

Betreft: Marktanalyse Dikkers Hengelo

Opdrachtgever: ICOON Vastgoed B.V.

Datum: 14 december 2020

Versie: Definitief

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet er een laddertoets worden uitgevoerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en sinds oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de zogenaamde treden zijn komen te vervallen. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt nu 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”.

Laddertoets Dikkersterrein

Bij het bepalen of en op welke wijze de Ladder moet worden toegepast, is het van belang dat onderstaande aspecten, genoemd door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, worden aangehouden:

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Rol van de provincie

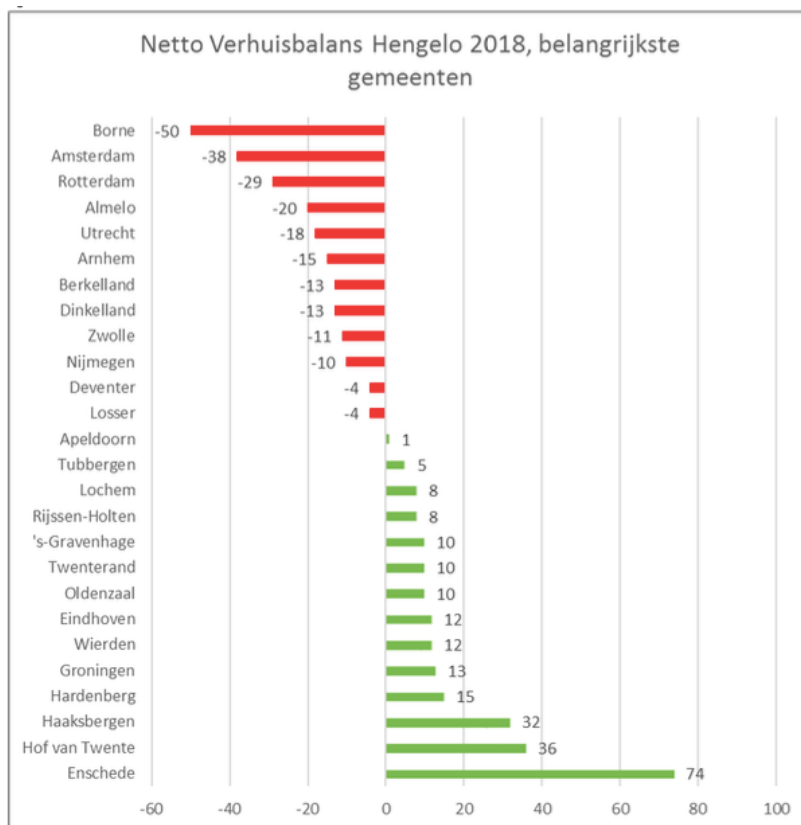
Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor bestemming wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Project “Dikkers” voorziet in de realisatie van max. 300 appartementen en daarmee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen de Gemeente Hengelo. De Laddertoets geldt alleen voor ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er voorheen aanwezig was, of kon worden gerealiseerd (o.b.v. het voorheen geldende planologische regime). In deze ontwikkeling is geen sprake van toevoeging en is het bestaande bebouwd oppervlak als uitgangspunt genomen. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De huidige locatie heeft een maatschappelijke bestemming, met een maximaal bebouwingspercentage van 70% en een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Het bebouwingspercentage neemt niet toe en de bouwhoogte nemen bij het nieuwe ruimtelijke besluit (ontwikkeling max. 300 appartementen) wel toe.

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan vindt er een functiewijziging naar maatschappelijk/wonen/commercieel/horeca/parkeren plaats. Een bestemming ‘wonen’, bestaande uit max. 300 appartementen, is een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat er gesproken mag worden van een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling binnen de Gemeente Hengelo.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving van de behoefte aan de te ontwikkelen woningen bevatten. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang hiervan zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie.

