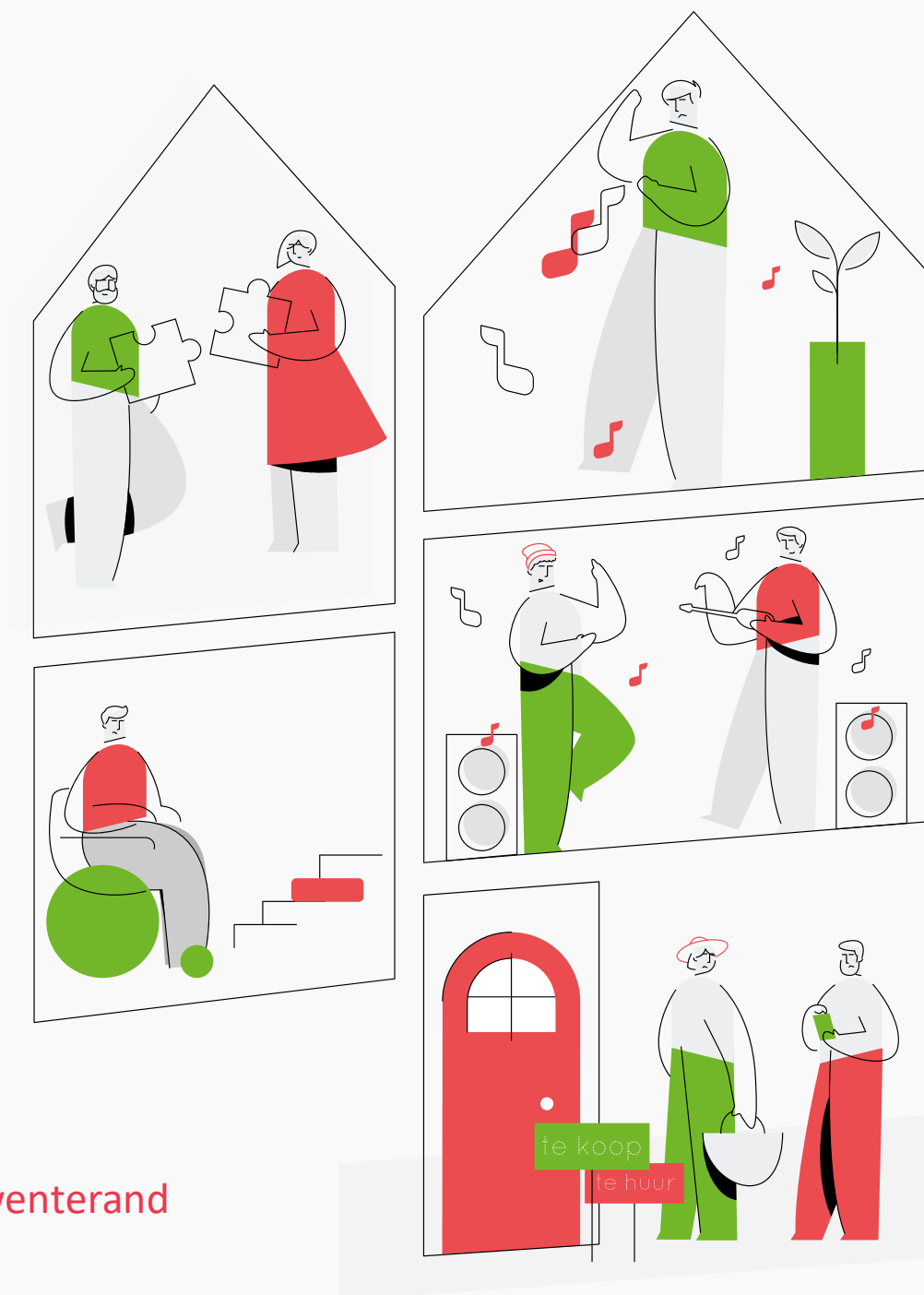


Laddertoets Vroomshoop-Oost



Gemeente Twenterand

7 augustus 2023
Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	7 augustus 2023
TITEL	Laddertoets Vroomshoop-Oost
OPDRACHTGEVER	Gemeente Twenterand
AUTEUR(S)	Harrie Wilhelm Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	1700.101
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Samenvatting en conclusies	4
1.1	Samenvatting	4
1.2	Conclusie	5
2	Inleiding	6
3	Beleidskaders	8
3.1	Woonvisie gemeente Twenterand 2022-2026	8
3.2	Provincie Overijssel. Regionale Woonagenda Twente (2021)	9
3.3	Woondeal Twente 2022	9
3.4	Samenvattende conclusie	9
4	Woningbehoefte	10
4.1	Bepalen woningmarktregio	10
4.2	Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	11
4.3	Alternatieve locaties	12
4.4	Samenvattende conclusies	13

