

1. Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik van de fysieke leefomgeving en het tegengaan van leegstand van gebouwen. De instructieregel in artikel 5.129g van het Bkl verplicht om bij een wijziging van het omgevingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening te houden met de behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g lid 2 van het Bkl bevat een motiveringseis en vraagt om explicitering van gemaakte keuzes. Voor het maken en onderbouwen van die keuzes is zo nodig, op grond van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb), onderzoek geboden waarbij de nodige kennis wordt vergaard omtrent de behoefte aan de in het project voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitkomsten daarvan dient in het omgevingsplan rekening te worden gehouden. Het bestuursorgaan heeft bij de toepassing van deze instructieregel beoordelingsvrijheid. Andere belangen dan het belang dat wordt gediend met de instructieregel kunnen de doorslag geven.

De ladder is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van dit artikellid nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Deze bepaling schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (ABRS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421 en ABRS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579).

De laddertoets is in ieder geval van toepassing op een stedelijk ontwikkeling of uitbreiding van o.a. bedrijventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening. De opsomming in het eerste lid is niet limitatief, ook andere dan de genoemde ontwikkelingen kunnen zich als een stedelijke ontwikkeling kwalificeren. Voorts geldt dat een stedelijke ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Of aan dit criterium wordt voldaan is in sterke mate afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval.

Stedelijke ontwikkeling

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet bepaald worden aan de hand van de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het plan 'Dannenkamp fase 2' voorziet in maximaal 19 woningen, als uitbreiding van de kern Harbrinkhoek. Volgens jurisprudentie is bij meer dan 11 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor dit plan als zodanig wordt aangemerkt.

Behoeft

In deze paragraaf is de behoefte van de in dit plan voorziene ontwikkeling opgenomen. Daarvoor is eerst het ruimtelijk verzorgingsgebied bepaald. Vervolgens is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

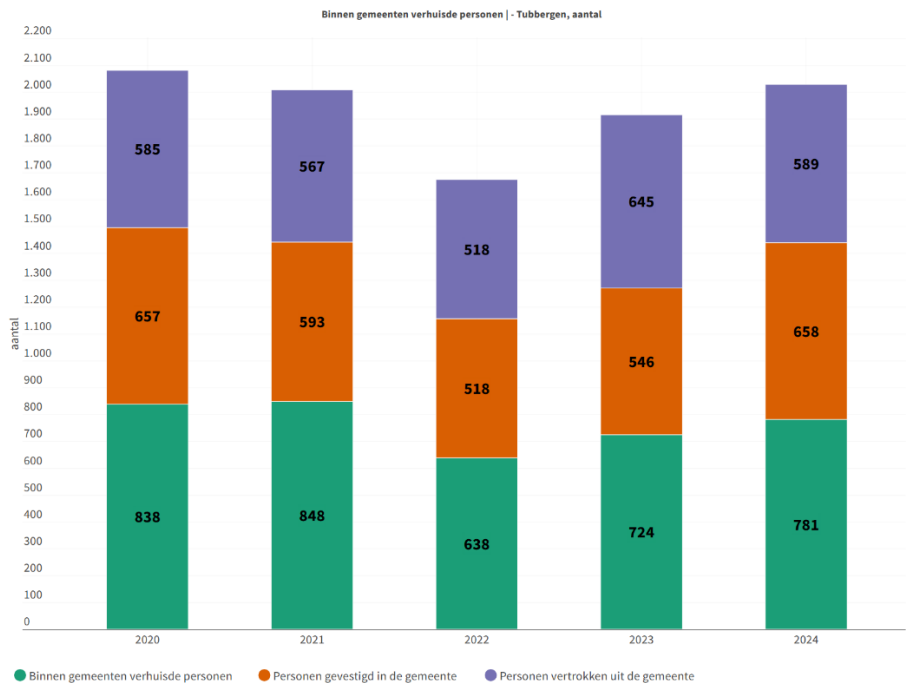
Het aantal verhuisbewegingen van, naar en binnen gemeente Tubbergen is een belangrijke indicator van het ruimtelijke verzorgingsgebied. Hieronder wordt eerst migratie (verhuisbewegingen) op intergemeentelijk niveau beschreven, waarna vervolgens specifiek op de binnengemeentelijke kernen wordt ingegaan.

