



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

# Zorgcomplex en woningen Boinksweide, Diepenheim

Gemeente Hof van Twente

Datum: 23 april 2024

Projectnummer: 230332



## **INHOUD**

|            |                                                   |           |
|------------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Inleiding</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Aanleiding</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>1.2</b> | <b>Het plan</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>1.3</b> | <b>Leeswijzer</b>                                 | <b>4</b>  |
| <br>       |                                                   |           |
| <b>2</b>   | <b>Toets Ladder voor duurzame verstedelijking</b> | <b>5</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Stedelijke ontwikkeling</b>                    | <b>5</b>  |
| <b>2.2</b> | <b>Marktgebied</b>                                | <b>5</b>  |
| <b>2.3</b> | <b>Behoefte</b>                                   | <b>7</b>  |
| <b>2.4</b> | <b>Bestaand stedelijk gebied</b>                  | <b>13</b> |
| <br>       |                                                   |           |
| <b>3</b>   | <b>Conclusie</b>                                  | <b>14</b> |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd 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.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

## 1.2 Het plan

Aan de Boinksweide in het noorden van de kern Diepenheim liggen enkele percelen die nu in gebruik zijn als landbouwgrond. De gronden liggen aan de rand van het dorp en zijn gesitueerd rond een retentievijver. Het gebied wordt grotendeels omgeven door woningen. De gemeente Hof van Twente is voornemens om de locatie in te richten als een woongebied met ruimte voor onder andere een zorgcomplex en reguliere grondgebonden woningen. Het verpleeghuis zal bestaan uit 54 verpleeghuiseenheden verdeeld over twee bouwlagen. De grondgebonden woningen bestaan uit een mix van 4 twee-onder-één-kapwoningen, 9 betaalbare rijwoningen en 7 levensloopbestendige rijwoningen, waarbij wordt voldaan aan het percentage van 30% sociale huur en betaalbare woningen. Zo ontstaat een gevarieerd woonprogramma geschikt voor uiteenlopende doelgroepen en portemonnees. Ook wordt ervoor gezorgd dat ouderen richting de toekomst in Diepenheim kunnen blijven wonen. De prioriteit wordt gegeven

aan een kwalitatieve toevoeging met meerwaarde voor de omgeving door middel van een parkachtige setting met ontmoetingsplekken.

Binnen de huidige bestemming 'Groen - groene ruimte' is de realisatie van de ontwikkeling niet toegestaan. Het plan is hiermee in strijd met het geldende planologisch-juridisch kader. Daarom wordt voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen. In het kader van de planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

### **1.3 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

## 2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

### 2.1 Stedelijke ontwikkeling

#### 2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Nota van Toelichting op het Bro (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

#### 2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal maximaal 70 woon(zorg)eenheden. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie<sup>1</sup> blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling<sup>2</sup>. Gelet op het programma van maximaal 70 woon(zorg)eenheden kan worden gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### 2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

### 2.2 Marktgebied

#### 2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De

---

<sup>1</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

<sup>2</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

### 2.2.2 Toetsing

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente. Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Hof van Twente worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat bijna 40% van alle gevestigde personen uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Hof van Twente in 2022

| Verhuisbewegingen Hof van Twente  | Aantal       | Aandeel (%)    |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Binnen gemeente Hof van Twente    | 1.381        | 45,5 %         |
| Vanuit andere gemeenten           | 1.209        | 39,8 %         |
| Vanuit het buitenland             | 448          | 14,7 %         |
| <b>Totaal aantal verhuizingen</b> | <b>3.038</b> | <b>100,0 %</b> |

(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek).

De hierna opgenomen tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Hof van Twente vanuit andere gemeenten zien. Er zijn geringe verhuisrelaties met de gemeenten uit de omgeving van de gemeente Hof van Twente, voornamelijk de gemeente Hengelo en in mindere mate Enschede. Verder bestaat er in eerste instantie een relatie met de gemeenten Rijssen-Holten, Almelo en Borne.