1 Samenvatting en conclusies

1.1 Samenvatting

Het project

De gemeente Twenterand is bezig met de uitwerking van de ontwikkellocatie Vroomshoop-Oost, fase 3. Het is de bedoeling dat er een gedifferentieerd woonprogramma wordt gerealiseerd van zowel huur- als koopwoningen. In totaal gaat het om circa 250 woningen.

Noodzaak laddertoets

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie het plan beschouwd als een nieuwe ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er een laddertoets uitgevoerd moet worden, zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets houdt in dat naast een onderbouwing van de behoefte ook moet worden beoordeeld of er geen binnenstedelijke alternatieve locaties beschikbaar zijn.

Beleidsmatige inbedding

In de Woonvisie 2022-2026 van de gemeente Twenterand, de Provinciale Regionale Woonagenda Twente (2021) en de Woondeal Twente (2022) is de locatie Vroomshoop-Oost (fase 3) als sleutelproject ter versnelling van de woningbouw opgenomen. Omdat alle relevante overheidslagen zich aan het plan gecommitteerd hebben, is er derhalve sprake van een beleidsmatig hard plan.

Kwantitatieve woningbehoefte

- a. De woningmarkt van Twenterand is deels lokaal georiënteerd. Circa tweederde van de verhuizingen vindt binnen de gemeente plaats. Eén derde betreft vestigers, vooral uit de directe regio en de rest van het land.
- b. De uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad van Twenterand voor de periode 2023-2035 wordt inclusief de regionale opvang vanwege de Woondeal geraamd op 805 woningen.

Kwalitatieve woningbehoefte

Het onderzoek voor de gemeentelijke woonvisie geeft aan dat de “autonome” uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad gericht is op een mix van koop en huur in diverse prijsklassen. Gelet op de veroudering van de bevolking gaat het overwegend om nultredenwoningen. De regionale opvang is met name gericht op (aanstaande) gezinnen met kinderen, die grondgebonden woningen in een suburbaan milieu wensen.

Behoefte en plancapaciteit

Om te voorzien in de behoefte van 805 woningen is vanwege mogelijke vertraging en planuitval een plancapaciteit noodzakelijk van 130% oftewel 1.050 woningen. De gemeente Twenterand heeft onvoldoende harde plancapaciteit en zachte inbreidingscapaciteit om te voorzien in de uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad in de periode 2023-2035. Het tekort bedraagt capaciteit voor 346 woningen.

Dat betekent dat het uitbreidingsplan Vroomshoop-Oost net z'n 250 woningen een noodzakelijke, zij het niet voldoende bijdrage levert aan het tekort aan plancapaciteit.

1.2 Conclusie

Realisering van de locatie Vroomshoop-Oost met 250 woningen

- als sleutelproject in het kader van de versnelling van de woningbouw
- voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, en
- is niet realiseerbaar op binnenstedelijke locaties.

