



Laddertoets Burg. de Beaufortplein, Markelo

In opdracht van Junco



18 februari 2019

Definitief



DATUM	18 februari 2019
TITEL	Laddertoets Burg. de Beaufortplein, Markelo
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	In opdracht van Junco
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink Laurens van Dongen
PROJECTNUMMER	7783.103
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Locatie en plan	6
3	Beleidskaders	8
4	Woningbehoefte	11
4.1	Woningmarktregio	11
4.2	Kwantitatieve woningbehoefte	11
4.3	Kwalitatieve woningbehoefte	13
5	Conclusies	17

1 Inleiding

Nieuwbouwontwikkeling Burgemeester de Beaufortplein, Markelo

Junco BV is voornemens om appartementen te realiseren aan het Burgemeester de Beaufortplein 6 t/m 11 in Markelo. Het gaat hierbij om een herontwikkeling van een kantoorpand waarin een mix van in totaal 20 appartementen wordt ontwikkeld. De appartementen variëren van circa 85 m² tot en met 135 m² in de prijsklasse van circa €200.000 tot €350.000. Junco BV heeft Companen gevraagd een laddertoets uit te voeren waarin een onderbouwing wordt gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in Markelo en een confrontatie met het planaanbod.

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 wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. 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.

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.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van appartementen aan het plan Burgemeester de Beaufortplein beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er een beperkte laddertoets uitgevoerd moet worden, die uitsluitend ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling. Een motivering van de locatiekeuze hoeft niet gegeven te worden, omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft. Het betreft een transformatieproject: het transformeren van onbenutte kantoorruimte tot woningen.

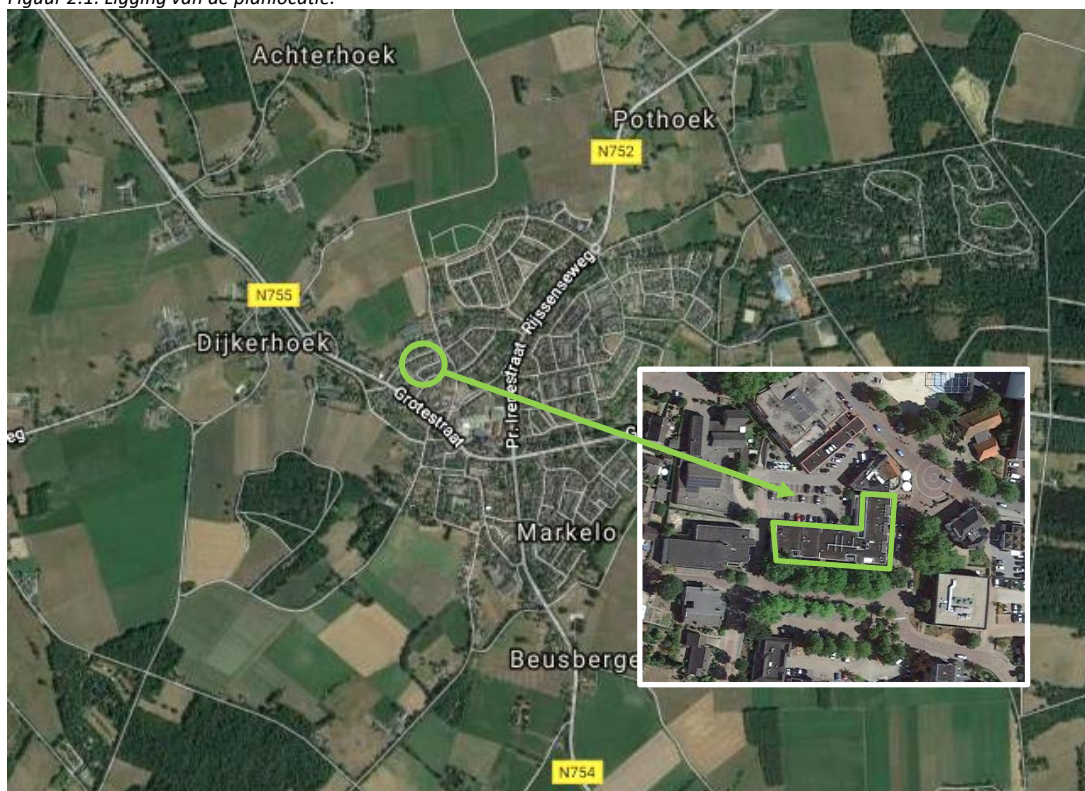
Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan 'Burgemeester de Beaufortplein' in Markelo. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna bepalen we het woningmarktgebied (hoofdstuk 3) en analyseren we de woningbehoefte (hoofdstuk 4). We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 5).

