

Hoek Vastgoed Visie B.V.
T.a.v. de heer A. Hoek
Per mail: alexander@hoekvastgoedvisie.nl

Datum : 6 november 2020
Ons kenmerk : 20.362 BT/LH
Onderwerp : Laddertoets Weleveld Tubbergen

Geachte heer Hoek,

In voorliggende notitie omschrijven we beknopt de resultaten van de uitgevoerde check op de Laddertoets voor Weleveld die wij in oktober 2018 uitvoerden. Hiervoor kijken we naar actuele inzichten in de woningvraag op basis van recent verschenen prognose Primos 2020. Daarnaast kijken we naar de meest actuele inzichten aan de aanbodkant, op basis van de gemeentelijke woningbouwplancapaciteit. We houden hierbij rekening met de uitbreiding van het programma van maximaal 33 naar maximaal 38 woningen.

Nieuwe inzichten woningvraag liggen in lijn met eerdere cijfers RWP

In de Laddertoets 'Weleveld Tubbergen' uit 2018 gaan wij uit van een woningvraag van 330 tot 530 woningen in de periode 2017-2027. Aanvullend constateren we dat er op (middel)lange termijn sprake is van een afvlakking van de huishoudensgroei en daarmee de woningvraag.

Tabel 1: ontwikkeling huishoudens gemeente Tubbergen 2017-2027 en 2027-2035

Prognose	2017-2027	2027-2035
Bovenkant bandbreedte (RWP Twente 2017)	585	190
Onderkant bandbreedte (RWP Twente 2017)	475	
Hoogste prognose uit Overijsselse WBR	530	160
Primosprognose 2015	330	130

Bron: Stec Groep, Laddertoets Weleveld, 2018. Inclusief periode 2027-2035.

In de Laddertoets uit 2018 keken we ook naar de Primos2016 prognose voor de periode 2017-2027. Wij constateerden dat het aantal huishoudens in die periode toeneemt met 440 en dat dit aantal valt binnen de bandbreedtes zoals die in bovenstaande tabel staan weergegeven.

Het huidige RWP sluit voor de woningvraag aan bij de woningvraag zoals in bovenstaande tabel staat weergegeven (475 tot 585). Aangezien thans nieuwe prognoses beschikbaar zijn, voeren we een aanvullende check uit met Primos2020. In onderstaande tabel is te zien dat er volgens deze prognose de komende jaren een huishoudensgroei te verwachten is van circa 275 huishoudens in de gemeente Tubbergen. Dit sluit aan bij het beeld uit de Laddertoets uit 2018, waar een afvallende groei te zien is op middellange termijn.

Tabel 2: ontwikkeling huishoudens/woningvraag gemeente Tubbergen 2020-2030

Prognose	Stand 2020	Stand 2030	Ontwikkeling 2020-2030
Primos 2020	8.155	8.430	275

Bron: ABF, Primosonline: bewerking Stec Groep, 2020 (afgerond op 5-tallen).

Aanbod in harde plannen is afgelopen jaren afgenomen

De harde plancapaciteit is sinds de Laddertoets uit 2018 afgenomen, zo blijkt uit de planlijst van de gemeente Tubbergen¹. Dit komt omdat er de afgelopen jaren gebouwd is voor de woningbehoefte. Uit de planlijst volgt een harde plancapaciteit van 71 woningen op 1 januari 2020, tegenover 120 woningen op 1 januari 2018.

Ook actuele behoefte kan niet geheel binnen BSG worden gefaciliteerd

Weleveld is buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) gelegen. In de Laddertoets uit 2018 hebben we daarom beschreven welke alternatieven de gemeente in de marktregio ziet binnen BSG. Deze inzichten hebben we geactualiseerd op basis van de planlijst van 1 januari 2020². Net als in 2018 bevinden de inbreidingslocaties zich versnipperd door de gemeente Tubbergen en bieden ruimte aan één of enkele woningen. De ruimtelijke opzet van Weleveld gaat uit van ruim en groen woonmilieu met grote kavels (tot 1.500m²), op een plangebied van in totaal circa 19.000m². Ook de grotere locaties (met ruimte voor maximaal 20 woningen) zijn daarom niet geschikt (te maken) voor het plan zoals beoogd.

Bij elkaar kunnen alle potentiële locaties binnen BSG in de gemeente Tubbergen voorzien in een behoefte van ongeveer 145 woningen³. Voor de periode 2020-2030 blijkt op basis van Primos2020 in de marktregio (gemeente) een totale kwantitatieve additionele behoefte aan circa 205 woningen (275 minus harde plannen). Kwantitatief betekent dit dat er een behoefte binnen de marktregio resteert van ongeveer 60 woningen voor de komende tien jaar, als al deze potentiële inbreidingslocaties ook zouden worden ingevuld. Dat wil zeggen dat, ook na de ontwikkeling van de maximaal 38 woningen in het plan Weleveld, kwantitatief ruim voldoende Ladderruimte beschikbaar blijft om inbreidingslocaties 'te vullen'.

Onze conclusie in de Laddertoets uit 2018 dat de woningbouwontwikkeling Weleveld voorziet in een kwantitatieve behoefte is daarmee thans nog actueel.

Tot slot

Tot zover onze aanvullende check op de (actuele) kwantitatieve behoefte voor Weleveld in Tubbergen. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

Lotte Huiskens en Bouke Timmen

¹ Planlijst ontvangen van gemeente Tubbergen op 5 november 2020, stand per 1 januari 2020.

² De gemeente Tubbergen heeft hierin de potentiële alternatieve locaties binnen BSG geïnventariseerd.

³ Op basis van huidige inzichten zijn dit alle locaties die binnen drie tot vijf jaar geschikt (te maken) zijn. Voor veel van deze locaties zijn al zachte woningbouwplannen beschikbaar.