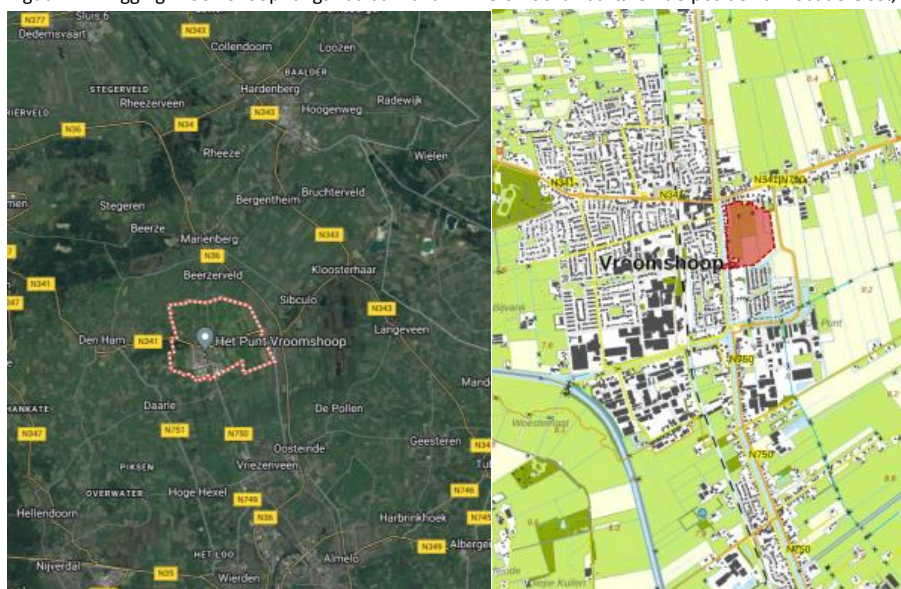
Daarmee doorstaat het project de laddertoets voor duurzame verstedelijking.

2 Inleiding

Plan

De gemeente Twenterand is bezig met de uitwerking van de ontwikkellocatie Vroomshoop-Oost. Deze locatie bestaat uit meerdere fasen. Fase 1 en 2 zijn reeds gerealiseerd. Thans is er behoefte aan fase 3. Daarvoor worden momenteel de plannen opgesteld. Het is de bedoeling dat er een gedifferentieerd woonprogramma wordt gerealiseerd van zowel huur- als koopwoningen. In totaal betreft fase 3 circa 250 woningen. Tevens wordt daar een school gerealiseerd. Het grootste deel van de geprojecteerde woningen bestaat uit eengezinswoningen (rijwoningen, tweekappers en vrijstaand). Het is mogelijk dat in het plan (om exploitatieredenen) voorts een aantal appartementen wordt opgenomen in combinatie met de school.

Figuur 2.1: Ligging Vroomshoop langs radiaal vanaf Almelo noordwaarts en de positie van locatie Oost, fase 3



Bronnen: Google Maps en gemeente Twenterand

Fase 3 is het meest noordelijke deel van de locatie Oost.

Figuur 2.2: Ligging van en zicht op fase 3



Bron: tekening gemeente Twenterand; foto SAB

Oost een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van de woningen in het plan Vroomshoop-Oost beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er een laddertoets uitgevoerd moet worden. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied, zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat naast een onderbouwing van de behoefte ook moet worden beoordeeld of er geen binnenstedelijke alternatieve locaties beschikbaar zijn.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, 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.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: 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.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor fase 3 van het nieuwbouwplan Vroomshoop-Oost. Eerst analyseren we de relevante beleidskaders voor woningbouw in de gemeente Twenterand en de kern Vroomshoop in het bijzonder (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en het analyseren van de woningbehoefte. We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 4).

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk vatten we de huidige gemeentelijke en regionale beleidskaders samen die relevant zijn voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Vroomshoop-Oost.

3.1 Woonvisie gemeente Twenterand 2022-2026

Gemeentebreed

De gemeentelijke Woonvisie heeft als belangrijkste ambities:

- Het versnellen van de woningbouw;
- Het bouwen voor iedereen;
- Duurzame, groene en dorpse woonmilieus;
- Nieuwe woonconcepten.

In de uitwerking zijn belangrijke thema's:

- Bouwen voor eigen inwoners
- Bijdragen aan regionale groei
- Aantrekken jonge stellen en gezinnen
- Betaalbare huur- en koopwoningen

De Woonvisie sluit aan op de Regionale Woonagenda Twente (zie onder) en vormt daar deels een concretisering van. Dat betekent dat de gemeente 550 woningen wil toevoegen voor de lokale behoefte tot 2031 en daar bovenop wil bijdragen aan de regionale vraag. En dat zij de woningbouwversnelling wil realiseren via de sleutelprojecten en gebieden die zijn opgenomen in de regionale woonagenda.