Tabel: Verhuisbewegingen naar de gemeente Hof van Twente naar herkomst in 2022

| Gemeente       | Aantal       | Aandeel (%)    |
|----------------|--------------|----------------|
| Hof van Twente | 1.381        | 45,5%          |
| Hengelo (O.)   | 184          | 6,1%           |
| Enschede       | 90           | 3,0%           |
| Rijssen-Holten | 71           | 2,3%           |
| Almelo         | 65           | 2,1%           |
| Borne          | 53           | 1,7%           |
| Berkelland     | 52           | 1,7%           |
| Lochem         | 47           | 1,5%           |
| Deventer       | 45           | 1,5%           |
| Elders         | 1.050        | 34,6%          |
| <b>Totaal</b>  | <b>3.038</b> | <b>100,0 %</b> |

(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek).

Wat betreft de verpleeghuiseenheden is een behoefteaming uitgevoerd waaruit een behoefte van 72 eenheden werd geconstateerd. Dit is ruim meer dan de 54 beoogde verpleeghuiseenheden in voorliggend plan. Geacht wordt dat de behoefte naar de verpleeghuiseenheden binnen Diepenheim gevonden kan worden.

### 2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Hof van Twente en voor de verpleeghuiseenheden zelfs Diepenheim. Op basis van de aard, ligging van de beoogde ontwikkeling en de verhuisbewegingen uit het verleden geldt de verwachting dat de ontwikkeling geen noemenswaardige bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

## 2.3 Behoefte

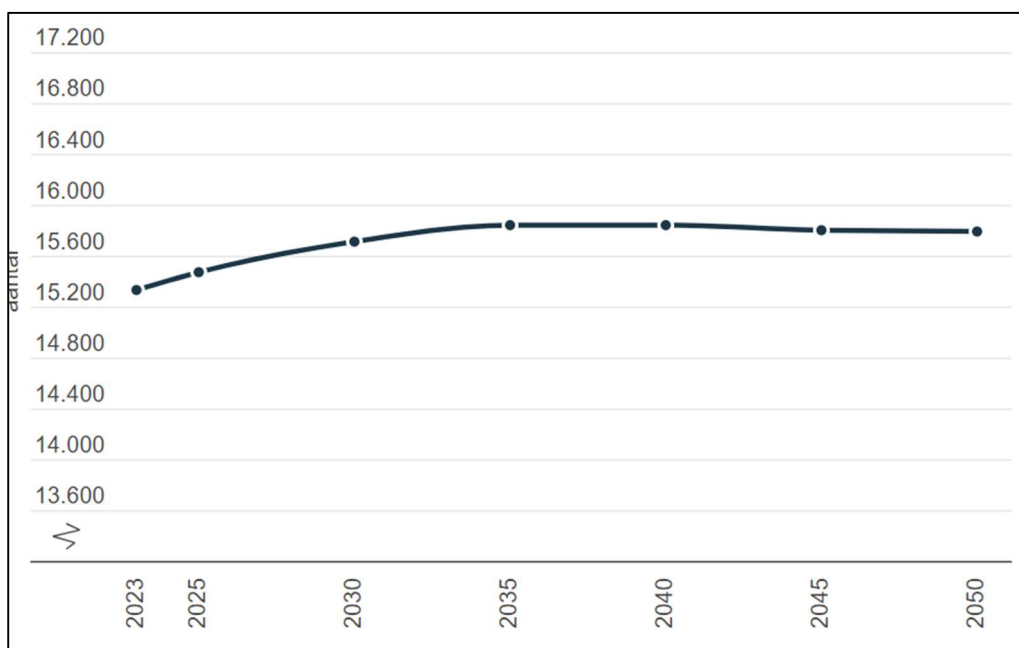
### 2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

### 2.3.1 Kwantitatieve behoefte

#### Kwantitatieve huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. In 2023 is de meest recente Primos-prognose uitgebracht voor de gemeente Hof van Twente. Deze prognose is navolgend weergegeven.



*Huishoudensprognose gemeente Hof van Twente tot 2050 (bron: ABF Research - Primos prognose 2023).*

Uit het voorgaande is af te leiden dat de gemeente Hof van Twente de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent, maar dat op de lange termijn een daling te verwachten is. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2023 en 2040

met circa 510 huishoudens zal toenemen. De planperiode van voorliggend plan draagt circa 10 jaar, waardoor deze nog in een periode van groei valt.

#### Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

De gemeenten in de regio Twente hebben samen met de provincie Overijssel, woningcorporaties, markt en andere partners in de Regionale Woonagenda de prioriteiten en acties op de Twentse woningmarkt verwoord. Afgesproken is dat tot 2030 60.000 woningen aan de Overijsselse woningvoorraad worden toegevoegd. De regio Twente zet daarbij in op circa 20.000 tot 22.000 nieuwe woningen. 15.000 woningen worden op basis van de huishoudensontwikkeling en benodigde ruimere programmering gezien als de lokale behoefte. De 5.000 tot 7.000 extra woningen komen voort uit de inloop van het woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de toestroom van buiten de regio en de verstedelijkingsopgaven. Naast deze ambitie ten aanzien van aantallen is aangegeven dat de wens bestaat om het tempo te versnellen. In de regionale agenda is dan ook afgesproken om maximaal de ruimte te bieden aan inbreidingsplannen en de komende vijf jaar geen kwantitatieve kaders aan deze plannen te geven.

|                | <b>Netto harde plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)</b> | <b>Netto zachte plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)</b> | <b>Totale plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)</b> |
|----------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Hof van Twente | 140                                                   | 420                                                    | 560                                              |
| Twente totaal  | 8.330                                                 | 5.800                                                  | 14.130                                           |

|               | <b>Lokale behoefte (10 jaar)</b> | <b>Extra ambitie/ opgave</b> | <b>Totale ambitie/ opgave</b> |
|---------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Twente totaal | 15.782                           | 5.000 - 7.000                | 20.000 - 22.000               |

Uit de hiervoor opgenomen tabel volgt dat de harde plancapaciteit bij afronding van de regionale woonagenda bestaat uit circa 8.330 woningen. Om in de gewenste woningbouwambitie te kunnen voorzien betekent het dat de harde plancapaciteit nog met minimaal circa 12.000 woningen moet worden uitgebreid. De bestaande zachte plancapaciteit is daarvoor nog ontoereikend. Dit betekent dat nog ruimte is voor nieuwe woningbouwplannen in de regio.

Met de huidige harde en zachte plancapaciteit kan de gemeente Hof van Twente hiermet circa 560 woningen aan bijdragen. Naar aanleiding van de huishoudensprognose wordt een groei van circa 510 huishoudens verwacht binnen de gemeente Hof van Twente tot 2040. Een groot deel van de plancapaciteit is zacht en de verwachting is dat een deel van deze plannen niet tot uitvoering zal komen. Meestal wordt standaard een plancapaciteit van 130% van de huishoudensprognose aangehouden. In dit geval is er nog voldoende vrije plancapaciteit beschikbaar voor voorliggend plan.

#### Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025

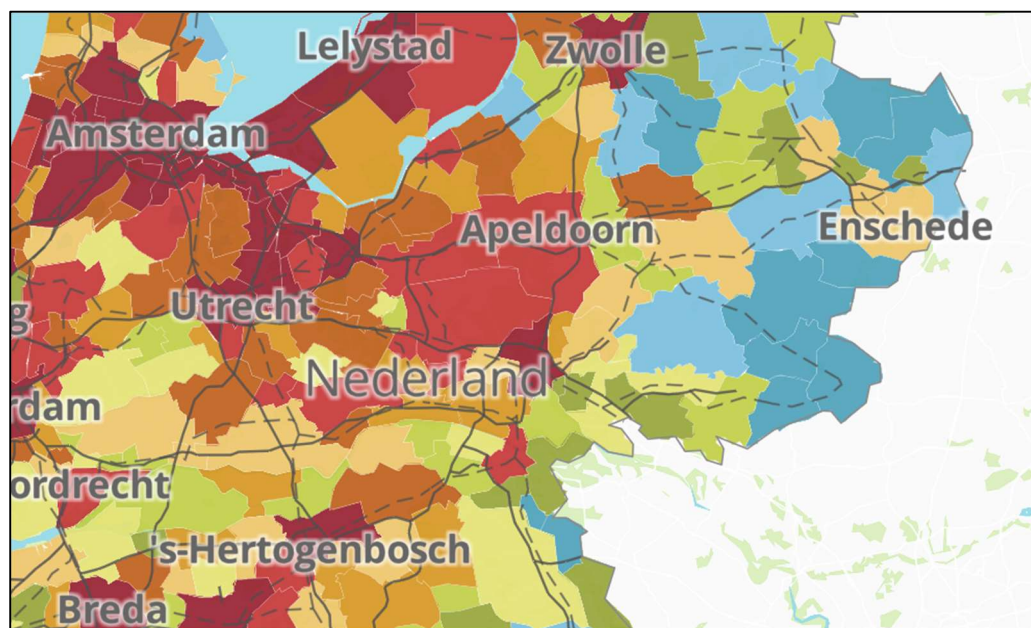
De woonvisie van de gemeente Hof van Twente is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2022. Hierin wordt aangegeven dat er sprake is van toenemende krapte op de woningmarkt in Hof van Twente. De afgelopen tien jaar zijn er weinig woningen gerealiseerd in de gemeente. De woningvraag is groot en de woningmarkt in de gemeente is krap. Tot en met 2030 is er in de gemeente Hof van Twente een