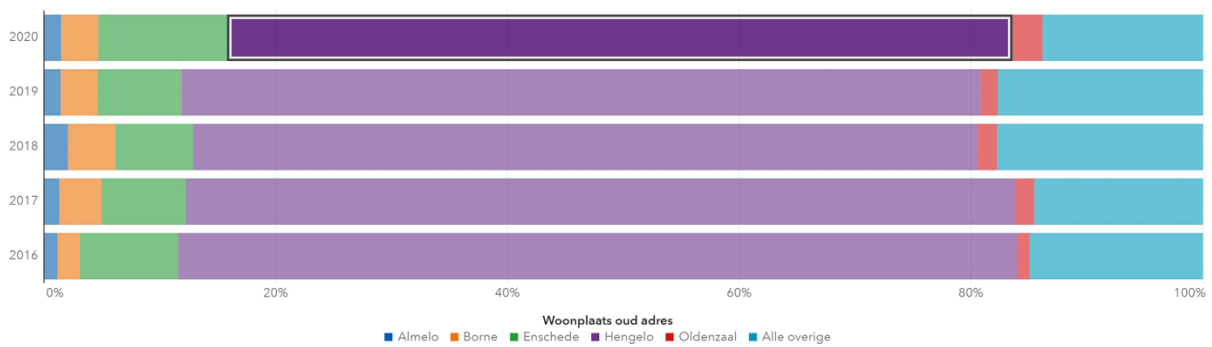
In de onderstaande figuur is zichtbaar waar de verhuizer, die verhuisd is naar de Gemeente Hengelo, vandaan komt (Bron: Tussen rapport Tellers & Benoemers dd. 13 april 2020).



Het bovenstaande figuur laat zien dat Hengelo inwoners verliest aan Borne ("De Bornsche Maten"). Verder verliest Hengelo inwoners naar steden in de randstad zoals Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Arnhem. Maar ook zijn er verhuisbewegingen naar de omliggende Twentse plaatsen. Al met al kan concludeert worden dat er vooral een sterk positieve migratiebalans tot stand komt vanwege de verhuizingen uit Enschede, Hof van Twente, Haaksbergen. De grote steden zoals Groningen, Eindhoven en 's-Gravenhage hebben een lichte invloed.

Daarbij kan op basis van het onderstaande diagram (Bron: NVM Brianbay) aanvullend geconcludeerd worden dat in de afgelopen 5 jaar tussen de 68% en 72% van de verhuizingen, binnen de Gemeente Hengelo plaatsvonden. Ca. 13% komt uit één van de omliggende Gemeenten en ca. 16% komt uit overige Gemeenten.

Verhuisd naar geselecteerde gebied vanuit:



In de Regionale Woonprogrammering Twente 2019 (RWP 2019) zijn de afspraken en uitgangspunten voor wonen in Twente vastgelegd. Om een stap te zetten in het kwalitatief en adaptief programmeren die recht doet aan de opgaven wordt in het RWP 2019 ruimte geboden aan wonen op inbreidings- en transformatie-locaties die in een kwalitatieve behoefte voorzien. Doel is lange termijnverbetering van woningmarkten in Twente. Hierbij gaat het vooral om het aanpakken van transformatie van leeg vastgoed en nieuwe woonmilieus (zoals nieuw stedelijke woonmilieus) met extra aandacht voor doelgroepen die anders nergens terecht kunnen of niet worden aangetrokken. De ontwikkeling op de locatie Dikkers valt binnen de afspraken van het RWP 2019. Het gaat hier om een transformatie en het toevoegen van een nieuw stedelijk gebied. In deze marktanalyse zal dit verder onderbouwd worden.

In het RWP Twente zijn ook afspraken vastgelegd waaraan gemeenten in Twente zich moeten houden bij hun woonprogrammering. Eén van de uitgangspunten is dat gemeenten bouwen voor eigen behoefte. Wanneer gekeken wordt naar de verhuisbewegingen en de afspraken in het RWP Twente kan geconcludeerd worden dat de Gemeente Hengelo het verzorgingsgebied is van de ontwikkeling Dikkersterrein. Bovendien kan, op basis van de huidige inzichten, rekening gehouden worden met een positieve verhuisbewegingen vanuit vooral Enschede en Hof van Twente.

Daarnaast heeft de gemeente Hengelo met de provincie aanvullende afspraken gemaakt om vooral nieuwe doelgroepen te gaan programmeren in het gebied Hart van Zuid. Dit wil zeggen dat er aanvullend op het lopende woningbouwprogramma ruimte is gemaakt voor doelgroepen die nog geen plek hebben kunnen vinden in Hengelo of anderzijds doelgroepen die Hengelo graag aan zich wil binden. In deze marktanalyse zal verder ingegaan worden welke doelgroepen relevant zijn voor de locatie Dikkers. In het RWP Twente 2019 is dan ook aangegeven dat er ruim wordt gegeven voor binnenstedelijk wonen op inbreidings- en transformatielocaties. Vooral gaat het hier om nieuwe woonmilieus die in de kwalitatieve behoefte voorzien. Het gaat dan primair om plannen die, zoals bovenstaand al omschreven, doelgroepen kunnen aantrekken en bedienen die anders niet terecht kunnen of niet (extra) worden aangetrokken.