Migratie op intergemeentelijk niveau

Kijkend naar de migratie van gemeente Tubbergen, zien we een relatief stabiel verloop over de periode van 2020 tot 2024, zie **figuur 1**.

De verhouding tussen verhuisbewegingen binnen de gemeente (hervestiging), naar de gemeente toe (vestiging/positieve migratie) en vertrek (negatieve migratie) uit de gemeente is eveneens stabiel gebleven. Over de periode 2020-2024 laten migratiecijfers zien dat circa 37% van de verhuisde personen binnen de gemeente Tubbergen verhuisden, 31% zich vestigde in de gemeente Tubbergen en 32% verhuisde uit gemeente Tubbergen. Daarmee (her-)vestigden gemiddeld 68% van de verhuisde personen zich in Tubbergen over de periode 2021-2024 (zie **tabel 1**).

Figuur 1



CBS - Bevolkingsontwikkeling en binnenlandse migratie 2020-2024

Tabel 1

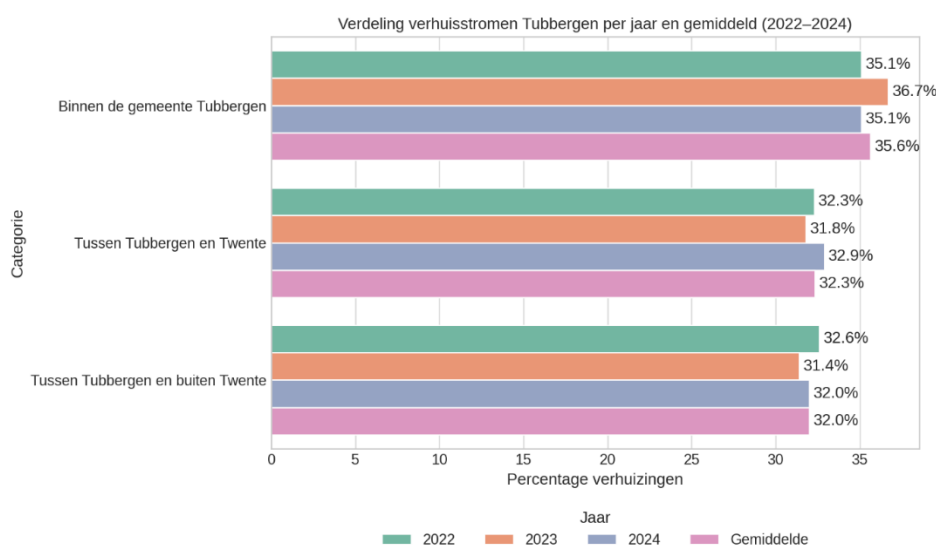
Jaar	Binnen Tubbergen verhuisde personen	Personen gevestigd in Tubbergen	Personen vertrokken uit Tubbergen	Migratiesaldo Tubbergen	Totaal aantal verhuisde personen	(Her-)vestigders in Tubbergen	(Her-)vestigders in %
2020	838	657	585	72	2080	1495	71,88
2021	848	593	567	26	2008	1441	71,76
2022	638	518	518	0	1674	1156	69,06
2023	724	546	645	-99	1915	1270	66,32
2024	781	658	589	69	2028	1439	70,96
Totaal	3829	2972	2904	68	9705	6801	70

CBS - Bevolkingsontwikkeling en binnenlandse migratie 2020-2024

Het gemeentelijke migratiesaldo over de periode van 2020-2024 per jaar was één jaar nul en verder elk jaar positief, los van een negatieve uitschieter in 2023, met een gemiddeld positief migratiesaldo van 13 verhuisde personen per jaar (zie tabel 1).

Verder tonen de CBS-migratiegegevens (2020-2024) aan dat 56% (3.829/6.801) van alle gevestigde personen in Tubbergen uit de gemeente zelf komt. Hiermee is het ruimtelijk verzorgingsgebied de gemeente Tubbergen en kent de gemeente Tubbergen een overwegend lokale woningmarkt.

Voor zover er sprake is van bovengemeentelijke verhuismigratie, betreft dit voor de helft een regionale dynamiek (zie tabel 2). Daarover vindt regionale afstemming plaats. Door deze regionale afstemming is geborgd dat het regionale woningbouwprogramma aansluit bij de actuele en te verwachten vraag in de regio, zonder dat er sprake is van onnodige concurrentie tussen gemeenten of overprogrammering binnen de regio.



