



Weleveld Tubbergen

Laddertoets 33 grondgebonden
woningen Weleveld Tubbergen

Stec Groep aan Hoek Vastgoed Visie B.V.

Bouke Timmen, Martijn van de Bosch & Lotte Huiskens
9 oktober 2018

Hoek Vastgoed Visie B.V.

De heer A. Hoek
Cello 1
7651 HD Tubbergen

Per email: Alexander@hoekvastgoedvisie.nl

Projectnummer: 18.087

Weleveld Tubbergen

Behoeftetoets 33 grondgebonden
woningen Weleveld Tubbergen

Stec Groep aan Hoek Vastgoed Visie B.V.

Bouke Timmen, Martijn van de Bosch & Lotte Huiskens
9 oktober 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Uw situatie en vraag.....	4
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Riant grondgebonden wonen in de kern Tubbergen.....	5
2.2	Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling.....	6
2.3	Plangebied Weleveld ligt buiten BSG	6
2.4	RWP Twente als regionaal kader voor woonprogramming.....	7
3	Plan voorziet in woningbehoefte	8
3.1	Ruimtelijk verzorgingsgebied voor Weleveld is primair lokaal.....	8
3.2	Kwantitatieve behoefte periode 2017-2027 circa 210 tot 410 woningen in gehele gemeente, indicatieve behoefte kern Tubbergen 110 tot 185 woningen tot 2027	9
3.3	Kwalitatieve behoefte in de gemeente Tubbergen: vergrijzing zorgt voor een toename in de vraag naar levensloopbestendige woningen.....	11
3.4	Indicatieve kwalitatieve behoefte in kern Tubbergen: groei breder gedragen dan op gemeenteniveau, maar ook hier vergrijzing, daarnaast blijven gezinnen stabiel	12
3.5	Woningbouw Weleveld kan voorzien in diverse kwalitatieve behoefte en biedt mogelijkheid voor levensloopbestendig wonen ..	14
4	Behoefte kan niet (geheel) binnen BSG	15
4.1	Behoefte kan niet worden gefaciliteerd binnen bestaand stedelijk gebied	15

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vraag

U werkt aan woningbouwplan Weleveld in Tubbergen. Een plan met 33 grondgebonden koopwoningen vanaf circa € 225.000 tot circa € 475.000. Voor het vervolgtraject richting bestemmingsplan en natuurlijk realisatie van het plan heeft de gemeente u gevraagd de behoefte aan de woningen in het plan te onderbouwen.

Eerder voerden wij een eerste behoeftetoets voor u uit. U vraagt ons nu, als onafhankelijke partij deze toets te voorzien van een update waarin we uitgaan van een geoptimaliseerd programma. Daarnaast voeren we een check uit op alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Wat we doen:

- **Uitgangspunten:** uiteenzetten uitgangspunten die volgen uit de Ladder en regionale afspraken.
- **Projectprofiel:** opstellen van overzichtelijk projectprofiel van de locatie voor uw woningbouwplan.
- **Kwantitatieve behoeftetoets:** in kaart brengen kwantitatieve behoefte op gemeente en kernniveau op basis van prognoses op middellange termijn inclusief confrontatie (harde) plancapaciteit.
- **Kwalitatieve behoeftetoets:** in kaart brengen kwalitatieve behoefte op gemeente en kernniveau op middellange termijn en confrontatie met het programma dat u beoogt op deze locatie.
- **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?

1.3 Leeswijzer

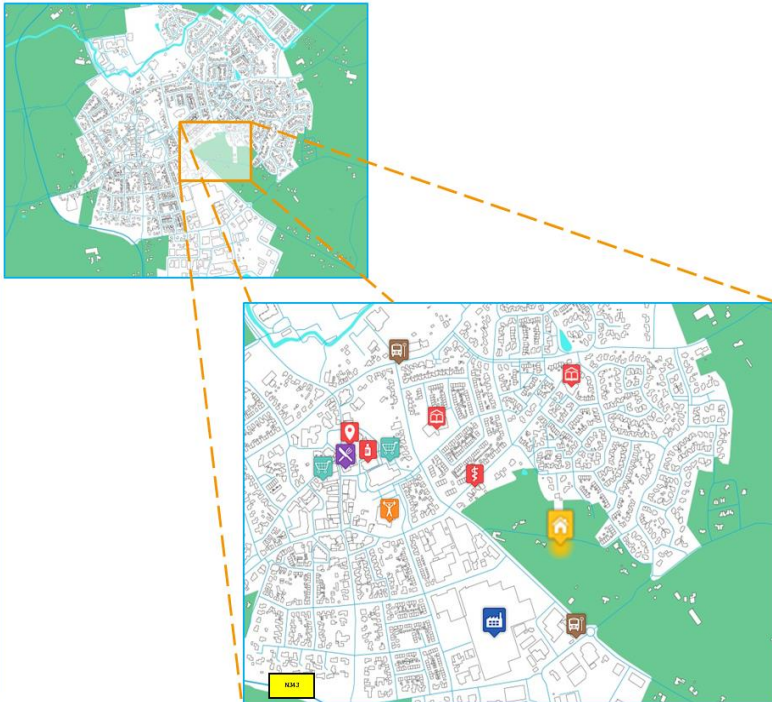
In hoofdstuk 2 vindt u een overzichtelijk projectprofiel, waarna we de belangrijkste uitgangspunten voor uw plan benoemen. In hoofdstuk 3 toetsen we uw plan vervolgens aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Dit doen we zoals gezegd in een 'tweetrapsraket'. Eerst op gemeenteniveau, wat is het beeld dan? En vervolgens specifiek voor de kern Tubbergen waar uw plan gelegen is. In hoofdstuk 4 gaan we in op de ligging van de projectlocatie, binnen of buiten bestaand stedelijk gebied, en hoe mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied gezien moeten worden.