woningbehoefte van ongeveer 90 tot 120 woningen voor de categorie dorps wonen. De oplopende woningbehoefte vraagt om aandacht en concrete acties. Versnelling van de woningbouw in de kernen en het buitengebied is nodig om te voorzien in de woningbehoefte. Voorliggend plan draagt hieraan bij met 20 woningen voor verschillende doelgroepen en portemonnees.

Verder wordt genoemd dat de verwachting is dat de behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg) gaat toenemen. In 2030 dreigt een aanbodtekort te ontstaan in geclusterd wonen met 24-uurzorg PG (dementie) in de regio Twente. Na 2030 verdubbelt dit tekort. Een deel van dit tekort zal zich bevinden in de gemeente Hof van Twente. Daarom wordt ingezet op de realisatie van intramurale zorgplekken tot en met 2030 én daarna. Voorliggend plan draagt hieraan bij door 54 geclusterde verpleeg-huiseenheden aan de plancapaciteit van de gemeente Hof van Twente toe te voegen.

### Hittekaart 2023

De afgelopen jaren is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2023 verschenen.



*Hittekaart van de woningmarkt 2023 (Bron: BPD).*

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudens-groei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De gemeenten Apeldoorn, Deventer en Zwolle hebben ook te maken met een hoge score en een hoge druk op de woningmarkt. Voor Hof van Twente geldt een blauwe kleur. De druk op de woningmarkt is hier minder groot dan in voorgenoemde gemeenten, maar er is nog steeds sprake van enige druk

op de woningmarkt, voornamelijk naar bepaalde woonvormen. Geconcludeerd wordt dat de huidige druk op de woningmarkt binnen de gemeente ook zorgt voor enige vraag naar woningen.

#### Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Hof van Twente en de kwantitatieve woon(zorg)opgave van de regio en gemeente, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

### **2.3.2 Kwalitatieve behoefte**

#### Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua samenstelling en leeftijd.

#### Regionale woonagenda Twente

In de Regionale Woonagenda Twente is een zevental ambities vastgelegd, namelijk:

- 1 Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030;
- 2 Inspelen en voorsorteren op veranderde woningvraag;
- 3 Verstedelijking en stedelijke vernieuwing;
- 4 Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk;
- 5 Verduurzaming;
- 6 Versnelling;
- 7 Toegankelijkheid en doorstroming.

Met onderhavig plan wordt een strategisch woningbouwprogramma gerealiseerd die voldoet in de lokale behoefte en inspeelt op de veranderende woonvraag. Zo bestaat 45% van de 20 grondgebonden woningen uit betaalbare rijwoningen en 35% uit levensloopbestendige woningen wat de toegankelijkheid en doorstroming verbeterd. Met het zorgcomplex wordt specifiek gebouwd voor de lokale behoefte en wordt de doorstroming op de huizenmarkt bevorderd. Het plan is in lijn met het gegeven in de Regionale woonagenda Twente.