Bron: gemeente Tubbergen

Migratie op kernniveau in de gemeente Tubbergen

Om de migratie binnen de gemeente (tussen de Tubbergse kernen) in kaart te brengen, is gebruik gemaakt van gegevens over de periode 2021 t/m 2024 van de gemeente Tubbergen.

Over de periode 2021-2024 laten gemeentegegevens zien dat circa 38% van de verhuisde personen binnen de kern Harbrinkhoek verhuisde, 32% zich vestigde in Harbrinkhoek en 30% verhuisde weg uit de kern Harbrinkhoek.

Daarmee (her-)vestigden gemiddeld 70% van de verhuisde personen uit de gemeente Tubbergen zich in Harbrinkhoek over de periode 2021-2024 (zie tabel 3).

Het migratiesaldo schommelde per jaar tussen positieve en negatieve migratie, met een positief migratiesaldo van 10 verhuisde personen over de periode van 2021-2024 in de kern Harbrinkhoek (zie tabel 3).

Verder tonen de gemeentegegevens (2021-2024) aan dat 54% (182/337) van alle gevestigde personen in Harbrinkhoek uit de kern zelf komt.

De meeste verhuisbewegingen vinden plaats van Harbrinkhoek naar Tubbergen, gevolgd door kernen als Albergen en Fleringen. Er is slechts beperkte instroom vanuit andere kernen, waardoor Harbrinkhoek structureel meer bewoners verliest dan aantrekt.

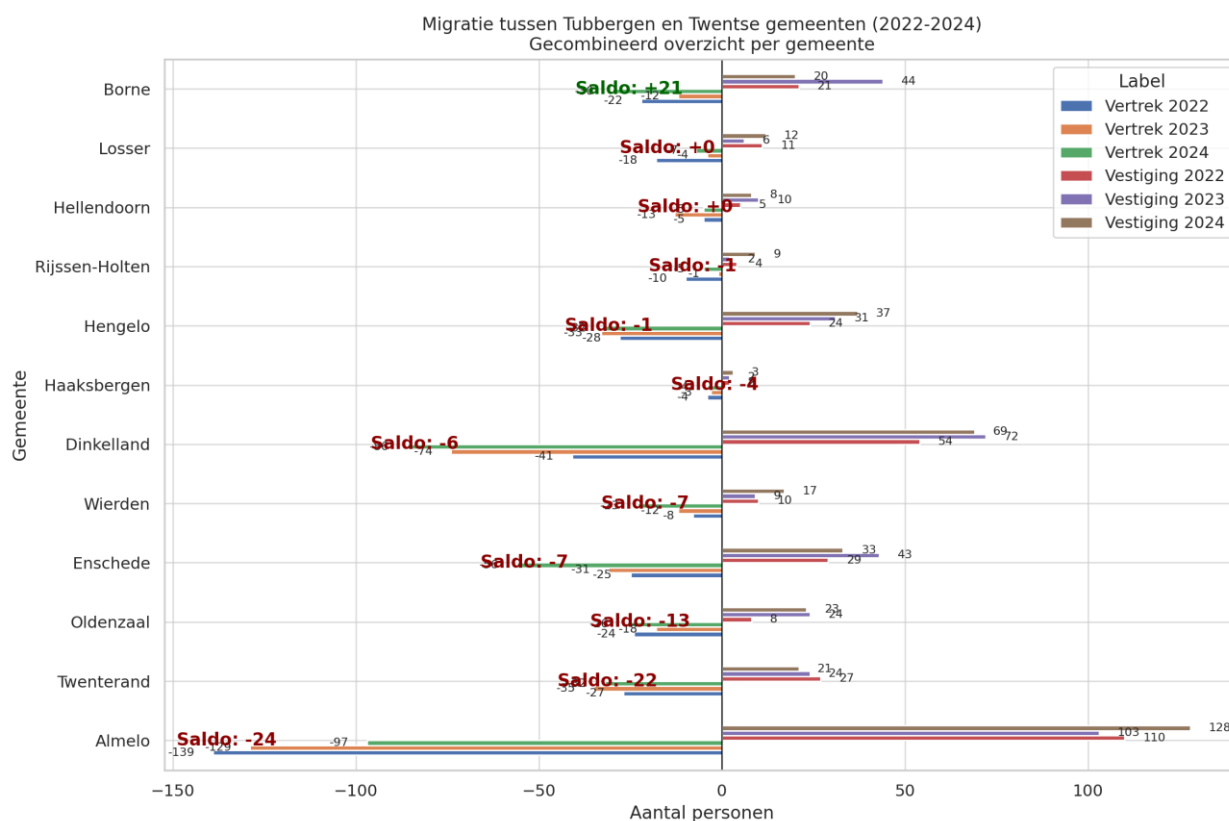
Overigens vinden veruit de meeste verhuizingen binnen de kern Harbrinkhoek plaats