2 Uitgangspunten

2.1 Riant grondgebonden wonen in de kern Tubbergen

We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. Dit vatten we kort en krachtig samen in een projectprofiel, welke dient als basis voor de Laddertoets hierna. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel Weleveld Tubbergen

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	Gelegen in de kern Tubbergen van gemeente Tubbergen Relatief groene omgeving op ca. 500 meter van centrum Tubbergen, nabij bedrijventerrein Boskamp Ontsloten via Weleveldstraat op Havezatestraat en via Reutummerweg op Molenstraat richting N343
Huidige bestemming	Bestemmingsplan Tubbergen (2015) Bestemming 'Agrarisch' Op onderdelen geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'
Beoogde programma	Beoogde bestemming 'Wonen' Maximaal 33 grondgebonden koopwoningen (varierend van circa € 270.000 tot € 405.000) Ruimopgezet plan met diversiteit aan kavelvormen en typen van ca. 250 m ² tot 1.500 m ²
Regionale afstemming woningbouw?	Gemeente Tubbergen is onderdeel van de (RWP) woningmarktregio Twente subregio Twente-Noord Er vindt regionale afstemming plaats over woningbouwprogrammering binnen het RWP Twente O.b.v. (in 2017 geactualiseerd) RWP constateren we geen planoverschotten in Twente-Noord
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	Ja, wij taxeren dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO) mogelijk maakt Dit betekent dat uw plan Ladderplichtig is conform artikel 3.1.6. lid 2 Bro
Ligging en locatie	Het plan Weleveld lijkt een logische afhechting van de stedelijke structuur van de kern Tubbergen te vormen, het wordt aan drie kanten omsloten door bebouwing. Er is echter wel sprake van een locatie buiten BSG, omdat de locatie niet volledig omsloten is en er sprake is van een agrarische bestemming en gebruik (zie paragraaf 2.3).
Locatieprofiel:	 Projectlocatie  Huisartsenpraktijk  Bus  Apotheek  Sportschool  Centrum  Basisschool  Eettentjes  Bedrijventerrein  Supermarkt  N343 

Bron: Stec Groep 2018.

2.2 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling

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 bij een volledige Laddertoets 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 33 woningen in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een NSO is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, en veelal ook bij functiewijzigingen. Het vigerende bestemmingsplan van het plangebied is ‘Tubbergen’ (2015). De gronden in het plangebied zijn bestemd voor agrarische doeleinden. Wij taxeren daarom dat hier nog geen sprake is van een stedelijke functie. Daarnaast maakt het nieuwe bestemmingsplan in onze ogen een zodanige functiewijziging noodzakelijk, dat ook om die reden sprake is van een NSO.

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

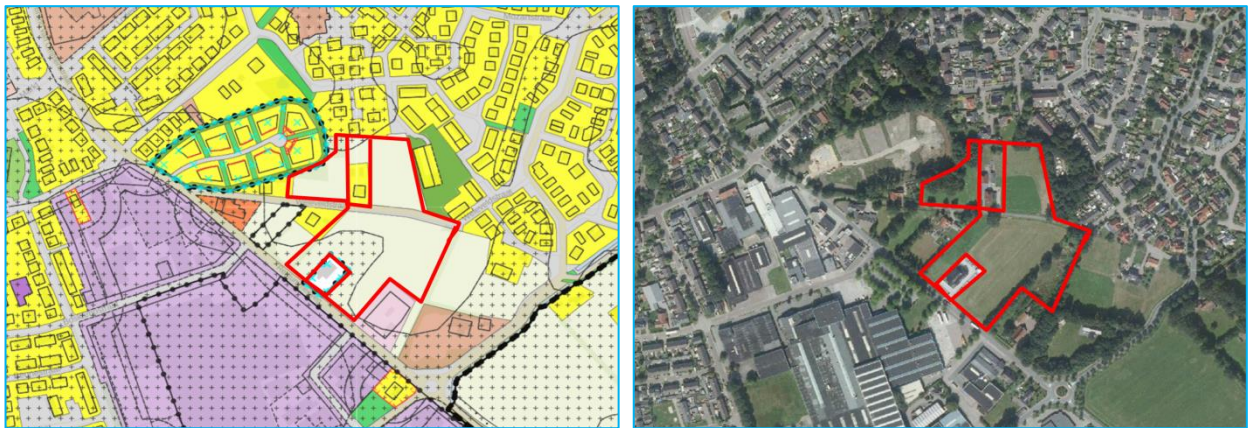
¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

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

In onderstaand figuur is de projectlocatie weergegeven (bestemmingsplan en luchtfoto) en rood omlijnd. Te zien is dat er op de gronden van het plangebied Weleveld een agrarische bestemming rust, en dat deze gronden ook als zodanig in gebruik zijn. Daarnaast is te zien dat het plangebied aan drie kanten, maar niet geheel, wordt omsloten door stedelijke functies (waaronder bedrijven, kantoren, woningen en een maatschappelijke voorziening). Het plangebied grenst deels nog aan agrarisch gebied. Enkele percelen, gelegen tussen de percelen van het plangebied voor uw plan, hebben al de bestemming wonen en zijn ook als zodanig in gebruik, deze percelen behoren echter niet tot het plangebied.