Behoefte

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Kwantitatief aspect

Woningvoorraad Gemeente Hengelo

Op dit moment heeft de Gemeente Hengelo een totale woningvoorraad van circa 38.170 woningen. Wanneer hierbij een onderscheid wordt gemaakt tussen het koop- en huuraanbod, is zichtbaar dat ca.56% een koopwoning bedraagt en ca.44% een huurwoning. Wanneer gekeken wordt naar de bouwperiode van deze woningvoorraad, is zichtbaar dat maar ca. 2% van de totale woningvoorraad in de periode van 2015 tot heden is gebouwd (NVM, Wonen Nieuwbouwadvies PRO).

In onderstaande tabel wordt per woningtype weergegeven hoeveel woningen er in de afgelopen 12 maanden zijn verkocht in de Gemeente Hengelo. Zichtbaar is dat het aantal transacties bij de appartementen t/m en vanaf 80 m2 aanzienlijk lager ligt dan bij de overige woningtypes. Wanneer gekeken wordt naar het huidige aanbod koopwoningen binnen de Gemeente Hengelo is zichtbaar dat er op dit moment in verhouding weinig appartementen te koop staan.

Het beperkte aanbod in appartementen (en het lage aantal transacties) leidt tot een krapte. Hierdoor is de keuze per koper beperkt. In onderstaande tabel wordt per woningtype de krapte-indicator (keuze per koper) weergegeven.

Woningtype	Verkocht	Nu te koop	Krapte-indicator
Tussen	243	64	3,2
Hoek	182	42	2,8
Tweekap	319	94	3,5
Vrijstaand	149	108	8,7
Appartement t/m 80 m2	71	11	1,9
Appartement vanaf 80 m2	77	14	2,2

Nieuwbouw Gemeente Hengelo

Wanneer er wordt gekeken naar het nieuwbouwaanbod in de Gemeente Hengelo is te zien dat er in de afgelopen 12 maanden 29 appartementen zijn verkocht en er op dit moment 7 nieuwbouwappartementen te koop staan (NVM, Wonen Nieuwbouwadvies PRO). Zie onderstaande tabel.

Woningtypen	Verkocht	Nu te koop
Tussen	50	23
Hoek	33	28
Tweekap	32	30
Vrijstaand	10	8
Appartement	29	7
Kavel	9	17

In de tabellen op de volgende pagina wordt duidelijk welke doelgroepen kansrijk zijn voor appartementen in de komende 5 jaar. De doelgroepen I, J, G, F en C zijn bij appartementen t/m én vanaf 80 m2 de meest kansrijke doelgroepen. In de omschrijving is te lezen welke kenmerken bij deze groepen horen.

Kansrijke doelgroepen appartementen t/m 80 m2:

Huishoudensgroep	Omschrijving	Aandeel
I - Plannen en Rennen	30-55 jaar 2x modaal met kinderen hoog opgeleid koop	22%
G - Gezellige Emptynesters	60+ jaar modaal zonder kinderen koop	17%
F - Gewoon Gemiddeld	30-60 jaar modaal met kinderen koop	16%
J - Zorgeloos en Actief	50+ jaar 1,5 modaal zonder kinderen hoog opgeleid koop	15%
C - Volks en Uitgesproken	Tot 60 jaar (beneden)modaal zonder kinderen huur	9%
H - Landelijke Vrijheid	50-80 jaar (1,5) modaal met of zonder kinderen koop	8%
K - Luxe Leven	45-75 jaar meer dan 2x modaal hoog opgeleid dure koop	5%
B - Jong en Hoopvol	Tot 40 jaar (beneden)modaal hoger opgeleid geen kinderen huur	3%
E - Stedelijke Dynamiek	Tot 50 jaar modaal hoog opgeleid koop	3%
D - Bescheiden Ouderen	65+ jaar (beneden)modaal geen kinderen huur	2%
A - Dromen en Rondkomen	30-50 jaar benedenmodaal cultureel divers huur	0%

Kansrijke doelgroepen appartementen vanaf 80 m2:

Huishoudensgroep	Omschrijving	Aandeel
G - Gezellige Emptynesters	60+ jaar modaal zonder kinderen koop	34%
J - Zorgeloos en Actief	50+ jaar 1,5 modaal zonder kinderen hoog opgeleid koop	17%
I - Plannen en Rennen	30-55 jaar 2x modaal met kinderen hoog opgeleid koop	12%
F - Gewoon Gemiddeld	30-60 jaar modaal met kinderen koop	12%
C - Volks en Uitgesproken	Tot 60 jaar (beneden)modaal zonder kinderen huur	10%
H - Landelijke Vrijheid	50-80 jaar (1,5) modaal met of zonder kinderen koop	8%
K - Luxe Leven	45-75 jaar meer dan 2x modaal hoog opgeleid dure koop	4%
B - Jong en Hoopvol	Tot 40 jaar (beneden)modaal hoger opgeleid geen kinderen huur	2%
D - Bescheiden Ouderen	65+ jaar (beneden)modaal geen kinderen huur	1%
E - Stedelijke Dynamiek	Tot 50 jaar modaal hoog opgeleid koop	1%
A - Dromen en Rondkomen	30-50 jaar benedenmodaal cultureel divers huur	0%