2 Locatie en plan

In deze analyse zoomen we in op de specifieke achtergronden van de locatie van het ontwikkelplan. Aandacht gaat uit naar de specifieke locatiekenmerken die een rol spelen in het specificeren van de mogelijke doelgroep van dit project. Het gaat daarbij om factoren als de ligging, bereikbaarheid en voorzieningenniveau.

Figuur 2.1: Ligging van de planlocatie.



Bron: Google Maps, 2019.

Locatie Burgemeester de Beaufortplein

Het Burgemeester de Beaufortplein ligt aan de westkant van de kern Markelo, in de gemeente Hof van Twente. De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een leegstand kantoorpand op het plein. De locatie ligt in het centrum van Markelo, met de bijbehorende voorzieningen op loopafstand. Binnen een straal van 100 meter zijn onder andere een supermarkt, restaurants, een apotheek en een pinautomaat te vinden. Wanneer men iets verder het centrum van Markelo in loopt, zijn binnen 300 meter daarnaast diverse horecagelegenheden, een postkantoor en andere winkels te vinden. De dichtstbijzijnde basisschool ligt iets verder, op circa 600 meter afstand van de ontwikkellocatie.

Het Burgemeester de Beaufortplein ligt tussen de Grotestraat/Goorseweg en de Stationsstraat, waarmee de locatie gunstig ligt ten opzichte van drie verschillende provinciale wegen (N755, N752 en N753). De locatie is hierdoor per auto goed bereikbaar. Binnen respectievelijk 10 tot 15 minuten rijden zijn grotere plaatsen als Goor en Rijssen te bereiken. Daarnaast zijn de steden Hengelo/Almelo (ca. 30 minuten) en Enschede/Deventer (ca. 38 minuten) vanaf het plangebied ook goed bereikbaar.

Per bus zijn de treinstations van Holten en Goor binnen 15 minuten te bereiken. Daarnaast kan men per bus en trein Hengelo (via station Goor) in 34 minuten, of Deventer (via Holten) in 43 minuten bereiken.

Potentiele doelgroepen

De combinatie van appartementen en de ligging ten opzichte van het centrum van Markelo maakt dat de locatie zeer geschikt is voor senioren die op zoek zijn naar een appartement in de directe nabijheid van voorzieningen, maar ook voor jongere of één- of tweepersoonshuishoudens. Het project richt zich op koopappartementen van circa 85 m² tot en met 135 m², in de prijsklasse van circa €200.000 tot €350.000. Op basis van de financiële mogelijkheden van verschillende doelgroepen op de woningmarkt is het de verwachting dat dit prijsniveau bereikbaar is voor zowel oudere huishoudens als jongere huishoudens.

3 Beleidskaders

Bij de ontwikkeling van de locatie aan de Burgemeester de Beaufortplein spelen vigerende beleidskaders met betrekking tot woonbeleid een belangrijke rol in de onderbouwing. De volgende beleidskaders spelen een relevante rol:

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel (vastgesteld 12-4-2017) is de provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijk basis in het omgevingsrecht. Op het gebied van wonen streeft de provincie naar een passend aanbod van aantrekkelijke woonmilieus waarmee ingespeeld kan worden op veranderende woonbehoeften. Door verschillende woonmilieus aan te bieden is er ruimte voor huisvesting van alle doelgroepen. Voor het vaststellen van de behoefte is het principe van concentratie van toepassing. Daarin is vastgelegd dat alle gemeenten in principe in de lokale woningbehoefte voorzien.

Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsverordening (vastgesteld 12-4-2017) is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Woningbouw is één van deze onderwerpen. Zo is onder meer vastgelegd dat uitsluitend mag worden voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek. Indien de behoefte aan woningen past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming, dan is hiermee de behoefte aan woningen aangetoond.

RWP Twente 2019 (Regionale Woonprogrammering)

In het RWP Twente hebben de gemeenten in Twente afspraken en uitgangspunten vastgelegd voor het wonen Twente. Om een stap te zetten in kwalitatief en adaptief programmeren die recht doet aan de opgaven wordt in dit RWP ruimte geboden aan wonen op inbreidings- en transformatielocaties die in een kwalitatieve behoefte voorzien. Het doel hiervan is langetermijnverbetering van woningmarkten in Twente. In het RWP worden vier uitgangspunten gehanteerd:

- Ruim baan voor binnenstedelijk wonen op inbreidings- en transformatielocaties.
- De provincie faciliteert gemeenten met richtinggevende prognose en de planmonitor.
- Adaptief plannen door maximaal 100% programmering in harde plannen, maar ideaal is vrije ruimte in programmering.
- Gemeenten met overprogrammering in harde plannen, brengen die met maximale voortvarendheid terug (maximaal 3 jaar).

De regio Twente wordt onderscheiden in drie subregio's zodat op lager schaalniveau naar de marktsituatie kan worden gekeken en afstemming van plannen plaats kan vinden. Hierbij wordt de gemeente Hof van Twente gerekend tot de subregio Twente Zuid, samen met de gemeenten Haaksbergen, Hellendoorn, Rijssen-Holten en Wierden. Binnen de subregio vindt afstemming plaats in een afstemmingsoverleg. Daarbij is afgesproken dat de gemeenten in Twente onderscheid maken tussen woonplannen binnen en buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). Voor woonplannen binnen BSG is geen nadere regionale afstemming nodig zolang gemeenten minder dan 100% van de lokale woningvraag hebben vastgelegd in harde plancapaciteit. Voor de gemeente Hof van Twente geldt dat de huidige harde plancapaciteit 32% van de toegestane plancapaciteit bedraagt.

Regionale Woonvisie Twente 2015-2025

In de Regionale Woonvisie Twente (vastgesteld 27-11-2014) zetten de gemeenten en woningcorporaties in Twente een gezamenlijke koers uit voor het woonbeleid in de regio. De Regionale Woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarop woonafspraken en woonkeuzes op lokaal niveau worden afgestemd. De betrokken partijen zijn er van doordrongen dat een grote regionale huishoudensgroei niet meer aan de orde is. Het aantal huishoudens in de regio Twente zal naar verwachting vanaf circa 2035 gaan afnemen. Dit betekent dat de toekomstige woningvraag vooral zal moeten worden bediend door de bestaande woningvoorraad. Juist omdat er nú nog enige ruimte is om woningen toe te voegen, moet de huidige groei worden benut om bestaande steden en dorpen te versterken. Een goede samenwerking en onderlinge afstemming tussen de betrokken partijen is daarvoor noodzakelijk. Hierbij zijn de volgende waarvoor de volgende speerpunten uit de regionale woonvisie van belang:

- **Bouwen voor de lokale behoefte:** Gemeenten bouwen voor de lokale behoefte, conform de natuurlijke huishoudensgroei.
- **Kwaliteit boven kwantiteit:** De rode draad van deze regionale visie is het op peil brengen en houden van een hoog kwaliteitsniveau van de bestaande voorraad. Het overgrote deel van de woningen waarin we straks wonen staat er al. Dat wat we bouwen als aanvulling of vervanging van de huidige voorraad moet kwaliteit toevoegen en aansluiten bij de lokale kwalitatieve behoeften.
- **Vernieuwing en inbreiding boven uitbreiding:** Nieuwbouw vindt zoveel mogelijk conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking plaats, op transformatie- en inbreidingslocaties om aantrekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls te geven, te investeren in transformatie en kwalitatieve woningtekorten terug te dringen.