Op basis hiervan taxeren wij, dat zowel de ligging buiten het bestaand stedelijk weefsel van de kern Tubbergen, als het nog vigerende bestemmingsplan dat geen stedelijke functie mogelijk maakt, tot de conclusie leidt dat er 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 (zie hoofdstuk 4).

Figuur 1: Bestemmingen en ligging Weleveld Tubbergen



Bron: 2018, Ruimtelijkeplannen.nl; bewerking Stec Groep 2018.

2.4 RWP Twente als regionaal kader voor woonprogrammering

In Overijssel zijn regionale woonafspraken gemaakt voor West-Overijssel en Twente. Begin 2016 zijn woonafspraken door de gemeenten in Overijssel en de provincie ondertekend. Belangrijk onderdeel van de woonafspraken is een betere regionale woonprogrammering (RWP) op basis van de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Begin 2017 zijn de RWP's geactualiseerd.

Gemeenten in Overijssel maken maximaal 100% van deze gemeentelijke vraag voor de komende 10 jaar naar woningen beschikbaar in harde plannen. Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens uit andere gemeenten. Daarbij zijn migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose en daarmee ook de regionale behoefte.

In de regio Twente, waar Tubbergen onderdeel van uitmaakt, zijn afspraken vastgelegd in het RWP Twente. Deze afspraken vormen het kader voor de woonprogrammering in Tubbergen. Voor gemeente Tubbergen wordt uitgegaan van een woningvraag van 475 tot 585 woningen voor de periode 2017 tot 2027. In de RWP Twente is ook vastgelegd dat afstemming van woningbouwplannen binnen de subregio, Twente-Noord³ plaatsvindt in afstemmingsoverleggen tussen gemeente en provincie. De gemeenten in Twente maken bij regionale afstemming onderscheid tussen woningbouwplannen binnen en buiten bestaand stedelijk gebied waarbij plannen buiten BSG meer afstemming vragen.

³ Subregio Twente-Noord: gemeenten Dinkelland, Losser, Tubbergen en Twenterand

3 Plan voorziet in woningbehoefte

Hierna toetsen we de behoefte aan uw plan. Daarvoor bepalen we eerst het ruimtelijke verzorgingsgebied (de marktregio) voor uw plan. Vervolgens brengen we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte in beeld. Dit doen we op gemeenteniveau en op het niveau van de kern Tubbergen.

3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied voor Weleveld is primair lokaal

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in uw plan is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Op bestuurlijk vlak vindt regionale afstemming van woningbouwprogrammering en plannen plaats binnen de regio Twente en subregio Noord. Het zwaartepunt van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling ligt in onze ogen op een lager schaalniveau en komt grotendeels overeen met gemeente Tubbergen zelf. Hierna leggen we uit waarom:

- Het aantal verhuisbewegingen van en naar de betreffende gemeente is een belangrijke indicator voor de omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied. In veel gevallen komt het zwaartepunt van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor een woningbouwproject overeen met de gemeente waarin het is gelegen. CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen over periode 2011-2017 tonen dat zo'n 57% van alle gevestigde personen in Tubbergen uit de gemeente zelf komt. Verder zijn er relaties met Almelo (9%) en Dinkelland (4%). Uitgaande verhuisbewegingen bevestigen dit beeld.
- Van de kopers van nieuwbouwkooptoningen komt in de periode 2005-2015 bijna 90% uit de gemeente zelf. De nieuwbouwkooptmarkt is daarmee veel sterker lokaal georiënteerd dan de algehele woningmarkt in Tubbergen.
- Wanneer naar de binnengemeentelijke verhuisbewegingen voor specifiek de kern Tubbergen wordt gekeken (tabel 4) valt op dat er sprake is van een relatief sterke interne verhuisdynamiek in de kern Tubbergen. Circa 77% van de inkomende en uitgaande verhuisbewegingen vindt plaats binnen de kern zelf. Ook bestaan er verhuisrelaties met de kernen Geesteren (7-5%) en Harbrinkhoek (3%). Dit bevestigt het beeld dat er sprake is van een relatief lokale woningmarkt, waarbij er dynamiek is tussen de verschillende kernen binnen de gemeente.
- De gemeente Tubbergen heeft in RWP regio Twente woonafspraken gemaakt: dat elke gemeente de bouwcapaciteit afstemt op de verwachte behoefte, ook voor de provincie is dit van belang. De gemeenten in Twente maken daarbij maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar. Daarnaast vindt, zoals hiervoor werd aangehaald, binnen de subregio Noord afstemming van woningbouw plaats. Wanneer dit goed gebeurt, is het minder relevant om rekening te houden met capaciteit 'bij de burens', omdat deze per gemeente is afgestemd op de eigen vraag en in principe geen extra aanzuigende werking op huishoudens uit andere gemeenten heeft.
- Overprogrammering in harde plannen bij regiogemeenten waarmee Tubbergen een verhuisrelatie heeft, kan een verstoringseffect hebben op deze 'reguliere' migratiestromen. Daarom checken we ook de vraag-aanbodverhoudingen bij deze gemeenten. Hieruit blijkt dat in geen van de gemeenten waarmee gemeente Tubbergen verhuisrelaties heeft, sprake was van overprogrammering in harde plancapaciteit, waardoor er geen verstoringseffecten te verwachten zijn op de reguliere migratiestromen, zie tabel 5.