#### Woondeal Twente: Wonen met kwaliteit

Er moeten meer en betaalbare woningen komen voor het groeiende aantal huishoudens in Nederland. In de Woondeal Twente hebben provincie Overijssel en de gemeenten, gesteund door het Rijk, corporaties en marktpartijen, afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen en de betaalbaarheid daarvan: In Twente is het doel om tot en met 2030 ten minste 14.100 woningen te bouwen. Gemeenten streven naar minimaal 30% sociale huur en betaalbare woningen voor huishoudens met een middeninkomen. Dit aantal wordt met name gehaald door in te zetten op sleutelprojecten. Voorliggend plan is één van de sleutelprojecten genoemd in de Woondeal. Het plan biedt ruimte voor een mix van 4 twee-onder-een-kapwoningen, 9 betaalbare rijwoningen, 7 levensloopbestendige rijwoningen en 54 verpleeghuiseenheden, waarbij wordt voldaan aan het percentage van 30% sociale huur en betaalbare woningen. Het plan is derhalve in lijn met de Woondeal Twente.

### Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025

De woonvisie van de gemeente Hof van Twente is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2022. De ambitie is: voor iedere inwoner een passende woning, waarbij de huidige woningvoorraad optimaal wordt benut en waar gericht extra woningen worden bijgebouwd. Dit vraagt om flexibiliteit en maatwerk, waarbij de landelijke kwaliteit van de gemeente ten alle tijden wordt gewaarborgd.

Deze woonvisie behandelt de belangrijkste ambities, speerpunten en acties van de gemeente om dit doel te bereiken. De belangrijkste ambities zijn:

- 1 Versnelling van de woningbouwproductie.
- 2 Meer betaalbare woningen realiseren.
- 3 Passende huisvesting realiseren voor jongeren en de ouder wordende bevolking en zorgen voor meer doorstroming op de woningmarkt.
- 4 Energieneutraal in 2035 en de bestaande woningvoorraad verder verduurzamen.
- 5 Leefbaarheid en vitaliteit waarborgen in de kernen en het buitengebied.
- 6 Bouwen aan een inclusieve samenleving: huisvesten van mensen met een zorgvraag en zorgen voor een evenwichtige huisvesting van huishoudens binnen de gemeente en instromers van buiten.

Wat betreft de woningbehoefte is vooral behoefte aan ofwel luxere grondgebonden woningen (2 onder 1 kap of vrijstaand) ofwel levensloopbestendige woningen en appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Er is tevens een tekort aan starterswoningen. Met het onderhavig plan worden 4 twee-onder-één-kapwoningen, 9 betaalbare rijwoningen en 7 levensloopbestendige rijwoningen gerealiseerd, waarmee naadloos wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte binnen de gemeente Hof van Twente. Tevens wordt in het voorliggende plan een verpleeghuis gerealiseerd voor ouderen met een zorgvraag bestaande uit 54 verpleeghuiseenheden. In de huidige situatie is nog geen verpleeghuis in Diepenheim aanwezig. Na een behoefteraming is gebleken dat hier nu en in de toekomst wel behoefte aan is. Het plan is derhalve in lijn met de kwalitatieve ambities gegeven binnen de Woonvisie van de gemeente Hof van Twente.

### Kwalitatief woningbouwprogramma Hof van Twente

In de woonvisie is geen programmering opgenomen wat betreft aantallen en typen woningen. Dat gebeurt in dit uitvoeringsdocument: het Kwalitatief woningbouwprogramma Hof van Twente, versie januari 2022. Het bevat een uitwerking van de minimale behoefte aan verschillende woningtypen per kern om te kunnen voorzien in voldoende woningen voor de inwoners van Hof van Twente. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de huishoudensprognose, aanvullende behoefte en resulterende richtlijn behoefte per kern.

|                                       | Goor           | Delden         | Markelo      | Diepenheim   | Hengevelde   | Bentelo      | Buitengebied   | Hof van Twente |
|---------------------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| Prognose huishoudens                  | 155            | 65             | 40           | 20           | 15           | <5           | 135            | 430            |
| Meer instroom dan uitstroom           | +++            | +              | +            | 0/+          | 0/+          | 0/+          | +              | 120-135        |
| Inhaalvraag                           | +              | +              | ++           | 0/+          | ++/+         | +            | 0/+            | 80-105         |
| Vraag gerelateerd aan werkgelegenheid | ++             | +              | +            | 0/+          | +            | 0/+          | 0/+            | 45-60          |
| Aanvullende woningvraag               | 85-90          | 35-45          | 45-50        | 0-10         | 35-45        | 20-30        | 25-30          | 245-300        |
| <b>Richtlijn behoefte</b>             | <b>240-245</b> | <b>100-110</b> | <b>85-90</b> | <b>20-30</b> | <b>50-60</b> | <b>20-30</b> | <b>160-165</b> | <b>675-730</b> |

Tabel met overzicht huishoudensprognose, aanvullende behoefte en resulterende richtlijn behoefte per kern (bron: Kwalitatief woningbouwprogramma Hof van Twente).