Woonagenda Hof van Twente 2016-2020

In de Woonagenda zijn de ambities en doelstellingen geformuleerd van de gemeente Hof van Twente in de periode 2016 tot en met 2020. De algemene hoofddoelstelling van de Woonagenda is het zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woonruimte voor alle doelgroepen. Dit wil de gemeente bereiken door de komende jaren de volgende vier speerpunten uit te werken:

- Inzet op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de kernen.
- Optimaal en via maatwerk benutten van de ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad.
- Aandacht hebben voor goede woonmogelijkheden voor groepen die zorg nodig hebben.
- Het huisvesten van urgente groepen woningzoekenden (waaronder statushouders)

In de Woonagenda wordt duidelijk aangegeven dat senioren een belangrijke aandachtsgroep binnen het beleid is. Er ligt dan ook een opgave in het passend huisvesten van senioren. Het is van belang dat deze mensen zo lang mogelijk zelfstandig en prettig kunnen blijven wonen. Dat vraagt om het aanpassen van woningen, om nieuwbouw van geschikte woningen en om vormen van beschermd wonen. De ontwikkeling van de locatie Burgemeester de Beaufortplein speelt hier goed op in.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte en nieuwbouw worden de volgende punten specifiek benoemd:

- Met de huidige woonpatronen bestaat de uitbreidingsbehoefte vooral uit appartementen en vrijstaande woningen. De groeiende behoefte aan appartementen volgt uit de voorziene groei van het aantal oudere kleine huishoudens.
- Er is vooral behoefte aan luxere grondgebonden woningen (2-1kap of vrijstaand) en appartementen. De behoefte aan appartementen richt zich specifiek op appartementen met kwaliteit voor senioren.

- Bij het maken van nieuwe plannen gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw binnen bebouwd gebied, bij de aard van de woningbehoefte (die deels uit appartementen bestaat) en bij het belang om kwaliteit van bestaande bebouwing/kernen te versterken.

Daarnaast is er in de Woonagenda specifiek aandacht voor de kernen. De kern Markelo krijgt de komende jaren in toenemende mate te maken met de vergrijzing. In haar woonvisie benadrukt de gemeente dat het toevoegen van appartementen een oplossingsrichting zou kunnen zijn om een kwalitatieve impuls aan de bestaande woningvoorraad toe te voegen, mits er een mogelijkheid is deze binnen stedelijk gebied te ontwikkelen.

4 Woningbehoefte

4.1 Woningmarktregio

Bepaling marktregio: gemeente Hof van Twente

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuiskbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat een meerderheid van de verhuiskbewegingen in de afgelopen jaren binnen de gemeentegrenzen hebben plaatsgevonden (58%). Tevens blijkt een relatief groot aandeel van de verhuizers afkomstig uit de gemeente Hengelo (7%). Daarnaast trekt de gemeente Hof van Twente vooral vestigers uit de gemeenten Enschede (4%), Rijssen-Holten (2%), Almelo (2%) en Borne (2%).

Tabel 4.1: Gemeente Hof van Twente. Verhuide personen van en naar gemeente Hof van Twente 2013-2017

	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen gemeente Hof van Twente	7.019	58%
Totaal verhuide personen van buiten gemeente Hof van Twente	5.062	42%
• Afkomstig uit Hengelo	845	7%
• Afkomstig uit Enschede	534	4%
• Afkomstig uit Rijssen-Holten	294	2%
• Afkomstig uit Almelo	283	2%
• Afkomstig uit Borne	225	2%
• Afkomstig uit andere gemeente Nederland	2.881	24%
Totaal aantal verhuizingen	12.081	100%

Bron: CBS (2019)

De instroom vanuit de gemeente Hengelo is noemenswaardig maar verder blijkt de aantrekkingskracht van de gemeente Hof van Twente op mensen uit gemeenten uit de regio beperkt. Op basis hiervan concluderen we dat de primaire marktregio voor de ontwikkeling van het plan Burgemeester de Beaufortplein in Markelo overeenkomt met de gemeente Hof van Twente.

4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Voor de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte baseren we ons op de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van ABF-Research (Primos 2019). Dit geeft inzicht in de trend in de bevolkingsontwikkeling. Deze prognose is overigens niet leidend in de bouwafspraken. Dat gebeurt op basis van middeling van de prognoses.