Tabel 2: Inkomende verhuisbewegingen

Gemeente	Aantal inkomend totaal	% inkomend totaal	Gemeente	Aantal inkomend nieuwbouw	% inkomend nieuwbouw
Tubbergen	3.831	57%	Tubbergen	51	89%
Almelo	580	9%	Almelo	4	7%
Dinkelland	284	4%	Dinkelland	-	0%
Enschede	199	3%	Enschede	-	0%
Twenterand	181	3%	Twenterand	-	0%
Losser	41	1%	Losser	2	4%
Elders	1.706	25%	Elders	-	0%

Bron: 2018, CBS migratiegegevens (2011-2017): Nieuwbouw: 2016, BZK/WBI/Neprom (2004-2015): bewerking Stec Groep (2018).

Tabel 3: Uitgaande verhuisbewegingen

Gemeente	Aantal uitgaand totaal	% uitgaand totaal	Gemeente	Aantal uitgaand nieuwbouw	% uitgaand nieuwbouw
Tubbergen	3.831	55%	Tubbergen	51	65%
Almelo	623	9%	Almelo	6	8%
Dinkelland	376	5%	Oldenzaal	4	5%
Enschede	220	3%	Emmen	3	4%
Twenterand	133	2%	Hengelo	3	4%
Losser	40	1%	Twenterand	2	3%
Elders	1.766	25%	Elders	12	15%

Bron: 2018, CBS migratiegegevens (2011-2017): Nieuwbouw: 2016, BZK/WBI/Neprom (2004-2015): bewerking Stec Groep (2018).

Tabel 4 Binnengemeentelijke verhuisbewegingen voor de kern Tubbergen

Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)			
Inkomend		Uitgaand	
Binnen kern Tubbergen	77%	Binnen kern Tubbergen	77%
Geesteren	7%	Geesteren	5%
Harbrinkhoek	3%	Harbrinkhoek	3%

Bron: 2017, gemeente Tubbergen: bewerking Stec Groep (2018).

Tabel 5: Check op vraag-aanbodverhoudingen in de regio Twente

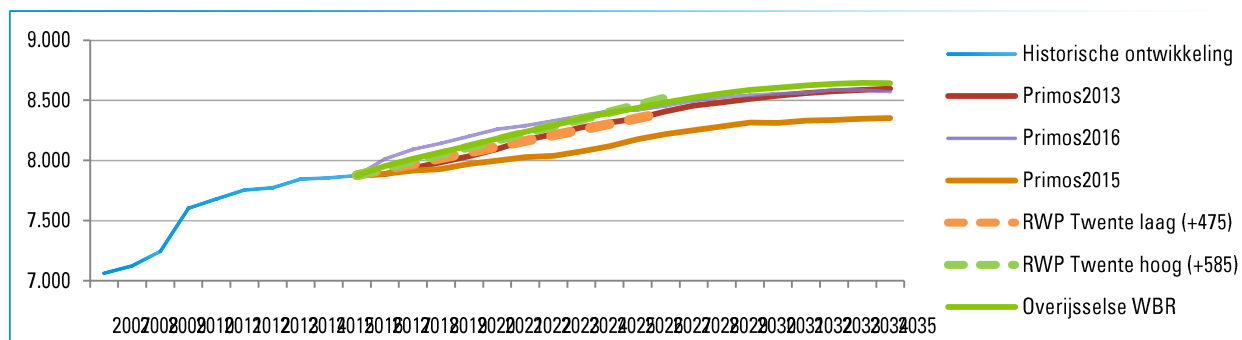
Gemeente	Vraag 2017-2027	Harde plancapaciteit	Indicatie maximale Ladderruimte	Verhuisrelatie
Almelo (Netwerkstad)	1.765 tot 2.090	1.775	315	9%
Dinkelland (Noord)	785 tot 910	485	425	4%
Enschede (Netwerkstad)	2.545 tot 2.915	2.565	350	3%
Twenterand (Noord)	510 tot 610	570	40	3%
Losser (Noord)	665 tot 795	515	280	1%

Bron: 2017, RWP Twente: Bewerking Stec Groep (2018).

3.2 Kwantitatieve behoefte periode 2017-2027 circa 210 tot 410 woningen in gehele gemeente, indicatieve behoefte kern Tubbergen 110 tot 185 woningen tot 2027

Op basis van het geactualiseerde RWP Twente voor de periode 2017-2027 is er in gemeente Tubbergen ruimte voor 475 tot 585 extra woningen. Uitgangspunt hierbij is dat voor ieder extra huishouden één extra woning nodig is. Onderstaande figuur toont de bandbreedte van het RWP Twente (stippellijnen) ten opzichte van recente referentieprognoses.

Figuur 3: Vergelijking huishoudensprognoses en woningvraag gemeente Tubbergen



Bron: ABF Research, Primos2017 en Primos2016 (beide referentieraming), CBS Statline, bewerking Stec Groep (2018).

