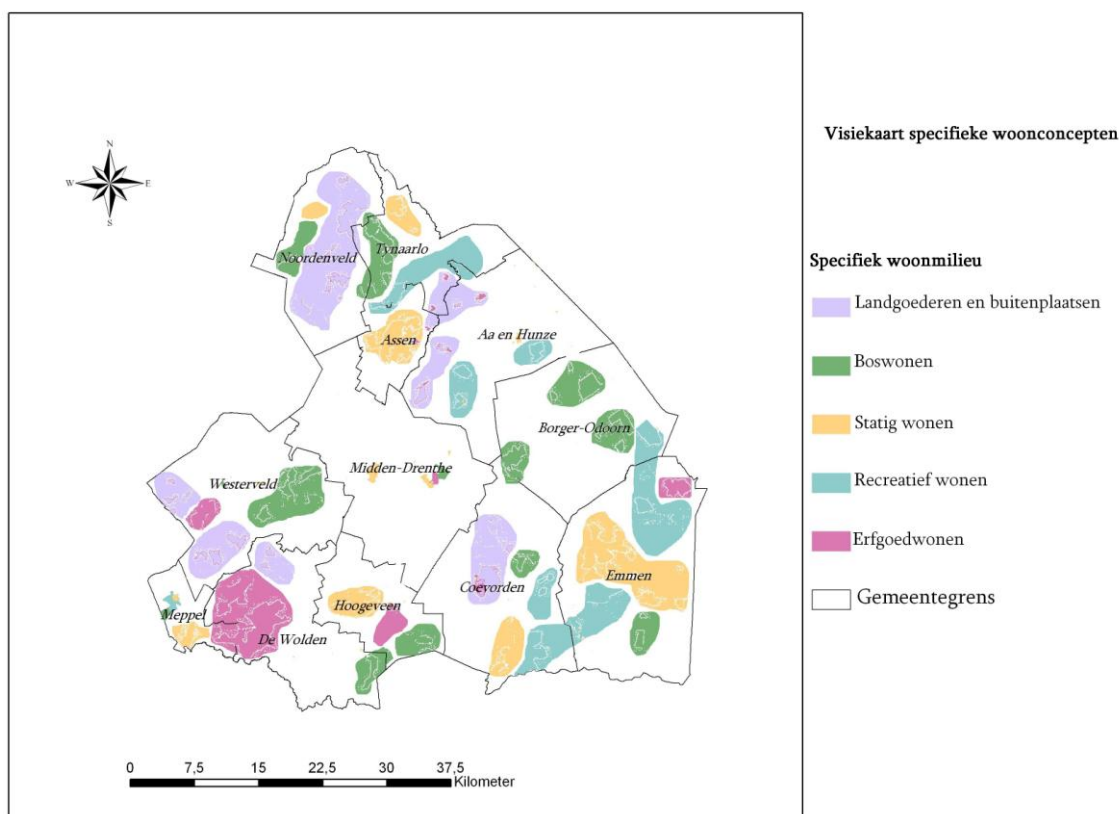
#### 7.5 Visie op de ontwikkeling van specifieke woonmilieuconcepten

Op basis van eerder genoemde conclusies kan worden teruggekoppeld naar het oorspronkelijke beleid ten aanzien van bijzondere woonmilieus van de provincie Drenthe. In vergelijking met de oorspronkelijke visiekaart - gepresenteerd in hoofdstuk 1 - geeft dit onderzoek de mogelijkheid de visie aan te passen en verder uit te werken.

In de oorspronkelijke visie zien we boswonen terug aan de rand van Emmen. Uit de analyse van dit onderzoek blijkt dat deze locatie beter geschikt is voor recreatief en statig wonen. Het boswonen komt veel

beter tot zijn recht op een aantal locaties binnen de gemeente Borger-Odoorn, Westerveld, Noorderveld en Tynaarlo (zie figuur 7.1). Ook de locatie voor buitenplaatsen in Hoogeveen zou beter gecombineerd kunnen worden met de cultuurhistorische gaafheid van de woonomgeving. Op basis van dit onderzoek concentreert het buitenplaatswonen zich meer aan de oostkant van Hoogeveen dan de noordkant. Het ontwikkelen van onder meer deze vorm van erfgoed zou daarnaast moeten plaatsvinden op locaties in de omgeving van Meppel, Coevorden en Roden.

*Figuur 7.1* Visiekaart specifieke woonconcepten





## 7.6 Aanbevelingen

Deze laatste paragraaf bevat aanbevelingen op basis van de uitkomsten van dit onderzoek.