Vroomshoop

De Woonvisie constateert dat in Vroomshoop tussen 2010 en 2019 in absolute aantallen de meeste woningen zijn toegevoegd. En in 2020 is Vroomshoop-Oost 2e fase B uitgevoerd met grondgebonden koopwoningen. Fase 2C is in voorbereiding en fase 3 & 4¹ zijn aangemerkt als regionaal sleutelgebied om de bouw op deze locatie te versnellen en tevens bij te dragen aan de regionale vraag. Vroomshoop voldoet, zo betoogt de woonvisie, aan de voorwaarden voor het invullen van de regionale woningvraag langs radialen omdat het een kern is met een goed voorzieningenniveau en via de trein en auto goed bereikbaar is. Door het mede voorzien in de regionale vraag streeft de gemeente naar meer differentiatie in woningaanbod op uitleglocaties. De woonvisie vat de ambities met Vroomshoop als volgt samen²:

- Bij het toevoegen van woningen streven we naar een mix van type woningen met voldoende aandacht voor betaalbare (starters) woningen, sociale huur, middenhuur en levensloopbestendige en nultredenwoningen.
- Door het toevoegen van levensloopbestendige woningen en nultredenwoningen willen we zorgen voor voldoende passende woningen voor het toenemend aantal ouderen. In de bestaande voorraad moet dit leiden tot doorstroming, waarmee ook woningen voor starters en jonge gezinnen vrijkomen. Nieuwe levensloopbestendige woningen zijn ook geschikt voor starters en jonge gezinnen. Wanneer deze woningen vrijkomen zijn ze tevens geschikt voor ouderen en kunnen helpen de piek van de dubbele vergrijzing op te vangen.
- In Vroomshoop-Oost worden voldoende grondgebonden woningen toegevoegd. Bij kleinschalige wooninitiatieven zijn we terughoudend met het (enkel) toevoegen van reguliere (niet levensloopbestendige) grondgebondenwoningen.

¹ Thans samengevoegd tot één fase, namelijk fase 3.

² Woonvisie gemeente Twenterand 2022-2026, p. 57

3.2 Provincie Overijssel. Regionale Woonagenda Twente (2021)

Voorzover het de gemeente Twenterand en de kern Vroomshoop betreft zijn de volgende elementen uit de Woonagenda Twente van belang:

Ambities

1. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
2. Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag
3. Toegankelijkheid en doorstroming
4. Versnelling van de woningbouw

Visie op het wonen

- Faciliteren van de lokale woonopgave voor verschillende doelgroepen om zo bij te dragen aan de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van de dorpen en kernen.
- Waar mogelijk tevens een bijdrage leveren aan de regionale positionering en bovenlokale woningbehoefte.

Sleutelprojecten en sleutelgebieden

De aanwijzing van sleutelgebieden met voldoende kans op versnelling van de woningproductie in de periode 2021-2025, met een minimum van 200 woningen. Onder andere wordt Vroomshoop-Oost fase 3&4³ daartoe aangewezen.

3.3 Woondeal Twente 2022

In het verlengde van de Regionale Woonagenda is in 2022 de Woondeal Overijssel “Wonen met kwaliteit” gesloten tussen Rijk, Provincie en gemeenten. Ook in dat verband is Vroomshoop-Oost met 200-240 woningen aangewezen als één van de sleutelprojecten (“wonen langs de radialen”). Het huidige programma bestaat overigens uit 250 woningen. dit komt omdat in het plan zorgwoningen zijn opgenomen voor mensen met dementie (22 zorgwoningen). Deze eenheden zijn bestemd als wooneenheden en daarom opgenomen in het totaal aantal woningen. Belangrijk onderdeel van de Woondeal is dat voor plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van de Woondeal nog moet starten gestreefd wordt naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Dit is een inspanningsverplichting op gemeente- en regionaal niveau, dus niet op planniveau. Hierop vindt regionale monitoring plaats.