Ga uit van kwantitatieve vraag van circa 330 tot 530 woningen in de periode 2017-2027

De opgave volgens het RWP Twente, van 475 tot 585 woningen tot 2027, ligt op de middellange termijn in lijn met het beeld uit andere prognoses en de historische ontwikkeling. Te zien is dat voor de periode 2017-2027, de Overijsselse WBR uitgaat van het meest positieve scenario van +530 huishoudens, en Primos2015 uitgaat van het minst positieve scenario van +330 huishoudens. Daar tussenin zit Primos2016 met +440 huishoudens. Op basis van voorgaande taxeren wij dat een bandbreedte van 330 tot 530 nog toe te voegen woningen reëel is voor de periode 2017-2027. Dat is lager dan de ruimte die het actuele RWP biedt, zo rekent u zichzelf niet rijk.

Tabel 6: Huishoudensontwikkeling gemeente Tubbergen (2017-2027)

Prognose	2017-2027
Bovenkant bandbreedte (RWP Twente)	585
Onderkant bandbreedte (RWP Twente)	475
Hoogste prognose uit Overijsselse WBR	530
Primosprognose 2015	330

Bron: ABF Research, CBS/PBL regionale bevolkingsprognose 2017, bewerking Stec Groep (2018). Afgerond op vijftallen.

120 woningen in harde plannen binnen de gemeente Tubbergen, additionele kwantitatieve behoefte bedraagt daarmee circa 210 tot 410 woningen op gemeenteniveau

In de regionale woonprogrammering wordt ook inzicht verschaft in de planvoorraad in de gemeente Tubbergen. Op basis van actuele planlijst van de gemeente Tubbergen, bedraagt de harde plancapaciteit op peildatum: 1 januari 2018 circa 120 woningen⁴. Zie ook de tabel hieronder.

Tabel 7: Additionele woningvraag, harde plancapaciteit en behoefte in de gemeente Tubbergen

Gemeente Tubbergen 2017-2027	
Woningvraag 2017-2027	330 tot 530
Harde plancapaciteit (01-01-2018)	120
Additionele behoefte 2017-2027	210 tot 410

Bron: 2018, Planmonitor provincie Overijssel; 2017, RWP Twente; 2018, gemeente Tubbergen: bewerking Stec Groep 2018.

De totale kwantitatieve additionele behoefte in de gemeente Tubbergen voor de periode 2017-2027 bedraagt daarmee 210 tot 410 woningen (330 tot 530 minus 120). Uw plan, met 33 grondgebonden woningen, past daarmee binnen de kwantitatieve behoefte in de gemeente de komende tien jaar.

⁴ Op basis van RWP Twente (2017) blijkt dat het aantal woningen in harde plannen in 2017 circa 190 bedroeg. Dat betekent dat er per saldo circa 70 woningen zijn gerealiseerd in 2017, en dus mogelijk op de resterende behoefte in mindering moeten worden gebracht. Ook dan resteert echter ruim voldoende kwantitatieve behoefte, van zo'n 140 tot 340 woningen (210 tot 410 minus 70).

Indicatief beeld in de kern Tubbergen: kwantitatieve vraag komende tien jaar 130 tot 205 woningen

In de kern Tubbergen in de periode 2017-2027 een indicatieve relatieve huishoudensgroei van 7% te verwachten. Vertaald naar de eerder bepaalde bandbreedte van de woningvraag voor de gehele gemeente tot 2027, leidt dit tot een indicatieve bandbreedte voor de woningvraag, van 130 tot 205 woningen voor de kern Tubbergen de komende tien jaar, zie tabel hieronder.

Tabel 8: Ontwikkeling huishoudens op kernenniveau, periode 2017-2027

Kern	Stand huishoudens 2017	Relatieve groei 2017-2027	Indicatie groei 2017-2027
Tubbergen	2.590	7%	130 tot 205
Albergen	1.315	6%	55 tot 90
Harbrinkhoek	700	5%	25 tot 40
Geesteren	1.575	3%	35 tot 55
Langeveen	455	4%	15 tot 25
Vasse	560	7%	30 tot 50
Reutum	490	4%	15 tot 25
Fleringen	330	11%	25 tot 40
Totaal	8.015	5%	330 tot 530

Bron: ABF Research, Primos2016 uitvoer wijkniveau, bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen.

Indicatieve behoefte in de kern Tubbergen: circa 20 woningen in harde plannen in kern, indicatieve behoefte bedraagt daarmee 110 tot 155 woningen in de kern Tubbergen tot 2027

Uit de gemeentelijke planlijst blijkt dat het aantal woningen in harde plannen circa 20 bedraagt in de kern Tubbergen. Zie ook de tabel hieronder.

Tabel 9: Additionele woningvraag, harde plancapaciteit en behoefte in de kern Tubbergen

Kern Tubbergen	
Indicatieve woningvraag 2017-2027 ⁵	130 tot 205
Harde plancapaciteit (01-01-2018)	21 ⁶
Indicatieve additionele behoefte 2017-2027	90 tot 165

Bron: 2018, Planmonitor provincie Overijssel; 2017, RWP Twente; 2018, gemeente Tubbergen: bewerking Stec Groep 2018.

