



Laddertoets Herontwikkeling 'Dorpsrand' Haaksbergen

Stec Groep aan Koopman – Tjhuis Projecten VOF

Lukas Meuleman & Beer Janssens
10 mei 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	'Dorpsrand' Haaksbergen.....	4
2.2	Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig.....	5
2.3	Plangebied 'Dorpsrand' ligt deels buiten BSG	5
2.4	Verzorgingsgebied is de gemeente Haaksbergen.....	6
3	Woningbehoefte	8
3.1	Regionale afstemming woningbouw	8
3.2	Vraag naar 260 woningen in periode 2021-2031 in verzorgingsgebied gemeente Haaksbergen	8
3.3	Harde plancapaciteit biedt ruimte aan circa 140 woningen	9
3.4	Behoefte in Haaksbergen aan circa 120 woningen in periode 2021-2031.....	10
3.5	Locaties binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikt alternatief voor woningbouwproject 'Dorpsrand'	10
3.6	Conclusie: woningbouwplan 'Dorpsrand' voorziet in een behoefte en leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten	11

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens aan de oostkant van Haaksbergen de locatie genaamd 'Herontwikkeling Dorpsrand Haaksbergen' (hierna: 'Dorpsrand') te herontwikkelen naar woningbouw. Op de planlocatie aan de Enschedesestraat 76 is momenteel een tankstation met verschillende bedrijfshallen gevestigd. Deze bedrijfshallen zijn in de afgelopen jaren verouderd en hebben (mede door de slechte staat van de bebouwing) geen toekomstperspectief op deze locatie meer. Al geruime tijd worden er daarom plannen gemaakt om deze gronden en het tegenovergelegen weiland, in z'n geheel te (her)ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Sinds eind december 2020 is Koopman – Tijhuis Projecten VOF eigenaar van de locatie 'Dorpsrand' en wil de plannen die er voor deze herontwikkeling al lagen, nu verder concretiseren. Er is daarbij meerdere malen overleg geweest met omwonenden. Dit heeft geleid tot het voorliggende bestemmingsplan dat 20 grondgebonden woningen mogelijk maakt.

1.2 Onze aanpak

Verplicht onderdeel van het bestemmingsplan is een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder'). We toetsen in deze rapportage de behoefte en eventuele ruimtelijke effecten van het plan conform de Laddersystematiek, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. Beschrijving van de behoefte: voorziet de bouw van de woningen in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. Afweging locatiekeuze: ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in het voorliggende rapport.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten van het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, analyseren we relevante beleidskaders en checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, of sprake is van bestaand stedelijk gebied en wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 bepalen we de kwantitatieve (en eventueel kwalitatieve) behoefte.

2 Uitgangspunten

2.1 'Dorpsrand' Haaksbergen

We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven toetsen we aan de Ladder. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel 'Dorpsrand' Haaksbergen

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> Het plan ligt in de gemeente Haaksbergen, aan de oostzijde van de kern Haaksbergen Het plan is ontsloten via de Enschedesestraat en de Oude Enschedeseweg.
Huidige bestemming	<ul style="list-style-type: none"> Het zuidelijke deel van de planlocatie ligt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen' (vastgesteld in 2013, sinds 2015 gedeeltelijk onherroepelijk). Het zuidelijke deel van de planlocatie heeft de enkelbestemming: Agrarische met waarden – Landschap. Daarnaast geldt de dubbelbestemming: 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'. Het noordelijke deel van de planlocatie ligt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Haaksbergen, partiële herziening veegplan 1' (vastgesteld in 2017, sinds 2019 onherroepelijk). Het noordelijke deel van de planlocatie heeft de bestemmingen: Bedrijf, Wonen, Bos en Verkeer – 4. Daarnaast geldt de dubbelbestemming: 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'.
Beoogde bestemming	<ul style="list-style-type: none"> De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen. Het plan bevat 20 woningen. Het plan voorziet in de basis in woningen in het hogere segment voor particuliere bouw. De woningen worden op royale kavels gesitueerd.
Regionale afstemming woningbouw?	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente Haaksbergen maakt deel uit van de woningmarktregio Oost-Nederland. De provincie Overijssel heeft samen met gemeenten in Twente (waaronder Haaksbergen) de Regionale Woonagenda Twente vastgesteld (25 maart 2021).
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	<ul style="list-style-type: none"> Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	<ul style="list-style-type: none"> Het plan ligt gedeeltelijk buiten bestaand stedelijk gebied (BSG).
Ruimtelijke verzorgingsgebied	<ul style="list-style-type: none"> Het verzorgingsgebied is de gemeente Haaksbergen.
Locatieprofiel	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> Projectlocatie Huisarts Tandarts Supermarkt Basisschool Tennis Sportschool Bushalte </div> </div>