Tabel 3 Verhuisbewegingen Harbrinkhoek (gegevens gemeente Tubbergen)

	Binnen kern verhuisd	Gevestigd in kern	Vertrokken uit kern	Migratiesaldo	totaal aantal verhuide personen	(Her)vestigers	%
2021	55	41	31	10	127	96	76%
2022	72	43	53	-10	168	115	68%
2023	55	31	61	-30	147	86	58%
2024	0	40	0	40	40	40	100%
Totaal	182	155	145	10	482	337	76%

Migratie gemeente Tubbergen met Twentse gemeenten (2022–2024)

Deze figuur toont de gecombineerde migratiecijfers over de jaren 2022 tot en met 2024 tussen de gemeente Tubbergen en de afzonderlijke gemeenten van de regio Twente. Positieve waarden duiden op vestiging in Tubbergen, negatieve op vertrek uit Tubbergen. Het migratiesaldo per gemeente is weergegeven als label.



Bron: gemeente Tubbergen

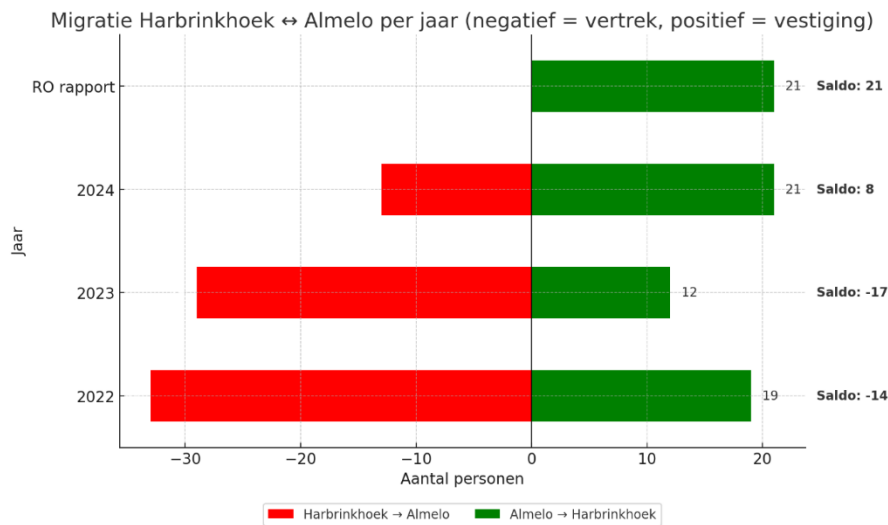
Tubbergen kent een migratiesaldo dat per Twentse gemeente sterk varieert, maar overwegend negatief is.

Negatief saldo: Voor de meeste Twentse gemeenten (zoals Almelo, Hengelo, Enschede, Oldenzaal en Rijssen-Holten) verhuizen meer mensen vanuit Tubbergen naar die gemeenten dan andersom. Dit wijst op een uitstroom vanuit Tubbergen richting stedelijker gebieden.

Positief of klein saldo: Alleen bij enkele gemeenten (zoals bijvoorbeeld Borne, Losser en Hellendoorn) is het saldo licht positief of bijna neutraal, wat kan duiden op wederzijdse of meer gebalanceerde verhuisbewegingen.

Relatief lage instroom uit veel Twentse gemeenten in combinatie met een constante uitstroom geeft aan dat Tubbergen in deze periode mogelijk een structurele migratie-uitdaging kent ten opzichte van de rest van Twente.

Verhuisbewegingen tussen Harbrinkhoek en Almelo.