De totale indicatieve additionele behoefte in de kern Tubbergen voor periode (2017-2027) bedraagt daarmee circa 110 tot 185 woningen (130 tot 205 minus 20). Uw plan, met 33 woningen, past daarmee ook ruim binnen deze (indicatieve) behoefte op het niveau de kern Tubbergen de komende tien jaar.

3.3 Kwalitatieve behoefte in de gemeente Tubbergen: vergrijzing zorgt voor een toename in de vraag naar levensloopbestendige woningen

Op gemeenteniveau groeit het aantal huishoudens in Tubbergen de komende jaren nog met zo'n 5%, maar op kernniveau varieert de groei meer. Absoluut gezien zit de groei vooral in de verzorgingskernen Tubbergen, Albergen en Geesteren.

De grootste kwalitatieve opgave in de gemeente ligt de komende tien jaar met name in het toevoegen van (levensloopbestendige) nultredenwoningen

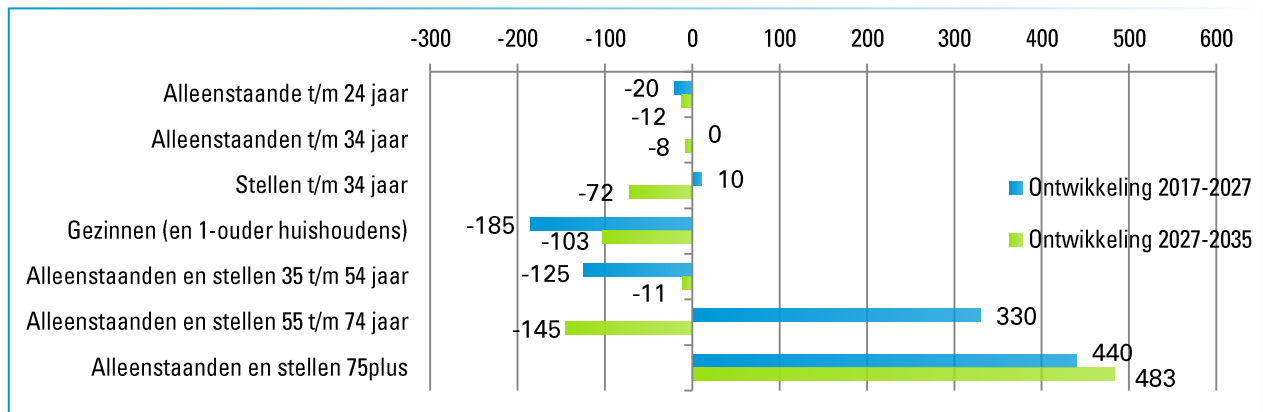
De groei van het aantal huishoudens in Tubbergen komt grotendeels voor rekening van senioren (75+) en kleine huishoudens, zie onderstaande figuur. Jongere doelgroepen nemen in omvang af de komende 10 jaar, net als het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar. De doelgroep 55-plussers groeit daarentegen fors: de komende 10 jaar komen er circa 770 oudere huishoudens bij. Op lange

⁵ Let op, beschouw prognoses op kernenniveau indicatief daar waar onzekerheidsmarges op een lager schaalniveau toenemen.

⁶ Let op: (bestemmings)plannen die nu in voorbereiding zijn en in tussentijd hard worden zijn niet opgenomen in dit overzicht. Als deze plannen eerder hard worden wordt Ladderruimte opgesoupeerd.

termijn, na 2027, lijkt deze ontwikkeling door te zetten. De vergrijzing concentreert zich vanaf dan vrijwel volledig op de doelgroep 75-plussers en het aantal huishoudens tussen de 55 en 75 jaar loopt terug. Het aantal oudere huishoudens neemt de komende jaren dus sterk toe. Dit zijn huishoudens die nu met name in gezinswoningen wonen en op termijn, wanneer dit kan, mogelijk doorstromen naar een levensloopbestendige woning. Dit type woning is nu nog beperkt aanwezig in de gemeente, zie figuur 6. Daarnaast laten deze verhuizende senioren vaak een gezinswoning achter, terwijl het aantal gezinnen (in bepaalde kernen) op termijn afneemt. Op middellange termijn zien we daarom op gemeenteniveau een afname in de vraag naar reguliere grondgebonden eengezinswoningen en een toename in de vraag naar nultredenwoningen (zowel grondgebonden als gestapeld).

Figuur 4: Ontwikkeling typen huishoudens van de gemeente Tubbergen 2017-2035



Bron: ABF Research (2016), bewerking Stec Groep (2018).