2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Dan is het plan dus Ladderplichtig.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen¹ in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde 20 woningen in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt en/of er een functiewijziging van zodanige aard plaats vindt dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De vigerende bestemming is agrarisch volgens het bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen. Door hier een stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken (woningbouw), is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen dit deel van het plangebied.

Voor de gronden in het plangebied waar het bestemmingsplan Buitengebied Haaksbergen partiële herziening veegplan 1 vigeert, is sprake van een bestaande stedelijke functie: namelijk bedrijfsruimte. In dit deel van het plangebied is naar ons oordeel dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.3 Plangebied 'Dorpsrand' ligt deels buiten BSG

Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

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

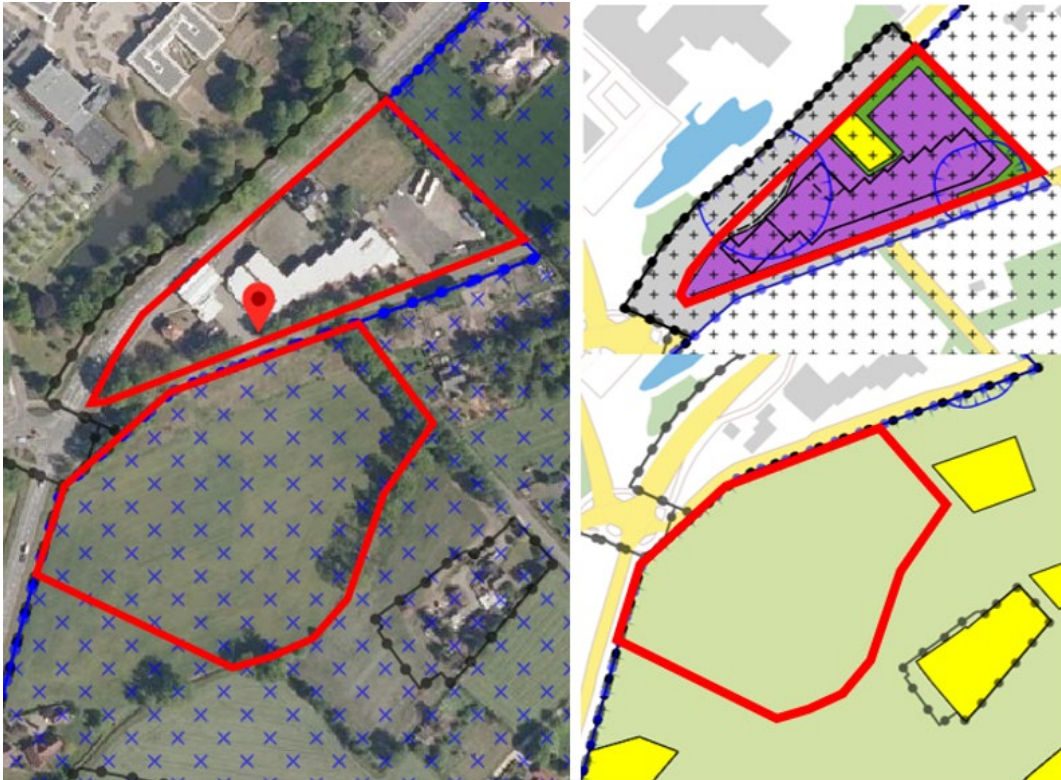
Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG².

Onderstaand figuur toont de projectlocatie (bestemmingsplan en luchtfoto) rood omlijnd. Op basis hiervan concluderen wij, dat zowel de ligging (deels) buiten het bestaand stedelijk weefsel van de kern Haaksbergen, als het nog vigerende bestemmingsplan dat geen stedelijke functie mogelijk maakt, tot de conclusie leidt dat er (voor een deel van het plan) sprake is van een ontwikkeling buiten BSG. Daarom is er voor dit plan, conform de Ladder, extra motivering nodig waaruit blijkt dat de behoefte waarin het plan voorziet al dan niet binnen BSG kan worden voorzien (zie paragraaf 3.5).