Bron: gemeente Tubbergen

Er is sprake van een licht negatief migratiesaldo. Hieruit blijkt dat de kern Harbrinkhoek geen aantrekkende werking heeft op Almelo, feitelijk is het andersom: Almelo heeft een aantrekkende werking op Harbrinkhoek.

Concluderend kent de gemeente Tubbergen een overwegend lokale woningmarkt. Voor zover bovengemeentelijke verhuismigratie plaatsvindt is deze voor de helft regionaal van aard en wordt deze regionaal afgestemd. Door deze regionale afstemming wordt overprogrammering voorkomen.

De binnengemeentelijke migratiegegevens tonen dat gemiddeld 70% van de verhuisde personen uit de gemeente Tubbergen zich (her-)vestigden binnen kern Harbrinkhoek, waarbij de helft (54%) uit Harbrinkhoek kwam.

Dit maakt dat er sprake is van een sterke lokale verhuisdynamiek binnen zowel gemeente Tubbergen als de kern Harbrinkhoek.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van voorliggend plan is daarom de gemeente Tubbergen.

Kwantitatieve Behoeftes Regionaal

In de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030 'Wonen met Kwaliteit' (verder Woondeal Twente) hebben provincie Overijssel en de 14 Twentse gemeenten vastgelegd welke bijdrage regio Twente in de periode tot en met eind 2030 levert aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw.

De Twentse woningbouwopgave omvat minimaal 19.100 nieuw te bouwen woningen. Op dit moment bedraagt in Twente de plancapaciteit 32.762 woningen (periode 2024 t/m 2030), waarvan 17.207 woningen vallen onder de harde plancapaciteit en 15.555 woningen onder de zachte plancapaciteit (zie figuur 4). Er is dus sprake van een aanzienlijk woningtekort van 1.893 woningen.



Figuur 4 Kerncijfers Woondeal 'Wonen met Kwaliteit' (2025 t/m 2030). Bron: Woondeal Twente, concept februari 2025

De gemeentelijke Woonvisie 2021+ geeft voor de komende jaren een woningbehoefte die een middeling is van verschillende prognoses (zie bijlage). Dit betekent dat we uitgaan van een woningbehoefte van 640 woningen voor de periode 2020-2030.

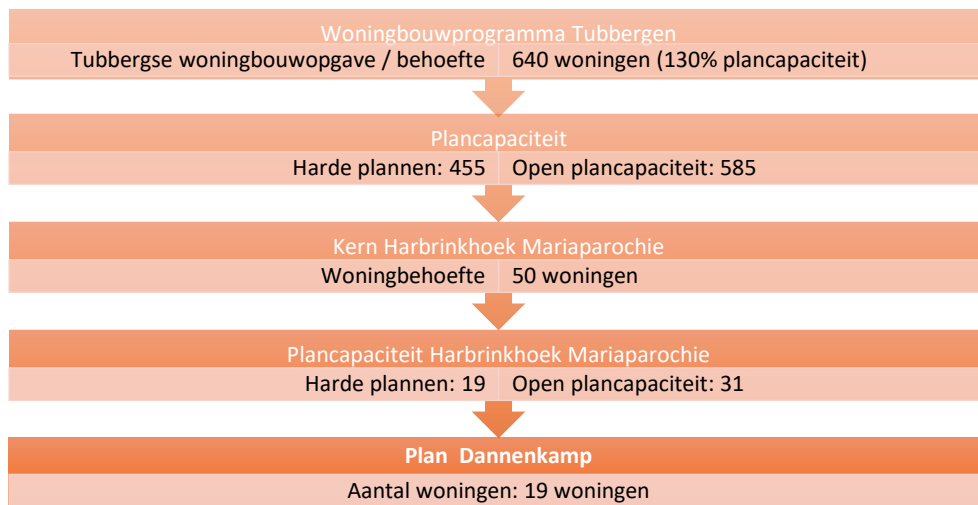
Op basis hiervan is een woningbouwprogramma als onderdeel van de Woonvisie opgenomen met een verdeling van de opgave over de negen kernen in de gemeente.

De aantallen zijn als sleutelprojecten (vitale grote en kleine kernen) opgenomen in de Woondeal en hiermee regionaal afgestemd.