De verwachting voor Diepenheim is vooral een stijging in jongeren/starters en jonge gezinnen en de leeftijdsgroep >75 jaar. Er is krapte over de volle breedte van de woningmarkt. De bevolkingsgroep waarin een groot deel van de stijging in aantal huishoudens plaatsvindt is veelal tevreden over de woonsituatie in de bestaande woningvoorraad, maar bij een kwalitatief goed aanbod is een deel van deze mensen te verleiden om te gaan verhuizen. Hiermee kan men doorstroming creëren, bijvoorbeeld door de realisatie van levensloopbestendige woningen. Daarnaast wil de gemeente inzetten op woningen voor starters en doorstromers, met name grondgebonden koopwoningen. Verder is er een behoefte aan alle woningtypen. Met het onderhavig plan worden 20 woningen gerealiseerd die in lijn zijn met de lokale behoefte (betaalbare rijwoningen voor starters, levensloopbestendige woningen voor ouderen en woningen uit het luxere segment). Tevens kan met het realiseren van 54 verpleeghuiseenheden ingespeeld worden op de behoefte aan intramurale zorg in Diepenheim. Het plan sluit derhalve aan op het gewenste kwalitatieve woningbouwprogramma van de gemeente Hof van Twente.

### Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan, voor een groot deel geschikt voor kleinere huishoudens zoals starters en ouderen, passend is bij de kwalitatieve vraag binnen de gemeente. Ook wordt ingespeeld op de groeiende zorgvraag binnen de gemeente Hof van Twente. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

### **2.3.3 Conclusie**

Gelet op de kwantitatieve en kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in het marktgebied. Ook bestaat er nog een opgave in het vinden van voldoende plancapaciteit om aan de geprognosticeerde vraag te kunnen voldoen. Verder wordt ingezet op aspecten als ruimtelijke kwaliteit, betaalbaarheid en levensloopbestendigheid. Met de ontwikkeling wordt ervoor gezorgd dat ouderen ook richting de toekomst in Diepenheim kunnen blijven wonen. De

prioriteit wordt gegeven aan een kwalitatieve toevoeging met meerwaarde voor de omgeving door middel van een parkachtige setting met ontmoetingsplekken. Het levensloopbestendige karakter, de aanwezigheid van zorg en de huishoudenstypen geven antwoord op de kwalitatieve woonbehoefte van ouderen en draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte van het marktgebied.

## **2.4 Bestaand stedelijk gebied**

### **2.4.1 Algemeen**

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien. Dit kan bijvoorbeeld door benutting van beschikbare gronden, herstructurering of transformatie. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *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 criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

### **2.4.2 Toetsing**

Het plangebied zelf bestaat uit voormalige agrarische gronden, welke bestemd zijn als 'Groen – Groene ruimte'. Het plangebied wordt omsloten door eerdere woningbouw ontwikkelingen (Raadhuisstraat/ Ruimersdijk) en recente plannen (Noord 1 en 2). Het plangebied ligt daarmee in het bestaande stedelijke gebied van Diepenheim en heeft de functie stedelijk groen. Daarmee is het een geschikte inbreidingslocatie om in de behoefte aan nieuwe stedelijke functies te voorzien, zoals woningbouw of zorg bij voorliggende ontwikkelingen.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De (zorg)woningen sluiten aan bij de bestaande woonomgeving. Daarnaast wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving, door onder andere qua schaal en uitstraling aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

### **2.4.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft inbreidingslocatie die aan meerdere zijden wordt omsloten door recentere woningbouwplannen en waarvan de agrarische bestemming al was omgezet naar groen. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

### 3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht wordt voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.