Figuur 1: Ligging en bestemming 'Dorpsrand'



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2021), bewerking Stec Groep (2021).

2.4 Verzorgingsgebied is de gemeente Haaksbergen

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in het plan, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied (c.q. de marktregio). Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Voor de woningbouw van de 'Dorpsrand' vormt gemeente Haaksbergen het ruimtelijk verzorgingsgebied (de marktregio). We lichten dit hierna gemotiveerd toe.

Circa 58% van de inkomende verhuizingen afkomstig uit de gemeente Haaksbergen zelf

CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen van 2011 tot en met 2019 tonen aan dat circa 58% van de verhuisbewegingen binnengemeentelijk plaatsvindt³. Zie onderstaande tabel. Daarnaast kent de gemeente Haaksbergen een verhuisrelatie met omliggende gemeenten. Zo is circa 15% van de inkomende

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

³ Dit zijn de meest actuele cijfers die beschikbaar zijn over migratie.

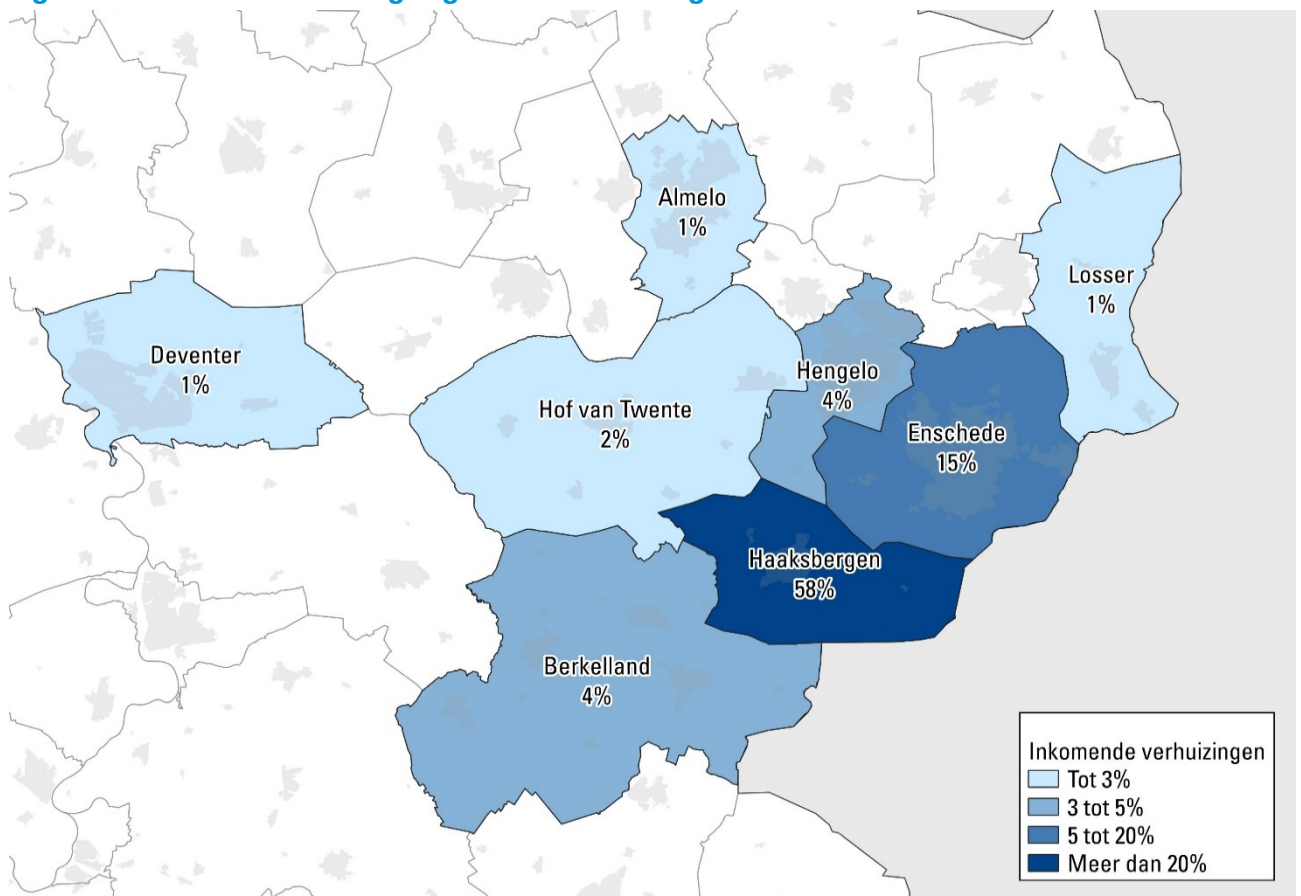
verhuizingen afkomstig uit gemeente Enschede. Uit de gemeenten Hengelo en Berkelland zijn circa 4% van de inkomende personen afkomstig. Circa 2% van de inkomende verhuizingen zijn afkomstig van de gemeente Hof van Twente.