Concluderend is voorliggend plan in het met de provincie afgestemde woonprogramma meegenomen en is ook in de regio afgestemd. De Woondeal Twente laat met een woningbouwopgave van minimaal 19.100 woningen en een harde plancapaciteit van 17.207 woningen voldoende ruimte voor realisatie van voorliggend plan.

Kwantitatieve behoefte lokaal

De in de Woonvisie 2021+ gekozen middellijn van de verschillende prognoses voorziet in een huishoudensontwikkeling die in totaal 640 woningen vraagt voor de komende 10 jaar. Een verdeling over de verschillende kernen laat zien dat in de kern Harbrinkhoek-Mariaparochie behoefte is aan 40 extra woningen. Er is naast onderhavige woningbouwontwikkeling in Harbrinkhoek, momenteel ook een woningbouwontwikkeling in uitvoering in Mariaparochie. In dat plan komen 19 woningbouw kavels, met name gericht op de doelgroep starters. Gezamenlijk zullen in beide woningbouwplannen in totaal 38 woningen worden gerealiseerd; dit past binnen de berekende additionele behoefte zoals die is berekend in de Woonvisie 2021+.



Concluderend passen de 19 woningen van voorliggend plan in de resterende plancapaciteit van de kern Harbrinkhoek Mariaparochie, zoals opgenomen in de Woonvisie 2021+.

Kwalitatieve Behoefte

Kwaliteitskader Woningbouw 2021

Naast de woonvisie is separaat ook een Kwaliteitskader opgesteld om te beoordelen of plannen van ontwikkelende partijen goed aansluiten bij de marktvraag.

Dit Kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen. Ook demografische trends zoals bevolkings- en huishoudensgroei worden daarin meegenomen. Het kwaliteitskader bestaat uit een woningbehoefteprofiel per doelgroep (starters, doorstromers, gezinnen, senioren) op gemeenteniveau, nader uitgewerkt naar een profiel per kern.

Deze woningbehoefteprofielen zijn richtinggevend voor de toekomstige woningbouwopgave, maar zijn niet in beton gegoten. Plannen die hier enigszins van afwijken maar toch een goede onderbouwing kunnen geven van de wijze waarop zij voorzien in de lokale behoefte kunnen eveneens in aanmerking komen voor realisatie. Het kwaliteitskader is opgenomen als bijlage bij de Woonvisie. Het geeft een woningbehoefteprofiel per doelgroep op gemeenteniveau en uitgewerkt per kern. Deze profielen zijn richtinggevend voor de toekomstige woningbouwopgave. Voor het dubbeldorp Harbrinkhoek-Mariaparochie is het profiel als volgt:

Starters

Men heeft behoefte aan een grondgebonden koopwoning, vooral in het goedkope segment tot, maar ook in het middeldure segment.

Gezinnen/doorstromers

Een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit ruime grondgebonden woningen. Doelgroep neemt de komende jaren wel af. Waarschijnlijk vooral vervangingsopgave maar ook beperkte nieuwbouwopgave.

Senioren

Deze groep groeit het sterkst de komende jaren, terwijl het aanbod beperkt is. Men wenst vooral een grondgebonden woning, maar ook appartementen zijn op beperkte schaal mogelijk. Ook vraag naar hofjeswonen.

Door de verkaveling af te stemmen op de doelgroepen starters en senioren, wordt voldaan aan de Woonvisie 2021+, waarin aan deze doelgroepen prioriteit wordt gegeven om voor te bouwen (zie paragraaf 2.3 Woonvisie 2021+).

De 7 hofjeswoningen zijn een concreet initiatief vanuit de samenleving en voorzien in de behoefte van senioren evenals de mogelijkheid voor het realiseren van levensloopbestendige woningen.

Voor onder andere de starters zijn rijwoningen opgenomen en twee-onder-een kapwoningen op kleine kavels

De behoefte aan woningen voor starters en senioren is aangetoond door middel van een door de dorpsraad gehouden woonenquête.