### *Specifieke woonmilieutypologie*

- *Ontwikkel een typologie waarin de kwalitatieve aspecten van het wonen als uitgangspunt worden genomen. Bijvoorbeeld de nabijheid van bos/natuur en recreatieve voorzieningen, maar ook cultuurhistorie en landschappelijke karakteristieken.*
- *Richten op de hogere behoeften van woonconsumenten bij de ontwikkeling van strategisch woonbeleid.*

### *Evaluatie van woonmilieus*

- *Bij het ontwikkelen van specifieke woonmilieus worden kenmerken als rust en privacy en het wonen nabij bos en natuur als uitgangspunt genomen.*
- *Het karakteristieke Drentse landschap moet zoveel mogelijk in tact worden gehouden.*
- *Optimaliseer het gebruik van karakteristieke landschapskwaliteiten in de woonmilieus.*
- *Betrek het energieneutraal wonen in de ontwikkeling van specifieke woonmilieus.*
- *Combineer de verschillende populaire concepten. Denk daarbij aan duurzaamheid in rurale en stedelijke woonmilieus.*

### *Locatiepreferentie*

De belangrijkste aanbeveling die tot slot kan worden gedaan is dat elk woningmarkt gebied zich richt op verschillende specifieke woonmilieus, daar waar deze het beste tot hun recht komen. In de visiekaart (figuur 7.1) zijn de zoeklocaties opgenomen voor de verschillende vormen van specifiek wonen. De volgende strategie wordt aanbevolen:

- *In woningmarktgebied Noord-Drenthe: specifieke woonconcepten combineren (voorzieningenniveau uitgangspunt)*
- *In woningmarktgebied Zuid-West Drenthe: ontwikkelen van erfgoed-, landgoed-, statig wonen (cultuurhistorie uitgangspunt)*
- *In woningmarktgebied Zuid-Oost Drenthe: ontwikkelen van bos-, recreatief en statig wonen (recreatie uitgangspunt)*

---

## Referenties

ABF Research (2004), *Woonmilieutypologie*. Delft: ABF Research.

ABF Research (2007), *Woningmarktverkenning Drenthe: Op basis van het WoON 2006*. Delft: ABF Research in opdracht van Provincie Drenthe.

Arnoldus, M. A. van Diepen (2003), *De woonvraag in de vraaggestuurde markt; bouwstenen uit het woonmilieuanalyse- en leefstijlonderzoek*. Amsterdam: DGW/NETHUR.

Ashworth, G.J. (1991), *Heritage planning*. Groningen: Geopers.

Bijker R.A., T. Haartsen (2010), *Hét platteland bestaat niet. Verschillende verhuisc bewegingen naar en binnen het Noord-Nederlandse platteland*. In: Demos, jaargang 26, nummer 1, pp. 6-8.

Breedveld, K. (2000), *Samen er op uit. Wat is er over van het traditionele recreatiepatroon?* Recreatie & Toerisme 10 (1), pp. 6-9.

Brouwer, A. M. de Jong en G. de Roo (2007), *Expeditie woonlandschappen: Het landschap als drager van een regionale wooneconomie*. Assen: In Boekvorm B.V.

Bureau B+O Architecten (2010), *Beeldplan Erflanden Hoogeveen: deelgebied De Laan*. Meppel: Bureau B+O Architecten B.V. in opdracht van gemeente Hoogeveen.

BügelHajema adviseurs (2004), *Bestemmingsplan Historische buitenplaats Het Laarwoud*. Assen: gemeente Tynaarlo.

Ennen, E. (2004), *Wonen in gecreeërd erfgoed*. Utrecht: DGW/NETHUR.

Ekkers, P.D.J. (2006), *Van volkshuisvesting naar woonbeleid*. Den Haag: Sdu Uitgevers bv

FARO Architecten (2010), *Woonhuis Steigereiland 2.0: Energieneutraal wonen*. [www.faro-architecten.nl](http://www.faro-architecten.nl) (bezocht op 27 februari 2010).

Flowerdew, R. D. Martin (2005), *Methods in human geography: a guide for students doing a research project (Second edition)*. Essex: Pearson Education (Prentice Hall); 333-337

Ge, J. (2004), *Residential environment evaluation of local cities considering regional characteristic and personal residential preference- a case study of Saga City*. Japan, Journal of Environmental Sciences 16 (1), pp.138-144.

Hagen, G.J. (2002), *Woonbeleving en leefconcepten – De lifestylebenadering van Smartagent*. Stedebouw & Ruimtelijke Ordening 83 (6), pp. 36-39.