Woningbehoefte Gemeente Hengelo

In 2018 telde de Gemeente Hengelo 80.600 inwoners. Het Centraal Bureau Statistiek (CBS) geeft aan dat dit inwonersaantal tot 2035 (inwonersaantal 82.100) naar verwachting met 1,9 procent stijgt. Het CBS verwacht dat de inwonersgroei in Enschede en Almelo blijft steken op 0,5 procent. Andere buurgemeenten van Hengelo zoals Dinkelland, Hof van Twente en Haaksbergen krijgen met krimp te maken (CBS 2019).

Kwalitatief aspect

Doelgroepen

Zoals in de onderstaand tabel voorzien de huidige harde plannen van de Gemeente Hengelo niet altijd in de kwalitatieve behoeften. Met name kan geconcludeerd worden dat er weinig aanbod is van koopappartementen voor jonge doelgroepen, eenpersoonshuishoudens en ouderen in onder andere het middensegment.

Plannen (appartementen)	Fase	Aantal	Segment	Doelgroep
<i>Gerealiseerd:</i>				
Gezondheidspark/ Deldenerstraat	opgeleverd	24	koop/huur	50+
Gezondheidspark vijver	opgeleverd	13	-	50+
Telgenflat	opgeleverd	83	goedkope huur	jongeren
Kerkstraat 92	opgeleverd	13	goedkope huur	-
Tuindorpstraat	opgeleverd	16	goedkope huur	-
Waarbekenschool	opgeleverd	20	goedkope huur	-
Dennenbosweg 159	opgeleverd	23	goedkope huur	50+
Tebodin	opgeleverd	29	dure koop	50+
Wolter ten Catestraat	opgeleverd	26	goedkope huur	50+
<i>In uitvoering/ op korte termijn</i>				
Steenbakkersweg	in verkoop	44	dure koop	50+
Bataafse kamp	aanvraag vergunning	50	dure koop	50+
Voormalige postkantoor	aanvraag vergunning	50	huur	-
Veldwijk Noord 2e toren	aanvraag vergunning	48	midden huur	-
Badhuis	in aanbouw	29	dure koop	50+
Arienschool	in aanbouw	12	midden huur	50+
V&D	vergunning verleend	40	midden huur	-
Seahorse	in verkoop	15	goedkoop/dure koop	-
Elisahof	in aanbouw	22	goedkope huur	50+
<i>In ontwikkeling/Planologisch zachte plannen:</i>				
HvZ WTC	in ontwikkeling	50		
HvZ Lansinkveld	in ontwikkeling	145	mix	
HvZ Hazemeijer	in ontwikkeling	49	mix	mix

Toelichting bovenstaande tabel:

Goedkoop: ca. €170.000,- <> €250.000,- VON (ca. €3.300,- p/m2 VON)

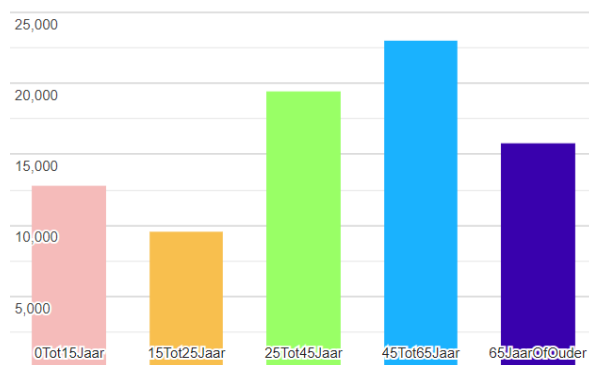
Middelduur: ca. €250.000,- <> €375.000,- VON (ca. €3.000,- t/m €3.700,- p/m2 VON)

Duur: > ca. €375.000,- VON (ca. €3.500,- t/m ca. €5.500,- p/m2 VON)

(O.b.v. gemid. Prijspeil oktober 2020)

Ontwikkeling Dijkers moet voorzien in de kwalitatieve behoeften van doelgroepen. Gemeente Hengelo krijgt de komende jaren te maken met een verandering in de bevolkingssamenstelling; vergrijzing, ontgroening en huishoudingsverdunding, zichtbaar in onderstaande grafiek (Alle cijfers, Gemeente Hengelo, 2019) en heeft Hengelo moeite om met name de (jong) stedelijk sociaaleconomische groepen aan zich te binden.