WONEN LANGS DE RADIALEN

Sleutelproject 	
Wierden nieuwbouwlocaties	490
Binnenstedelijke transformatie	100
Flexwonen	65
Holten De Kol	150
Rijssen Centrum	100
Opbroek-Oost	500
Haarle De Grave	60
Nijverdal Grotestraat	250
Hoge Dijkje	250
Reggesteyn	75
Hellendoorn Uitbreiding	90
Vroomshoop Oost	200-240
Vriezenveen	290
Westerhaar Trioterrein	45

3.4 Samenvattende conclusie

In de relevante vigerende beleidsstukken is de locatie Vroomshoop-Oost (fase 3) als sleutelproject ter versnelling van de woningbouw opgenomen. Dit is vastgelegd in afspraken met de provincie Overijssel en de Rijksoverheid. Beleidsmatig is het dus een hard plan.

³ Thans samengevoegd tot één fase, namelijk fase 3.

4 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen. Daarna kijken we naar de kwantitatieve woningbehoefte van die regio. Tot slot komt de kwalitatieve woningbehoefte aan de orde.

4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator hiervoor is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeente(n). Hieruit blijkt dat ruim 67% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen de gemeentegrenzen plaatsvond.

Tabel 4.1: Gemeente Twenterand, binnenverhuizingen en vestiging 2016 t/m 2021

Onderwerp	Aantal personen	%
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Twenterand	10.293	67%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Twenterand	5.131	33%
• Waarvan uit Almelo	930	6%
• Waarvan uit Hardenberg	569	4%
• Waarvan uit Hellendoorn	550	4%
• Waarvan uit Wierden	296	2%
• Waarvan uit Enschede	228	1%
• Waarvan uit Ommen	206	1%
• Waarvan uit overig Nederland ⁴	2.352	15%
Totaal	15.424	100%

Bron: CBS

Op basis hiervan concluderen we dat de woningmarkt tweederde lokaal is georiënteerd en voor één derde op de omliggende regio en daarbuiten. De vestiging vindt vooral plaats vanuit Almelo, Hardenberg, Hellendoorn en Wierden. De ligging van de kernen Vriezenveen en Vroomshoop zal ertoe leiden dat de regionale vestiging vooral in die kernen terecht komt. Derhalve: grotendeels lokaal georiënteerd maar ten dele zeker ook regionaal.

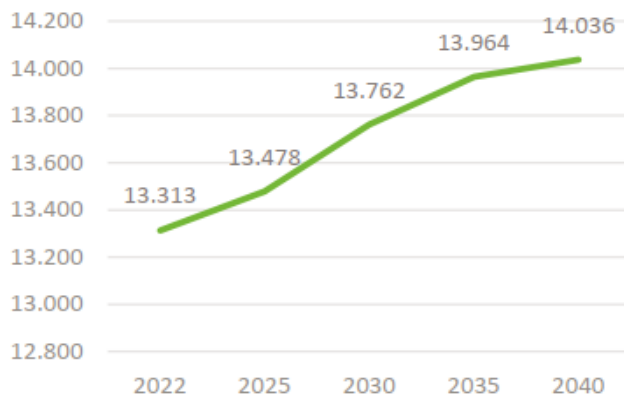
⁴ Vestiging uit overig Nederland heeft doorgaans te maken met werkgelegenheid, relatievorming, terugkeer naar de regio van oorsprong e.d. en niet zozeer met louter woonmotieven. Deze is ook niet of nauwelijks met woonbeleid te beïnvloeden.

4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Kwantitatieve woningbehoefte

In de woonvisie van Twenterand (2022-2026) wordt de kwantitatieve “autonome” woningbehoefte in de gehele gemeente voor de periode 2021-2031 geraamd op een toename met 550 woningen⁶. Recent woningmarktonderzoek⁷ geeft aan dat de huishoudensgroei in de gemeente Twenterand tussen 2022 en 2035 ruim 650 bedraagt. De woonvisie geeft aan dat in de periode 2021-2031 in de kern Vroomshoop een

Figuur 4.1: Twenterand. Huishoudensontwikkeling 2022- 2040⁵



Bron: Primos2020, provincie Overijssel (2022)

huishoudensgroei wordt verwacht met 170 huishoudens. Ook hierin is geen regionale opvang opgenomen.