Hamers, D., K. Nabielek, S. Schluchter, M. van Middelkoop (2007), *Afgeschermd woondomeinen in Nederland*. Rotterdam: Nai Uitgevers, in opdracht van Ruimtelijk Planbureau, Den Haag.

Halfraee, K. H. (1995), *Talking about rurality: social representations of the rural as expressed by residents of six English parishes*. Journal of Rural Studies II, pp. 1-20.

---

Heins, S (2002), *Rurale woonmilieus in stad en land. Plattelandsbeelden, vraag naar en aanbod van rurale woonmilieus*. Delft: Eburon.

Hortulanus, R.P. (1995), *Stadsbuurten. Een studie over bewoners en beheerders in buurten met uiteenlopende reputaties*. Den Haag: VUGA Uitgeverij b.v.

Jansen, K (2010), *Stadslandschappen: Een creatieve benadering voor woonmilieus in de bestaande stad*. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting I, pp. 6-11.

Jong, G.F. de and J.T. Fawcett (1981), *Motivations for migration: an assessment and value-expectancy research model*. G.F. de Jong and R.W. Gardner (eds.), *Migration Decision Making, Multidisciplinary Approaches to Microlevel Studies in Developed and Developing Countries*. New York: Pergamon Press, pp. 13-58.

Ketelaar, J. (1994), *Het woonmilieu op begrip gebracht*. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.

Klunder, G. (2005), *Sustainable solutions for Dutch housing. Reducing the environmental impacts of new and existing houses*. Delft: University of Technology.

Marissing, E. van (2002), *Recreatieve woonmilieus in Almere*. Almere: Gemeente Almere, Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Marissing, E. van (2003), *Recreatieve woonmilieus in Nederland. Een onderzoek naar de aanwezigheid en betekenis van recreatieve woonmilieus*. Utrecht: Universiteit Utrecht, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen.

Mast, I. van der (2010), *De nieuwe woonconsument wil meer dan alleen maar wonen*. [www.nieuwebuurtschappen.nl](http://www.nieuwebuurtschappen.nl) (bezoekt op 12 februari 2010).

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2000), *Nota mensen, wensen, wonen. Wonen in de 21e eeuw*. Den Haag: Ministerie van VROM.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2009), *Het wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009*. Den Haag: Ministerie van VROM.

Moet, D. (2005), *Autarkie: zelfvoorzienende woonlandschappen*. Bussum: Uitgeverij THOTH

Norušis, M.J. (2006), *SPSS 15.0 Guide to Data Analysis*. Upper Saddle River, NJ.: Prentice Hall.

Oosterhaven, J. (2010), Citaat uit 'Buiten de Randstad leren leven met krimp'. *Leegstand, verpaupering, verdwijnen voorzieningen*. Dagblad van het Noorden, 12 februari 2010, pp. 3.

Pen, C.J., (2002), *Wat beweegt bedrijven: Besluitvormingsprocessen bij verplaatste bedrijven*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen.

Provincie Drenthe (2009a), *Ontwerp omgevingsvisie*. Assen: provincie Drenthe.

Provincie Drenthe (2009b), *Bevolkingsprognose XVII*. Assen: provincie Drenthe.

Provincie Zeeland (1990), *Grampies in Zeeland. Onderzoek onder bewoners van woongebieden met recreatieve waarde*. Middelburg: Provincie Zeeland, afdeling Planologische Dienst.

Provincie Zuid-Holland (2008), *Kansen voor buitenplaatsen: Drie schetsontwerpen en andere inspirerende voorbeelden van buitenplaatsen in Zuid-Holland*. Den Haag: provincie Zuid-Holland.

Schuiling, H.J. (2002), *Woonmilieuverkenning Breda 2002*. Groningen: Gemeente Breda.

Simons, J.A., D.B. Irwin & B.A. Drinnien (1987), *Maslow's Hierarchy of Needs. The search for understanding*. New York: West Publishing Company

Veldheer, V. (2004), *Sociale trends en de gevolgen voor het wonen*. Well, M.D.J. van (red), Beter bouwen en bewonen: een praktijkgerichte toekomstverkenning. Den Haag: STT/Beweton.

Wassenberg, F., M. Arnoldus, R. Goetgeluk, F. Penninga & L. Reinders (2005), *Hoe breed is de buurt, typologie van woonmilieus: herkenbaar, bruikbaar en beschikbaar*. Delft: Technische Universiteit Delft, in opdracht van ministerie van VROM.

Wassenberg, F, R. Goetgeluk. (2005), *Measuring the residential environment*. Delft: TU Delft.