Inwoners naar leeftijd in Hengelo



Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal en percentage inwoners op 1 januari 2018 per leeftijdscategorie.

De veranderende demografie zorgt voor nieuwe kwalitatieve opgaven. Essentiële verjonging van Hengelo zijn, naast de toenemende vraag van de oudere doelgroep (vergrijzing/ontgroening) naar appartementen (en nultredenwoningen) en eenpersoonshuishoudens, belangrijke ontwikkelingen waarop ingespeeld kan worden bij de herontwikkeling van de Dikkers locatie. Mede kan op basis van het tussenrapport van Teller & Benoemers (onderzoek opgesteld in opdracht van de gemeente Hengelo) geconcludeerd worden dat onder andere de doelgroep 15 t/m 20 jaar en boven de 30 jaar (3^e en 4^e verhuizers) niet voldoende alternatieven hebben op de Hengelose woningmarkt en verhuizen naar een plek buiten Hengelo. Om deze doelgroepen te kunnen binden is onder andere meer stedelijk echelon benodigd.

Ook in “Goed wonen in het Hart van Twente” wordt de woonvisie van Gemeente Hengelo verder beschreven. Hier wordt aangegeven de gemeente streeft naar meer diversiteit in woonmilieus, dynamiek in woningvoorraad, betaalbaar wonen –nu en in de toekomst en het langer zelfstandig thuis wonen.

In de onderstaande tabel is te zien dat het aantal eenpersoonshuishoudens in Hengelo vanaf 2000 is gegroeid (CBS, 2019). De verwachting is dat deze vraag zal blijven groeien. Onder invloed van de vergrijzing neemt vooral het aantal oudere alleenstaanden sterk toe. Scheidingen komen ook relatief vaker voor dan in het verleden, waardoor meer en kleinere huishoudens ontstaan.

Regio's ▼		Particuliere huishoudens: samenstelling		Meerpersoonshuishoudens
Perioden ▼		Totaal particuliere huishoudens	Eenpersoonshuishoudens	Totaal meerpersoonshuishoudens
		aantal		
Hengelo (0.)	2000	34 778	11 606	23 172
	2005	35 913	12 582	23 331
	2010	36 133	12 956	23 177
	2017	37 072	13 988	23 084
	2018	37 247	14 190	23 057
	2019	37 689	14 660	23 029

Bij de ontwikkeling van de Dikkers locatie kan ook gedacht worden aan het toevoegen van vernieuwde woonconcepten die uitgaan van een compacte en flexibele indeling, duurzaam en betaalbaar (vanaf ca. €150.000,- VON) voor 1 persoonshuishoudens en jonge starters.

Naast de groter wordende groep ouderen en alleenstaanden vindt o.a. de doelgroep “Urban Creators” (*) momenteel geen geschikte woonomgeving in Hengelo. Daarentegen vindt deze specifieke doelgroep in andere steden, zoals bijvoorbeeld Zwolle en Eindhoven, wel hun plek. De binnenstad van Hengelo mist voorzieningen, zoals afgestemde horeca en detailhandel voor dagelijkse boodschappen, om de juiste leefomgeving te creëren voor deze doelgroep. Juist door deze jonge doelgroep te kunnen binden aan Hengelo is het voor de stad mogelijk om zich verder te ontplooien als een high-tech ondernemersstad en te beschikken over een hoger opgeleide beroepsbevolking. De woningomgeving waar de “Urban Creator” zich thuis voelt kan gerealiseerd worden in Hart van Zuid.

Het plan Dijkers biedt de ruimte voor het creëren van een bruisende en levendige stedelijke leef- en woonomgeving. Het is vooral de mix van een flexibel woonprogramma (o.a. compacte appartementen) en aantal kleine commerciële units die kunnen zorgen voor stedelijke dynamiek. Door een goede invulling van deze compacte units ontstaan er verschillende ondersteunende functies die de doordringbaarheid vergroten, zorgt het voor eigenheid en maakt het de verbinding mogelijk met de direct omliggende omgeving. Maar heeft het ook een positieve uitwerking op de sociale veiligheid en maatschappelijke binding. Succesvol stedelijk gebied functioneert tenslotte goed als het intensief en meervoudig gebruikt gaat worden, maar ook als zijn bewoners zich er hun thuis van kunnen maken. Voor de invulling van de commerciële functies kan gedacht worden aan horeca (bijv. restaurant, traiteur, broodjeszaak, afhaalmaaltijden, etc), aanvullende diensten (bijv. barbier, naaiatelier, sport, etc) en maatschappelijk of (para-) medische functies. Overigens bestaat ook de flexibiliteit om ter plaatse van de betreffende ruimten bijv. woon- werkwoningen te realiseren.