De te verwachte omvang van de regionale opvang is niet exact te ramen, omdat die afhangt van de aard van de te realiseren woningen en het opleverings-tempo. In de Woondeal Twente is de versnellingsopgave verdeeld over de gemeenten, mede op grond van de verwachte regionale aantrekkingskracht van gemeenten en kernen. Toedeling

aan de gemeente Twenterand is daarbij, gelet op de migratiecijfers (zie paragraaf 4.1), goed te onderbouwen. En met 9% van het aantal te realiseren woningen “langs de radialen” vormt Vroomshoop-Oost een wezenlijk onderdeel van de versnellingsopgave. Hiermee komt de behoefte voor de periode 2022-2035⁸ op 650+240=890 woningen.

Kwalitatieve woningbehoefte

In de woonvisie is de “autonome” gemeentelijke woningbehoefte van de 550 woningen voor de periode 2021-2031 op basis van onderzoek⁹ ook naar woningtype uitgesplitst:

- 45 grondgebonden koopwoningen (gezinswoningen, niet levensloopbestendig);
- 315 koop-nultredenwoningen;
- 195 vrije sector huur nultredenwoningen.

De visie constateert dat een belangrijk deel van de “autonome” kwalitatieve behoeftegroei is gebaseerd op de vergrijzing van de bevolking en geeft aan dat voor ouderen met name de centra in de kernen nabij de voorzieningen de meest aangewezen locaties zijn. De woonvisie onderbouwt die behoefte onder meer met de volgende figuur¹⁰:

⁵ Provincie Overijssel en WoON Twente, Wonen in Overijssel, factsheet Twenterand, januari 2023.

⁶ Naar een passend woningbouwprogramma voor Twenterand, Stec 2021, o.b.v. Primos 2020.

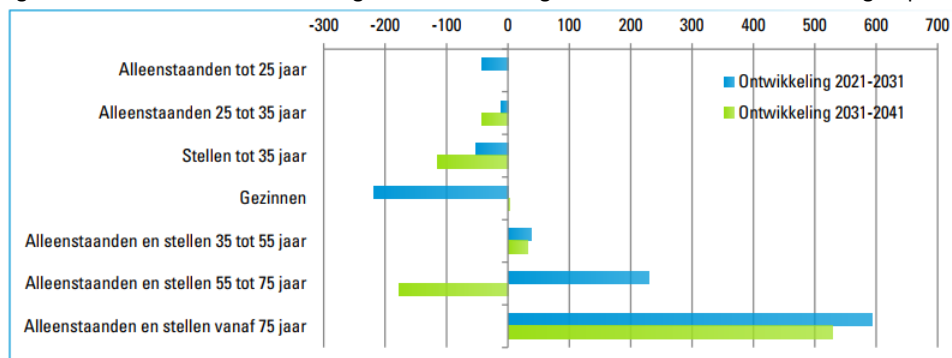
⁷ Provincie Overijssel en WoON Twente, Wonen in Overijssel, factsheet Twenterand, januari 2023.

⁸ Normaliter was de lijn altijd dat je naar de woningbehoefte in een periode van 10 jaar keek. Dit was gelijk aan de planperiode van een bestemmingsplan. Sinds de actualiseringsplicht in de Wro is geschrapt is het ook mogelijk om over een iets langere periode te kijken, mits de plancapaciteit niet uit de pas loopt met de behoefte.

⁹ Naar een passend woningbouwprogramma voor Twenterand, STEC 2021, p. 14.

¹⁰ Woonvisie Twenterand 2022-2026, p.18.

Figuur 4.2: “Autonome” ontwikkeling van huishoudens gemeente Twenterand naar doelgroepen



Bron: ABF (Primos 2020), bewerking Stec Groep (2021).

Mede vanwege deze prognose geeft de gemeentelijke woonvisie aan, dat het overgrote deel van de in de komende 10 jaar te bouwen woningen nultredenqualiteit moeten hebben. Dit sleutelproject van bovengemeentelijke betekenis zal, mede vanwege de ligging langs de radiaal, in belangrijke mate benut moeten worden voor de regionale opvang.

4.3 Alternatieve locaties

Cruciaal in de ladderonderbouwing is de vraag of de geconstateerde woningbehoefte op binnenstedelijke locaties kan worden gerealiseerd. Ter beantwoording daarvan heeft de gemeente per april 2023 een actuele planlijst samengesteld¹¹. Daaruit hebben we de restcapaciteit per 2023 gedistilleerd, onderscheiden naar harde¹² en zachte plannen en binnen- en buitenstedelijke locaties. We beperken ons in dit kader niet tot de kern Vroomshoop omdat eventuele ruimtelijke capaciteit in andere kernen van Twenterand ook in de regionale behoefte zou kunnen voorzien.