Behoefte kan niet binnen bestaand stedelijk gebied worden ontwikkeld

In de kern Harbrinkhoek is het onderhavige woningbouwplan buiten, maar aansluitend aan de bebouwde kom geprojecteerd. Binnen de kern Harbrinkhoek-Mariaparochie zijn er geen inbreidingslocaties beschikbaar. In het verleden is een horecabedrijf verplaatst en is de vrijkomende locatie ingezet voor woningbouw. De kern bestaat volledig uit woningbouw en 1 bedrijf dat nog volop actief is. Aan de overzijde van de Almeloseweg is het bedrijventerrein gelegen. Daarmee zijn er geen geschikte locaties voor inbreiding. Met de ontwikkeling van deze locatie wordt ingezet op uitbreiding om te kunnen voorzien in de concrete behoefte aan woningbouw voor de lokale behoefte in kern Harbrinkhoek-Mariaparochie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor uitvoering van het bestemmingsplan.

BIJLAGE

De Woonvisie 2021+

Naast de afstemming in de Woondeal Twente op regionaal niveau, heeft gemeente Tubbergen in de gemeentelijke Woonvisie 2021+ de eigen lokale woningbehoefte en nieuwbouwopgave gespecificeerd.

De 'Woonvisie 2021+' is op 6 juli 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Tubbergen vastgesteld. De woonvisie bevat het woonbeleid van de gemeente Tubbergen voor de komende jaren en is gebaseerd op cijfers, trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Met het vaststellen van de woonvisie biedt de gemeenteraad een kwantitatief en kwalitatief kader voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Tubbergen.

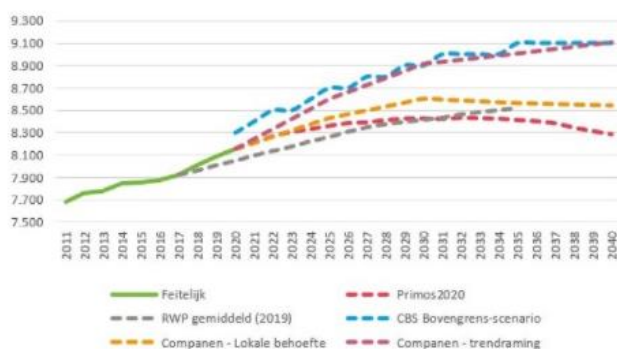
Woningbouwprogramma en woningbehoefte

De gemeente Tubbergen heeft in het verleden altijd een realistische koers gevaren als het ging om woningbouwontwikkeling en grondaankopen. Pas als een plan voor circa 90% was uitgegeven, werd een volgend woningbouwplan in ontwikkeling genomen. Van projectontwikkeling was nagenoeg geen sprake.

In 2017 zijn de regionale woonafspraken Twente (RWP) gemaakt. Ze waren gebaseerd op Primos2017 en de LVDV en vormden voor de Twentse gemeenten het kader voor de woonprogrammering. Op basis van deze (in 2019 geactualiseerde) regionale afspraken is het gemeentelijk woningbouwprogramma opgesteld met een verdeling van het aantal te bouwen woningen over de kernen op basis van verwachte huishoudensgroei. In 2018 zijn in het kader van het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen (in samenwerking met Mijn Dorp 2030 van de 9 kernen in de gemeente) zowel de potentiële inbreidingslocaties als de kwalitatieve behoefte in kaart gebracht. Dit heeft geresulteerd in een gemeentelijk woningbouwprogramma met een verdeling van het aantal te bouwen woningen over de kernen op basis van verwachte huishoudensgroei. Op basis van dit programma zijn plannen in voorbereiding genomen en dat we willen voortzetten.

Figuur 3 uit de Woonvisie 2021 laat de bandbreedte voor de toekomstige woningbehoefte zien. Ten aanzien van de verwachte huishoudensgroei zijn er diverse prognosemodellen zoals Primos2020, de huishoudensprognose van het CBS en de ramingen van de RWP gebruikt. Daarnaast zijn er op basis van actuele, lokale cijfers twee nieuwe scenario's doorgerekend. Deze gegevens zijn doorgetrokken naar de toekomst. Afhankelijk van de gegevens die in prognoses worden doorgerekend (en zelfs de periode waarover wordt teruggekeken) komen er verschillende voorspellingen uit verschillende prognoses. Daarom is niet één model leidend voor het bepalen van de huishoudensontwikkeling. Om deze reden gaan we uit van een bandbreedte waarbinnen de woningbehoefte zich de komende jaren zal ontwikkelen. De ondergrens wordt gevormd door het lage gemiddelde scenario van de RWP (2019): +365 woningen. Deze raming ging uit van een scenario waarin groei vooral het gevolg was van de eigen demografische ontwikkeling (het verwachte aantal geboorten afgezet tegen het aantal sterftegevallen).