Het concept van Dijkers zet in op de hoofddoelgroep “dynamische stedeling”. Dit is een doelgroep die zich goed voelt bij een kwalitatief hoogwaardig stedelijke omgeving. Deze doelgroep laat zich niet definiëren door leeftijd, inkomen of achtergrond, maar vooral door dezelfde leefstijl te delen. Deze mensen zien de stad als huiskamer, eten bijvoorbeeld graag buiten de deur en ontmoeten graag andere mensen. De Urban Creator vindt ook zijn plek in deze doelgroep.

Doordat Dijkers, zoals bovenstaand omschreven, ruimte biedt voor stedelijke wonen is het dé hotspot waar ook de Urban Creator zich thuis voelt en een duidelijke rol kan invullen als vooral pionier en smaakmaker. Door in het eerste stadium van de ontwikkeling proberen rekening te houden o.a. compacte appartementen en onderscheidende woonconcepten is het mogelijk om de Urban Creator te binden aan het plan als één van de kwartiermakers. Toevoeging van een nieuw stedelijk gebied aan Hengelo met de daarbij behorende aanvullende voorzieningen en gedifferentieerd aanbod zal een belangrijke rol kunnen spelen in de toekomstige woningbouwopgave (beperken demografische krimp en versterken sociaaleconomische structuur)

**(Urban Creators: dit is een jonge generatie hoogopgeleiden die de stedelijke economische machine aan de praat gaat houden, zelf ondernemen en een specifieke eisen stellen aan de omgeving. Doelgroep omschrijving conform onderzoek Tellers en Benoemers).*

Er is kwalitatieve behoefte naar huurwoningen in de vrije sector en er is behoefte naar koopwoningen in het goedkope segment. Aangegeven wordt dat een kwart van de sociale huurder scheef woont, wil de Gemeente Hengelo deze doelgroep aanmoedigen door te stromen. Door bij de ontwikkeling van Dijkers goed te kijken naar de woonbehoefte en de juiste product-prijs afstemming is het mogelijk om deze doelgroep ook te binden.

Kwalitatief programmeren

In de woonvisie 2016-2026 is onder andere het kwalitatief afwegingskader opgenomen voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Het afwegingskader kent criteria voor de kenmerken van de locatie alsmede voor het woonproduct.

1. Behoort het plan tot een prioritair gebied?
De geprioriteerde locaties zijn de binnenstad, begrensd door de centrumring, Hart van Zuid, het gebied zoals is vastgelegd in het masterplan Hart van Zuid en de ringen en radialen. Primair is de inspanning binnen Hengelo gericht op woningbouwprojecten in de geprioriteerde gebieden. De gebieden hebben voorrang op ontwikkelingen buiten de geprioriteerde gebieden.
 - De locatie Dikkers valt binnen het gebied/ masterplan Hart van Zuid
2. Draagt het plan bij aan de sociale differentiatie van de buurt/wijk?
Hengelo vindt sociale differentiatie binnen de wijken en buurten belangrijk. Als er sprake is van toevoeging die leidt tot een versterking van de sociale differentiatie scoort een plan hierop.
 - Het concept van Dikkers richt zicht onder andere op het aantrekken en binden van doelgroepen die nu geen plek vinden in Hengelo door een nieuw type stedelijke gebied te introduceren. Op deze wijze zal er door deze toevoeging een versterking van de sociale differentiatie plaatsvinden.
3. Heeft het plan betrekking op een monumentaal of karakteristiek pand of gebied?
De gemeente Hengelo hecht sterk waarde aan het behoud en hergebruik van karakteristieke panden, monumenten en gebieden, zodat deze voor het nageslacht behouden blijven.
 - In de ontwikkelingsvisie van het plan Dikkers wordt het oude kantoorgebouw van Dikkers alsmede de voormalige portiersloge behouden door deze gebouwen te transformeren ten behoeve van nieuwe gebruik. De locatie Dikkers en zijn geschiedenis zijn kenmerkend voor het industriële verleden van Hengelo en zal door behoud van oude gebouwen het verleden levend blijven in de toekomst.
4. Is er sprake van transformatie?
De gemeente Hengelo geeft de voorkeur aan woningbouw door middel van transformatie waarbij bestaand bebouwd gebied een nieuwe, op de behoefte afgestemde invulling krijgt.
 - Zoals bij punt 3 toegelicht is er binnen het plan Dikkers transformatie plaats van historische gebouwen. De functie invulling is flexibel, zodat de behoefte maximaal afgestemd kan worden op de dan geldende vraag.
5. Voorziet het plan in een nichemarkt of een andere experimentele vorm?
De gemeente Hengelo vindt het van belang dat maatschappelijke trends vertaald kunnen worden naar de wijze waarop mensen willen wonen. Een woning moet hieraan uiting kunnen geven. Dit kan bijdragen aan een inspirerende woonomgeving en participatie van onderop. De gemeente wil deze plannen graag stimuleren.
 - Het concept van Dikkers is erop gericht om flexibel te kunnen reageren op trends. Het concept voegt een bruisend stedelijk gebied toe waar de jonge doelgroep Urban Creators en de dynamische stedeling zich thuis voelen. Er wordt ingespeeld op de trend van multifunctioneel stedelijk gebied met ruimte voor duurzaamheid, smart mobility, creativiteit, klimaat adaptief, functiemengingen en differentiatie in flexibele woonconcepten.