¹¹ Vanwege de noodzakelijke vertrouwelijkheid kunnen de betreffende plannen niet met naam en toenaam worden gespecificeerd en vermelden wij slechts geaggregeerde informatie.

¹² Een plan is als hard betiteld als het een onherroepelijk bestemmingsplan of een door de raad vastgesteld bestemmingsplan betreft.

Afgezet tegen de geconstateerde behoefte leidt dit tot het volgende overzicht:

Tabel 4.2: Gemeente Twenterand. Behoeft en capaciteit

Onderwerp	Aantal woningen
Uitbreidingsbehoefte woningvoorraad 2022-2035 (a)	890
Uitbreiding woningvoorraad in 2022 ¹³ (b)	85
Uitbreidingsbehoefte 2023-2035 (a) minus (b)	805
Noodzakelijke plancapaciteit 2022-2035 i.v.m. potentieel planuitval en vertraging (30%) (c) ¹⁴	1.050
Restcapaciteit in harde plannen per april 2023 (d)	302
Noodzakelijke plancapaciteit minus harde capaciteit (c) minus (d) = (e)	748
Zachte restcapaciteit op binnenstedelijke locaties per april 2023 (f)	269
Tekort aan zachte binnenstedelijke plancapaciteit 2023-2033: (e) minus (f) = ruimte voor uitbreidingsplannen (g)	479
Benodigd voor uitbreiding Vroomshoop-Oost (h)	250

Bron: Gemeente Twenterand; bewerking Companen

Uit dit overzicht blijkt dat de harde plannen + de zachte binnenstedelijke plannen in de gemeente Twenterand ontoereikend zijn voor de “autonome” woningbehoefte + de regionale opvang. Er is in de periode tot aan 2035 een tekort aan plancapaciteit voor 479 woningen. Het sleutelproject Vroomshoop-Oost kan daar met 250 woningen voor een aanzienlijk deel in voorzien.

4.4 Samenvattende conclusies

1. De woningmarkt van Twenterand is deels lokaal georiënteerd. Circa tweederde van de verhuizingen vindt binnen de gemeente plaats. Eén derde betreft vestigers, vooral uit de directe regio en de rest van het land..
2. De uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad van Twenterand voor de periode 2023-2035 wordt inclusief de regionale opvang vanwege de Woondeal geraamd op 805 woningen.
3. Kwalitatief is de uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad gericht op een mix van koop en huur in diverse prijsklassen. Gelet op de veroudering van de bevolking gaat het overwegend om nultredenwoningen.
4. De gemeente Twenterand heeft zeer onvoldoende harde plancapaciteit en zachte capaciteit op binnenstedelijke locaties om te voorzien in de uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad in de periode 2023-2035. Dat tekort bedraagt 479 woningen.
5. Dat betekent dat het uitbreidingsplan Vroomshoop-Oost met zijn 250 woningen een noodzakelijke, zij het niet voldoende bijdrage levert aan het tekort aan plancapaciteit.
6. Bovendien kan het plan Vroomshoop-Oost door zijn ligging kwalitatief een belangrijke bijdrage leveren aan de behoefte aan grondgebonden woningen, zowel voor de “autonome” behoefte als voor de regionale opvang.

¹³ Bron: CBS; voorlopig cijfer.

¹⁴ De Ladder vormt geen beletsel voor een werkwijze waar door het naar voren halen van woningbouwplannen op korte of middellange termijn overcapaciteit optreedt, zolang op langere termijn maar (weer) in de pas wordt gelopen met de voorziene behoefte aan woningen in een regio. Zie: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/wonen/>. Tijdens het vorige kabinet heeft minister Ollengren met verschillende provincies afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw. Hierin wordt onder andere aangegeven om de plancapaciteit naar 130% te brengen. Dit is van belang omdat plannen soms sneuvelen of vertragen, 100% is dan niet voldoende.