Tabel 2: Inkomende verhuizingen gemeente Haaksbergen 2011 t/m 2019

Categorie/gemeente	Aantal verhuisde personen	Aandeel totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Haaksbergen	8.865	58%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Haaksbergen	6.295	42%
Enschede	2.225	15%
Berkelland	645	4%
Hengelo	600	4%
Hof van Twente	280	2%
Almelo	185	1%
Losser	110	1%
Deventer	105	1%
Verhuisde personen uit overige gemeenten	2.145	14%
Totaal aantal inkomende verhuizingen	15.160	100%

Bron: CBS Statline (2020); bewerking Stec Groep (2021). Percentages zijn afgerond.

Figuur 2: Inkomende verhuizingen gemeente Haaksbergen 2011 t/m 2019



Bron: CBS Statline (2020); bewerking Stec Groep (2021).

Huishoudensprognoses en woonafspraken houden al rekening met reguliere migratiestromen

In huishoudensprognoses zijn migratiecijfers verwerkt en daarmee is ook het stukje reguliere (boven)regionale migratie als onderdeel van de regionale behoefte meegenomen. Ofwel: in de verwachte huishoudensontwikkeling voor Haaksbergen is de reguliere regionale behoefte verwerkt. Gemeente Haaksbergen vormt het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling.

3 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk beschrijven we de kwantitatieve behoefte in het verzorgingsgebied aan het voorgenomen plan. We beschrijven eerst de regionale woningbouwafspraken in de nieuwe Regionale Woonagenda Twente (2021-2025). Vervolgens beschrijven we de woningvraag in de komende tien jaar in het verzorgingsgebied (gemeente Haaksbergen). Daarna gaan we in op de (harde) plancapaciteit, om vervolgens vast te kunnen stellen of het plan voorziet in een behoefte. Daaruit blijkt dat het plan binnen het daarvoor voorgestelde verzorgingsgebied, kan voorzien in een kwantitatieve behoefte aan de beoogde 20 woningen de komende tien jaar. Hierna lichten we dit toe.

3.1 Regionale afstemming woningbouw

De gemeente Haaksbergen maakt samen met andere Twentse gemeenten periodieke afspraken over de woningbouwprogrammering. In de nieuwe Regionale Woonagenda Twente (2021-2025) zijn de regionale afspraken voor de periode 2021 – 2025 vastgelegd. Hierin is onder andere opgenomen dat de regiogemeenten inzetten op het vergroten van het aanbod om de provinciale woningnood op te lossen en te sturen op kwaliteit. Tot 2030 ambieert de regio Twente om circa 20.000 tot 22.000 extra woningen toe te voegen. Er dienen nog nadere afspraken gemaakt te worden over hoe deze 20.000 tot 22.000 nieuwe woningen over de Twentse regiogemeenten worden verspreid. Een deel van deze extra vraag zal dus naar verwachting ook in Haaksbergen kunnen landen.