Tabel 4.2: Gemeente Hof van Twente. Bevolkingsprognose naar kern 2018-2030

Kern	2018	2020	2025	2030	2018-2030
Goor	13.030	13.060	12.855	12.675	-355
Markelo	6.355	6.295	6.110	5.935	-420
Diepenheim	2.585	2.565	2.500	2.440	-145
Delden	7.425	7.345	7.065	6.795	-630
Hengevelde	3.340	3.325	3.280	3.260	-80
Bentelo	2.195	2.180	2.170	2.180	-15
Gemeente hof van Twente	34.930	34.770	33.980	33.285	-1.645

Bron: Primos 2016/2019, bewerking Companen¹

¹ De prognose is door Companen vertaald naar de ontwikkeling op kernniveau.

De komende jaren is er sprake een bevolkingsafname in de gemeente Hof van Twente. Voor de periode 2018-2030 is in de gemeente een afname geprognosticeerd van 1.645 personen. Markelo behoort met 6.355 inwoners tot een van de drie grotere kernen in de gemeente. In de periode 2018-2030 is voor Markelo een afname van de bevolking van -420 personen geprognosticeerd.

Een daling van het aantal personen betekent overigens nog geen daling van het aantal huishoudens, en daarmee de woningbehoefte. In de onderstaande tabel is de verwachte huishoudensontwikkeling voor de periode 2018-2030 weergegeven. In deze periode neemt het aantal huishoudens in de gemeente Hof van Twente nog wel licht toe, met +335 huishoudens. Voor Markelo is in de komende jaren een groei van +60 huishoudens geprognosticeerd.

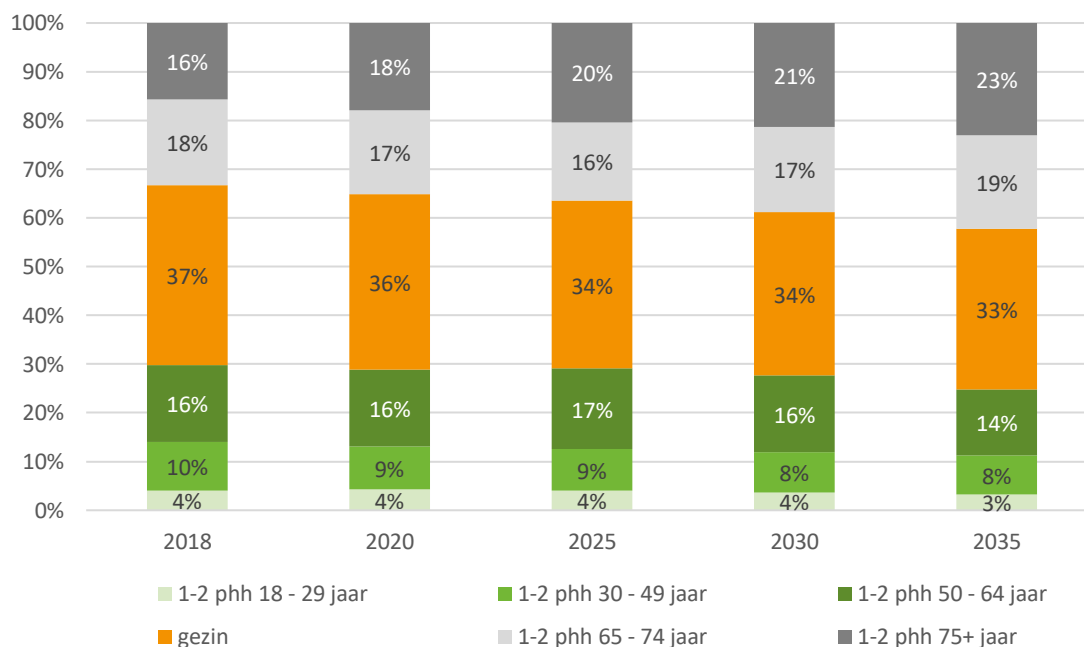
Tabel 4.3: Gemeente Hof van Twente. Huishoudensprognose naar kern 2018-2030