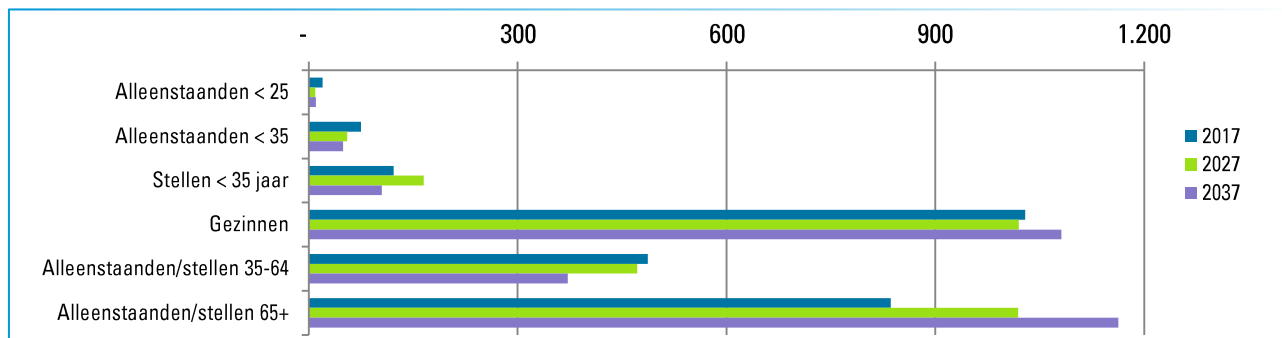
3.4 Indicatieve kwalitatieve behoefte in kern Tubbergen: groei breder gedragen dan op gemeenteniveau, maar ook hier vergrijzing, daarnaast blijven gezinnen stabiel

Hierna zoomen we in op de indicatieve kwalitatieve behoefte in de kern Tubbergen. Daarvoor kijken we eerst naar het kwalitatieve aanbod in de bestaande voorraad ten opzichte van de totale gemeentebrede woningvoorraad. Daarna kijken we naar de doelgroepenontwikkeling en de belangrijkste indicatieve kwalitatieve opgaven die hieruit voortvloeien voor de kern Tubbergen. Let wel: omdat hier wordt gekeken naar de ontwikkelingen op het relatief lage schaalniveau van de kernen binnen de gemeente, dienen deze gegevens als indicatief te worden beschouwd, wel geven deze ontwikkelingen goed weer in hoeverre het plan aansluit op deze kwalitatieve opgaven.

Aandeel senioren (65+) huishoudens veruit de sterkst groeiende doelgroep komende jaren, het aantal gezinnen anders dan gemeentebrede beeld stabiel

De kwantitatieve woningvraag in de kern Tubbergen de komende tien jaar wordt ook met name gedreven door de groeiende groep 65-plus huishoudens. Gezien de vergrijzing van huishoudens, en het relatief beperkte aandeel levensloopbestendige woonvormen in de bestaande voorraad, ligt hier de grootste opgave voor Tubbergen. Verder zien we dat het aandeel jonge huishoudens en gezinnen relatief stabiel is in de kern Tubbergen, zie figuur hierna.

Figuur 5: Ontwikkeling typen huishoudens van de kern Tubbergen 2017-2037



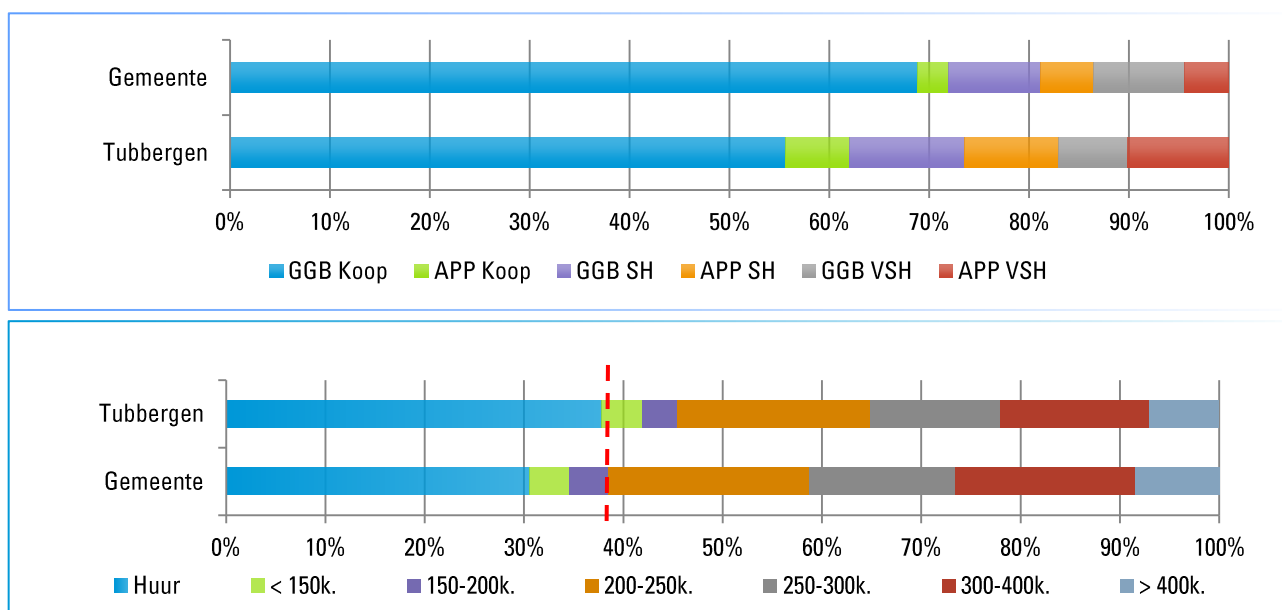
Bron: Primos2016; bewerking Stec Groep 2018.

Bestaande voorraad in Tubbergen overwegend grondgebonden, ook relatief veel betaalbaar aanbod

In onderstaand figuur is te zien dat de bestaande voorraad appartementen (en nultredenwoningen) wat hoger is dan het gemeentelijk gemiddelde. Echter, gezien de vergrijzende demografische trend in de gemeente en de kern Tubbergen, ligt de grootste opgave naar verwachting vooral in het kwantitatief toevoegen van woningen die geschikt (te maken) zijn voor bewoning door seniore huishoudens.