6. Voorziet het plan in mogelijkheden voor langer zelfstandig thuis wonen?
Het is belangrijk dat plannen voorzien in langer zelfstandig thuis wonen in de nabijheid van voorzieningen, zoals bushalte, treinstation, wijk-welzijnsvoorzieningen en wijkwinkelvoorzieningen, worden gerealiseerd.
 - Het programma van plan Dikkers heeft de mogelijkheid voor diverse aanvullende kleinschalige lokale voorzieningen alsmede is de ligging gunstig ten opzichte van het treinstation, centrum, de naastgelegen supermarkt en andere wijkwinkels.
7. Draagt het plan bij aan de huisvesting van aandachtsgroepen genoemd in de woonvisie 2016-2029? Initiatieven die voorzien in de huisvesting van specifieke doelgroepen worden met voorrang behandeld.
 - De doelgroepen die bediend worden met het plan Dikkers zijn voornamelijk de Urban Creators, Young potentials, eenpersoonshuishoudens, jonge stellen/ gezinnen en ouderen 50+/emptynesters
8. Draagt het plan bij aan de suburbaan wonen in bestaand stedelijk gebied?
Het is de ambitie van de gemeente Hengelo om voldoende verscheidenheid aan woonmilieus aan te bieden
 - In het gebied Hart van Zuid zal een grote verscheidenheid aan woonmilieus worden gerealiseerd. Met stedelijke appartementen in Dikkers en een ruim aanbod van grondgebonden woningen in omliggende deelgebieden.

Conclusie behoefte

Project Dikkers voldoet aan de toekomstige marktvraag. Op dit moment heeft de Gemeente Hengelo ruim 80.000 inwoners, naar verwachting stijgt dit inwonersaantal tot 2035 met 1,9%.

Het concept van Dikkers sluit aan op de het beleid en de besluitvormingen van de gemeente Hengelo alsmede het beleid van de provincie. Binnen de gemeente wordt gestreefd naar voldoende diversiteit in (stedelijke) woonmilieus, dynamiek in woningvoorraad, betaalbaar wonen en het langer zelfstandig thuis wonen. Het plan Dikkers vult de criteria van het kwalitatief afwegingskader positief aan.

Graag wil de gemeente Hengelo nieuwe doelgroepen aantrekken en binden die nog niet een plek hebben kunnen vinden in Hengelo. Met name wordt ingezet op het binden van de jonge doelgroep van de Urban Creators, zodat op deze manier de sociale en economische situatie van Hengelo versterkt wordt. Daarnaast richt de gemeente zich op het beter blijvend kunnen binden van de groep jongeren van 15 t/m 20 jaar alsmede de groep boven de 30 jaar (3^e en 4^e verhuizers).

Hengelo mist vooral een stedelijke woonomgeving om beoogde doelgroepen aan zich te (blijven) binden. Door het realiseren van nieuwe stedelijke gebied, zoals het plan concept Dikkers, in Hengelo wordt de mogelijkheid gecreëerd voor het binden van doelgroepen die nog geen plek heeft kunnen vinden in Hengelo.

Bovendien is er op dit moment een zeer beperkt aanbod in appartementen, dit leidt tot een krapte op de markt. De meest kansrijke doelgroepen voor appartementen in het plan Dikkers zijn, naast de nieuwe doelgroep Urban Creators, de huishoudensgroepen (doelgroep Dynamische stedeling) I, G, F, en J. Zie onderstaande tabel voor een korte omschrijving per doelgroep. De doelgroepen zijn erg uiteenlopend in gezinssamenstelling, inkomen, opleiding, huur/koop. Dit maakt het mogelijk om verschillende typen appartementen te realiseren.