Figuur 3: Bandbreedte verwachte woningbehoefte Gemeente Tubbergen 2020-2040 (in vergelijking met feitelijke ontwikkeling 2010-2020)



Bron: CBS (2020), Companen (2020)

De bovengrens gaat uit van een situatie waarin het gemiddelde vestigingsoverschot van de afgelopen jaren wordt voortgezet. In dit scenario zal de woningvraag vooral tot ongeveer 2030 groot zijn (+755 woningen), vooral vanwege het aantal vestigers in de gemeente in combinatie met de gezinsverdunding. Na 2030 zal het effect van de vergrijzing (geboorteoverschot slaat om in een sterfteoverschot) toenemen, maar zal er nog steeds een positief migratiesaldo zijn. De behoefte aan extra woningen blijft in dit scenario dus ook na 2030 bestaan, zij het in mindere mate dan daarvoor.

Voor de komende jaren gaan we uit van een woningbehoefte die een middeling is van de verschillende prognoses die genoemd zijn in figuur 3. Dit betekent dat we uitgaan van een woningbehoefte van 640 woningen voor de periode 2020-2030. Gezien de huidige druk op de markt willen we deze woningbouwopgave zoveel mogelijk de komende vijf jaar realiseren. Mochten we na de eerste vijf jaar meer woningen gebouwd hebben dan de geprognosticeerde behoefte, dan zullen we daar met onze woningbouwopgave na 2025 rekening mee houden.

De meest recente Primos prognose 2023 geeft, ten opzichte van Primos 2020 voor de jaren 2030 resp. 2035 een hoger te verwachten aantal huishoudens (+190 resp.+252).

Dit betekent dat de lijn Primos 2023 in bovenstaande figuur 3 hoger komt te liggen dan de lijn van Primos 2020. De bovenomschreven middeling van de verschillende prognoses zal dan ook tot een hogere woningbehoefte leiden. Met andere woorden, de in de woonvisie 2021+ opgenomen woningbouw aantallen zullen op basis van Primos 2023 moeten worden verhoogd.

	jaar	bevolking	huishoudens	jaar	bevolking	huishoudens	jaar	bevolking	huishoudens
primos 20	2023	21276	8308	2030	20865	8429	2035	20630	8416
primos 21	2023	21370	8326	2030	21178	8571	2035	21166	8620
primos 22	2023	21386	8362	2030	21128	8465	2035	20757	8358
primos 23	2023	21404	8349	2030	21342	8619	2035	21196	8668

In februari 2025 betrof het aantal inwoners in de gemeente Tubbergen 21.508.

Op 1 januari 2024 was het aantal huishoudens in de gemeente Tubbergen 8.405.

De gemeente Tubbergen heeft een Woningmarktmonitor op laten stellen om in beeld te krijgen

in hoeverre de planvoorraad en het bestaande woningaanbod kwantitatief en kwalitatief aansluiten op de (veranderende) vraag. Daarmee kan de monitor door de gemeente worden gebruikt als input voor beleidsmatige beslissingen over nieuwe ontwikkelingslocaties.

De woningmarktmonitor bestaat uit een groot en divers aantal marktindicatoren. Met behulp van de gekozen indicatoren op gemeenteniveau, en waar gewenst op buurniveau, wordt een actueel beeld van de woningmarkt gegeven, alsmede een beeld van andere relevante trends en ontwikkelingen, zoals sociaal en economisch. Daarnaast ontstaat er per woningtype en prijsklasse duidelijk inzicht in de actuele tekorten en overschotten. Door deze inzichten te koppelen aan de demografische prognoses kan de woningbehoefte op lange termijn in kaart gebracht worden. De monitor kan daardoor worden ingezet bij de afweging of een nieuwbouwontwikkeling past binnen de kwantitatieve behoefte van de gemeente Tubbergen.

Uit de monitor 2023 blijkt dat, als naar het woningtekort/-overschot wordt gekeken in 2033, de prognose licht is gedaald van 712 woningen in de prognose van 1 januari 2023 naar 659 woningen in de prognose van 1 januari 2024. Ook hieruit mag blijken dat meer woningen nodig zijn dan is opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie 2021+.