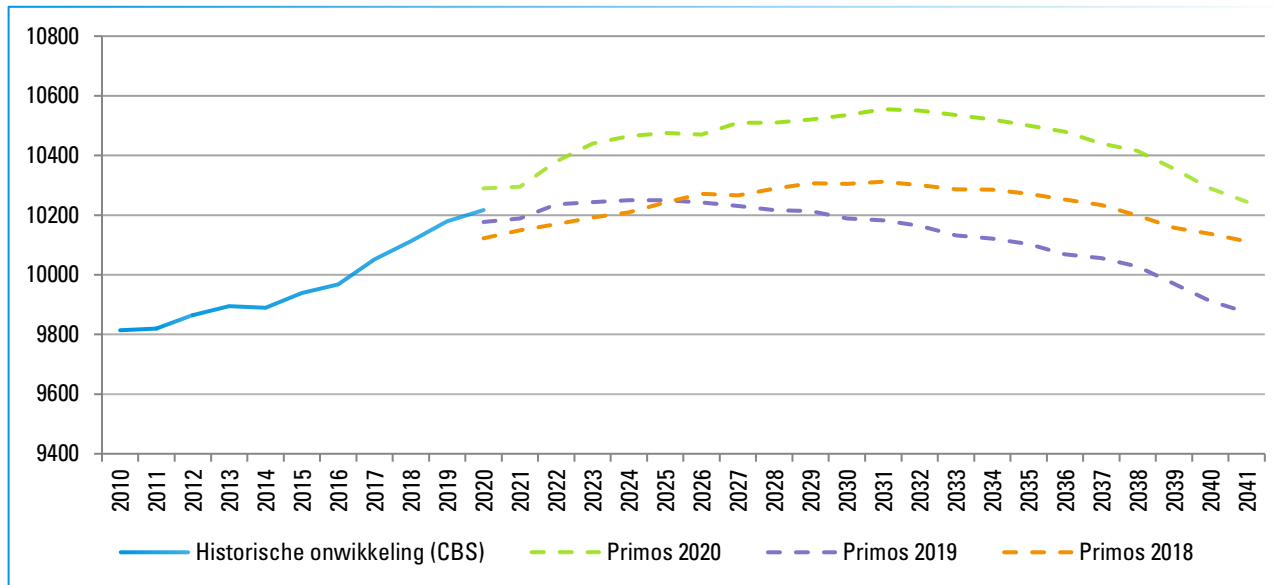
3.2 Vraag naar 260 woningen in periode 2021-2031 in verzorgingsgebied gemeente Haaksbergen

We brengen de additionele woningvraag voor de komende tien jaar in beeld binnen het eerder afgebakende verzorgingsgebied (gemeente Haaksbergen). Hiervoor baseren we ons – conform de gangbare Laddersystematiek - op de meest actuele huishoudensprognose. Uitgangspunt is hierbij dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling (en woningvraag) in het verzorgingsgebied te krijgen, brengen we de Primos prognoses van 2018, 2019 en 2020 in beeld⁴. Onderstaande figuur toont deze prognoses tegen elkaar afgezet. Te zien is dat Primos 2020 relatief hoger ligt dan Primos 2018 en 2019. Primos 2020 ligt in lijn met de historische huishoudensontwikkeling (CBS) van de afgelopen tien jaar. Alle drie de prognoses laten op termijn een afname van het aantal huishoudens zien. We gaan bij de bepaling van de behoefte uit van Primos 2020 omdat deze prognose het meest actueel is. Bovendien blijkt uit de (historische) huishoudensontwikkeling dat de prognoses uit 2018 en 2019 mogelijk een onderschatting geven van de verwachte groei van het aantal huishoudens op korte tot middellange termijn.

⁴ De Primos-prognose is jaarlijkse een huishoudensprognose van ABF-research. De prognose baseert zich met name op (de verwachte) demografische ontwikkeling en migratie (binnenlands en buitenlands). De Primos-prognose wordt doorgaans gebruikt bij het bepalen van de behoefte aan woningbouw en is doorgaans de basis waarop regionale woningbouwafspraken worden gemaakt.

Figuur 3: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2041 in de gemeente Haaksbergen



Bron: CBS (2020), Primos 2018, 2019 & 2020, bewerking Stec Groep (2021).

Onderstaand tabel toont de ontwikkeling van de woningvraag de komende tien jaar, volgens Primos 2018, 2019 en 2020. Te zien is dat op basis van Primos 2020 een huishoudenstoename, en dus woningvraag van circa 260 woningen te verwachten is voor de periode 2021 tot 2031. Tussen 2031 en 2041 voorspelt Primos nog een afname van circa 310 huishoudens.