Daarnaast kunnen er kwalitatieve opgaven liggen in het onvoldoende aansluiten van de bestaande voorraad op de woonwensen van huishoudens in Tubbergen. We constateren dat met name het aandeel duurdere koopwoningen vanaf € 300.000 in de kern kleiner is ten opzichte van de totale gemeente. De kern Tubbergen heeft juist een wat groter aandeel betaalbare woningen en ook huurwoningen wanneer we dit vergelijken met het gemeentelijke beeld. Vanuit dit indicatieve beeld, achten wij het daarom realistisch, dat er nog behoefte is aan reguliere grondgebonden woningen. Echter, de grootste opgave zien wij in de toenemende doelgroepen seniore huishoudens.

Figuur 6: Kerncijfers woningvoorraad (eigendom, typen en WOZ) in gemeente en kern Tubbergen



Bron: 2017, Lokale Monitor Wonen; 2017, ABF Research Systeem woningvoorraad; bewerking Stec Groep (2018)

3.5 Woningbouw Weleveld kan voorzien in diverse kwalitatieve behoefte en biedt mogelijkheid voor levensloopbestendig wonen

U beoogt een plan met 33 reguliere grondgebonden woningen vanaf € 270.000 tot € 405.000. Het betreft ruime vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Toekomstige bewoners kunnen in het ontwerp van de woningen alle levensloopbestendige wensen doorvoeren. Daarnaast worden standaard:

- Alle voordeuren kennen een minimale deurmaat van 930 millimeter, waardoor een vrije doorgang van circa 900 millimeter overblijft. Dit geeft rolstoel- en rollatorgebruikers een ruime doorgang. Binnendeuren naar overige (primaire) leef- en verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer) op de begane grond kennen ook allen deze minimale deurmaat van 930 mm.
- Dorpels bij de toegangsdeuren kennen maximaal de benodigde aanslag van 20 millimeter ten behoeve van eventuele waterkering van buiten. Verder zijn alle binnendeuren geheel dorpelvrij waardoor er een vlakke vloerovergang ontstaat tussen de diverse ruimten.
- Alle woningen krijgen een kruipruimte onder het gebouw, waardoor (eventueel later) relatief eenvoudig extra aansluitingen ten behoeve van een extra badkamer op de begane grond gemaakt kunnen worden. Voor zover ze nog niet tijdens de bouw al worden meegenomen.
- Tevens zal de planarchitect de ruimtes dusdanig ontwerpen en adviseren dat er in een later stadium op de begane grond een slaapkamer met badkamer gerealiseerd kan worden. Dit zonder al te grote inspanning, waardoor de mensen hier zo lang mogelijk kunnen blijven wonen.

4 Behoefte kan niet (geheel) binnen BSG

Nu is gebleken dat het plan voorziet in een behoefte binnen de mark regio de komende tien jaar, is het van belang om te checken of er binnen BSG kan worden voorzien in de behoefte. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen enkel buiten BSG plaatsvinden als er binnen BSG geen geschikt (te maken) en/of beschikbaar (te maken) alternatieven zijn. In dit hoofdstuk gaan wij daar op in.

4.1 Behoefte kan niet worden gefaciliteerd binnen bestaand stedelijk gebied

Weleveld is buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) gelegen. Daarom kijken we hierna welke alternatieven de gemeente in de mark regio ziet binnen BSG. De gemeenten Tubbergen⁷ heeft hiervoor de potentiële alternatieve locaties binnnen BSG geïnventariseerd.

Inbreidingslocaties bevinden zich versnipperd door de gemeente Tubbergen en bieden ruimte aan één of enkele woningen. Deze locaties zijn niet geschikt (te maken) voor het plan zoals beoogd. De ruimtelijke opzet van Weleveld gaat uit van ruim en groen woonmilieu met grote kavels (tot 1.500m²). Een locatie die mogelijk wel geschikt (te maken) is voor de ruimtelijke opzet zoals beoogd in Weleveld is het voormalig tuincentrum. Voor deze locatie zijn echter al vergevorderde plannen voor woningbouw waarmee deze locatie niet beschikbaar is.

Bij elkaar kunnen alle potentiële locaties binnen BSG in de gemeente Tubbergen voorzien in een behoefte van ongeveer 75 woningen. In de gehele mark regio (gemeente) is er een totale kwantitatieve additionele behoefte aan circa 210 tot 410 woningen de komende tien jaar. Kwantitatief betekent dit dat er, als al deze inbreidingslocaties zouden worden ingevuld, een behoefte binnen de mark regio resteert van ongeveer 135 tot 335 woningen voor de komende tien jaar. Dat wil zeggen, dat ook na de ontwikkeling van de maximaal 33 woningen in het plan, kwantitatief ruim voldoende Ladderruimte beschikbaar blijft om inbreidingslocaties 'te vullen'. Voor veel van deze locaties is daarnaast al een zacht plan beschikbaar.

Figuur 6: Impressie ruimtelijke opzet Weleveld



⁷ Op basis van gemeentelijke gegevens van de gemeente Tubbergen. Peildatum: 1 januari 2018.