I – Young Potentials Plannen en Rennen	30-55 jaar - 2x modaal met kinderen hoog opgeleid koop
G - Gezellige Emptynesters	60+ jaar - modaal zonder kinderen koop
F - Gewoon Gemiddeld	30-60 jaar - modaal met kinderen koop
J - Zorgeloos en Actief	50+ jaar - 1,5 modaal zonder kinderen hoog opgeleid koop
Nieuw- Urban Creator	20- 30 jaar - Jong, hoogopgeleid, zonder kinderen, koop/huur

Dikkers kan voorzien in het beperkte aanbod van appartementen door zijn flexibele, gedifferentieerde en stedelijke programma. Dikkers is een plek waar de doelgroep de dynamische stedeling zijn plek zal vinden: wonen in een kwalitatief hoogwaardig stedelijke omgeving. De bovengenoemde doelgroepen laten zich omschrijven als de dynamische stedeling. Leeftijd, achtergrond en inkomen verschillen, maar delen dezelfde leefstijl. De verscheidenheid zal Dikkers versterken en identiteit geven. De leefbaarheid, stedelijke dynamiek en toekomstbestendigheid wordt onderstreept doordat diverse functies mogelijk zijn.

In onderstaande tabel worden indicatief bandbreedtes met verschillende groottes van de te realiseren appartementen weergegeven (bijgaand is het indicatief programma verder toegelicht). Dit zorgt voor een grote diversiteit in woonmilieus en dynamiek in de woningvoorraad. Dikkers kan voorzien in de mogelijkheid om langer zelfstandig thuis te wonen en met de realisatie van betaalbare appartementen/studio's kan een deel van de scheve huurders doorstromen.

Woonoppervlak in m2	Huishouden	Koop-/huursector
S- ca. 30 - 60m2	1 pers.	Koop/huur (goedkoop)
M- ca 60 - 70m2	1 pers.	Koop/huur (goedkoop)
L -ca. 70 - 100m2	1-2 pers.	Koop/huur (middelduur)
XL- 100 - 120m2	2 pers.	Koop (middelduur)
XXL – ca. 120 - 160m2	2+ pers.	Koop (duur)

- *Programma is op basis van het huidige concept stedenbouwkundigplan*
- *Het definitieve programma per deelplan krijgt vorm op basis van de toekomstige marktvraag (flexibele planvorming)*
- *Bovenstaande opgave is indicatief*

Door middel van een gefaseerde bouw en flexibiliteit in het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om tijdens het proces te kijken naar eventuele veranderingen in de huidige behoeften in de markt.

Bestaand stedelijk gebied

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. In het gebied is reeds bebouwing aanwezig waardoor het gebied aangemerkt kan worden als bestaand stedelijk gebied.

Rol provincie Overijssel

In het RWP Twente 2019 zijn afspraken vastgelegd waaraan gemeenten in Twente zich moeten houden bij hun woonprogrammering. Ingezet wordt op versnellen van bouwproductie met aandacht voor kwalitatieve opgaven op de middellange termijn. Naast het bouwen van voldoende woningen is het belangrijk om aantrekkelijke woonmilieus te realiseren. Middels het RWP is ruimte gemaakt voor wonen op inbreidings- en transformatielocaties waarbij in het bijzonder gekeken moet worden naar plannen die doelgroepen aantrekken en binden die nu nog geen plek vinden in Hengelo. Zoals bovenstaand is omschreven past het plan Dikkers binnen deze afspraken.

Commerciële ruimtes:

Om te voldoen aan de uitgangspunten een levendige wijk te creëren is het toevoegen van commerciële ruimtes wenselijk. In het plan zijn hiervoor een aantal locaties aan te wijzen. Deze liggen verspreid door het plangebied. In het voormalige Dikkerskantoor gelegen aan de Industriestraat wordt naast wonen ruimte geboden voor een commerciële invulling zoals horeca. Aan de centrale wandel- en fietsstraat is het mogelijk om kleinere commerciële ruimtes te creëren. Op deze manier wordt het gebied levendiger en biedt dit de kans om de beoogde doelgroep aan te trekken. Hierbij valt te denken aan creatieve functies, dienstverlening, werkruimte of kleinschalige Retail, maar ook de combinatie wonen en/of werken. Daarnaast is het denkbaar dat door transformatie van het Dikkers terrein naar wonen, lokaal gevestigde ondernemers zich ook willen vestigen in dit gebied. Op deze manier voegen de commerciële ruimten op meerdere vlakken iets toe aan levendigheid en woonkwaliteit van deze nieuwe wijk en aan Hengelo in het bijzonder.

Bijlage:

- Indicatie programma planvisie Dikkers, dd. 17 november 2020