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling (woningvraag) in de gemeente Haaksbergen 2021 – 20241

Huishoudens- prognose	Stand huishoudens 2021	Stand huishoudens 2031	Stand huishoudens 2041	Ontwikkeling 2021-2031	Ontwikkeling 2031-2041
<i>Primos 2018</i>	10.150	10.310	10.110	+160	-200
<i>Primos 2019</i>	10.190	10.180	9.874	-10	-305
Primos 2020	10.295	10.555	10.245	+260	-310

Bron: Primos 2018, 2019 & 2020, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

OOK UIT INSCHRIJVINGEN IN GEMEENTE HAAKSBERGEN BLIJKT GROTE INTERESSE IN NIEUWBOUW

Op basis van (modelmatige) prognoses blijkt een forse vraag naar woningbouw. Naast prognoses blijkt deze vraag ook direct uit de praktijk. Op basis van inschrijvingen via de gemeentelijke website van gemeente Haaksbergen, zijn momenteel 371 huishoudens op zoek naar een bouwkaavel of nieuwbouwwoning (peildatum 06-05-2021). Het betreft hier betaalde reserveringen (éénmalig €100 en daarna €25 per jaar). Sinds de aankondiging en start van enkele nieuwbouwprojecten in Haaksbergen (waaronder 'Dorpsrand') sinds 2019, is het aantal gegadigden met 145 inschrijvingen toegenomen, waarvan 65 in het afgelopen half jaar. Dit betekent dat het aantal inschrijvingen sinds 2019 met meer dan 50% is toegenomen. De praktijk die in Haaksbergen wordt ervaren, bevestigt daarmee de verwachte vraag die uit de prognoses blijkt.

3.3 Harde plancapaciteit biedt ruimte aan circa 140 woningen

De totale (netto) plancapaciteit in het verzorgingsgebied (gemeente Haaksbergen) bestaat uit ongeveer 140 woningen in harde plannen, zie ook onderstaande tabel (peildatum maart 2021). Daarnaast zijn er zachte plannen voor circa 420 woningen. Daarnaast zijn er circa 100 woningen die gesloopt worden.

Tabel 4: Aantal woningen in harde en zachte plancapaciteit

Plan­capaciteit	Totaal aantal woningen in plan­capaciteit
Harde plannen	140 woningen
Zachte plannen	420 woningen
Te slopen woningen	100 woningen
Totale netto plan­capaciteit	460 woningen

Bron: Planlijst gemeente Haaksbergen (maart 2021), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

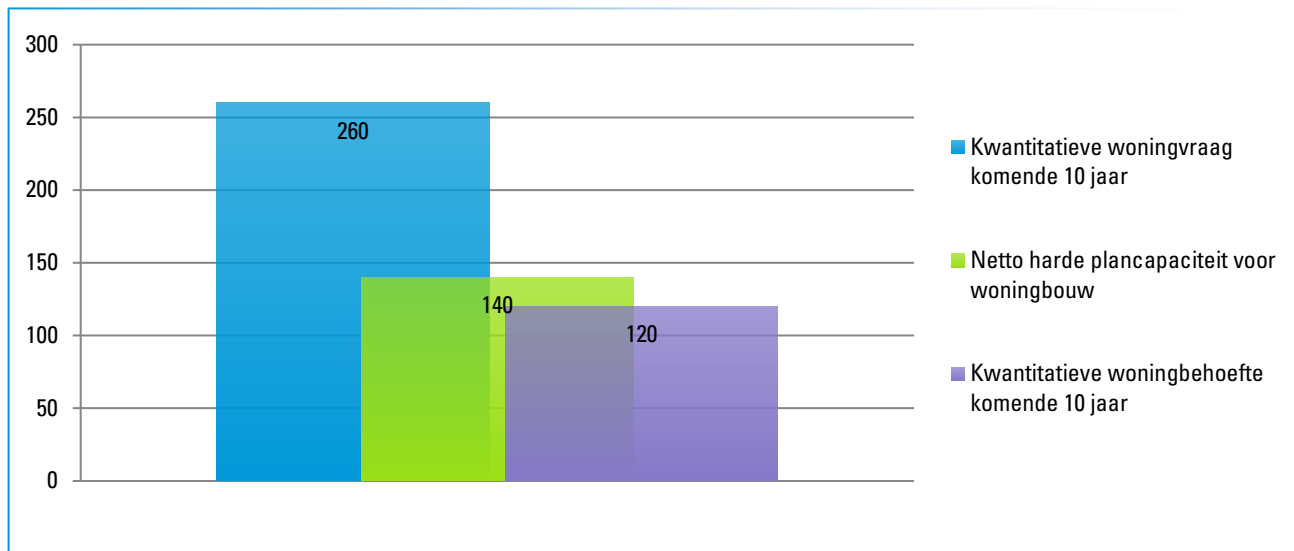
3.4 Behoeft­e in Haaksbergen aan circa 120 woningen in periode 2021-2031

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte confronteren we de additionele woningvraag met de (netto) harde plan­capaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de tienjaarsperiode 2021-2031.

Onderstaand figuur toont de eerder vastgestelde woningvraag en de totale harde plan­capaciteit in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Vervolgens wordt duidelijk wat de totale kwantitatieve additionele behoefte is in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Door vraag en aanbod te confronteren is te zien dat er in het ruimtelijk verzorgingsgebied een totale kwantitatieve behoefte bestaat aan circa 120 woningen de komende tien jaar.

De geplande 20 woningen in het voorgenomen plan 'Dorpsrand' voorzien zo bezien in een woningbehoefte in de periode 2021-2031 binnen het verzorgingsgebied. Wanneer de woningen in het plan in mindering worden gebracht op de totale behoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied, resteert er nog een woningbehoefte van 100 woningen tot 2031.

Figuur 4: Vraag, harde plan­capaciteit en behoefte in het verzorgingsgebied voor de periode 2021-2031



Bron: Primos 2020, planlijst gemeente Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

3.5 Locaties binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikt alternatief voor woningbouwproject 'Dorpsrand'

Binnen het verzorgingsgebied van het plan 'Dorpsrand' zijn locaties die gelegen zijn binnen bestaand stedelijk gebied ongeschikt voor de beoogde ontwikkeling van het project 'Dorpsrand'. Binnen Haaksbergen liggen enkele locaties binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) die momenteel nog onbebouwd zijn. Het plan 'Dorpsrand' zelf ligt deels binnen BSG en deels er buiten. Het plan kan daarbij enkel in zijn geheel (de herontwikkelingslocatie en naastgelegen uitleglocatie) worden ontwikkeld; er wordt geen 'knip' gelegd in de ontwikkeling. Met de herontwikkeling van de verouderde opstallen op de planlocatie wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving vergroot. Andere locaties

binnen BSG in Haaksbergen grenzen niet aan de herontwikkelingslocatie van 'Dorpsrand' en zijn dus geen reëel (en geschikt) alternatief voor het plan 'Dorpsrand'.

3.6 Conclusie: woningbouwplan 'Dorpsrand' voorziet in een behoefte en leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Het beoogde woningbouwplan 'Dorpsrand' voorziet binnen het verzorgingsgebied (gemeente Haaksbergen) in een woningbehoefte tussen nu en tien jaar. Deze behoefte blijkt uit huishoudensprognoses en wordt, gezien het huidig aantal ingeschrevenen voor nieuwbouw in de gemeente Haaksbergen, bevestigd door de interesse vanuit de praktijk. Het betreft hier een lokale behoefte: er wordt nog geen rekening gehouden met een mogelijke extra vraag vanuit de regio (Twente). Momenteel wordt er in regionaal verband samen met provincie Overijssel afgestemd of, hoe en waar de extra bovenregionale vraag kan worden gehuisvest. Een deel van deze extra vraag zal mogelijk in Haaksbergen landen.

Het plan zal - gezien de latente behoefte aan woningen - naar verwachting niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand). Het plan ligt deels binnen bestaand stedelijk gebied en betreft deels een herontwikkeling van verouderd (bedrijfs)vastgoed. Het plan wordt als geheel ontwikkeld (herontwikkelingslocatie en uitleglocatie). Er zijn binnen Haaksbergen geen geschikte en beschikbare alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan zal daarmee de ruimtelijke structuur van Haaksbergen versterken.