Kern	2018	2020	2025	2030	2018-2030
Goor	5.345	5.370	5.450	5.485	+140
Markelo	2.790	2.825	2.835	2.850	+60
Diepenheim	1.125	1.135	1.145	1.140	+15
Delden	3.365	3.405	3.410	3.400	+35
Hengevelde	1.250	1.260	1.275	1.280	+30
Bentelo	785	790	815	840	+55
Gemeente Hof van Twente	14.660	14.785	14.930	14.995	+335

Bron: Primos 2016/2019, bewerking Companen (vertaling naar kernniveau)

Niet alleen het aantal huishoudens neemt de komende jaren toe, de samenstelling ervan zal ook veranderen. Het aantal kleine en oudere huishoudens neemt toe en het aantal gezinnen met kinderen neemt af. Door de toename van het aantal kleine en oude huishoudens is het reëel te veronderstellen dat daardoor de vraag naar appartementen ook zal toe nemen.

Figuur 4.1 Gemeente Hof van Twente. Huishoudensprognose naar type, 2018-2035.



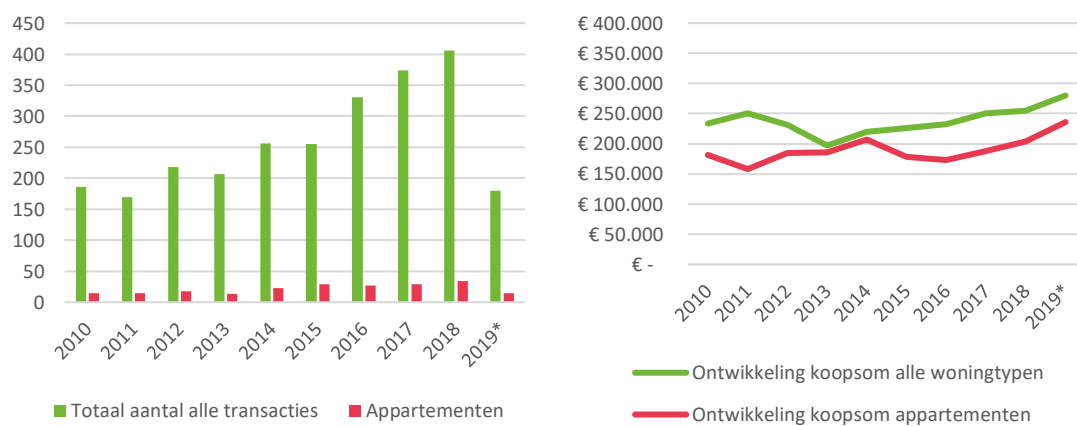
Bron: Primos 2016/2019, bewerking Companen

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Verkooprijzen stijgen, aantal transacties neemt wat af

Vanaf 2010 is het aantal woningtransacties in de gemeente Hof van Twente duidelijk toegenomen. In 2018 (406 transacties) werden er ruim twee keer zoveel woningen verkocht als in 2010 (186 transacties). Het aandeel verkochte appartementen in de gemeente is echter zeer beperkt. In 2017 werden er 29 appartementen verkocht en in 2018 slechts 34. Het aantal verkochte appartementen lag in het eerste halfjaar van 2019 op 14. Het prijsniveau van alle verkochte woningen in de gemeente Hof van Twente is in dezelfde periode gestegen van €233.000 naar €280.000. Dit komt neer op een toename van 20%. Het prijsniveau van appartementen fluctueert, maar lag in het eerste halfjaar van 2019 op gemiddeld €236.000. De gemiddelde transactieprijs van appartementen is sinds 2016 gestegen met 36% (+€63.000). Uit het gesprek met de lokale makelaar blijkt overigens dat Markelo de meest 'gewilde' kern is in Hof van Twente. De aantrekkingskracht van Markelo is groter dan de overige kernen.

Figuur 4.2: Gemeente Hof van Twente. Ontwikkeling aantal transacties en koopsom 2010-2019* (excl. nieuwbouw)

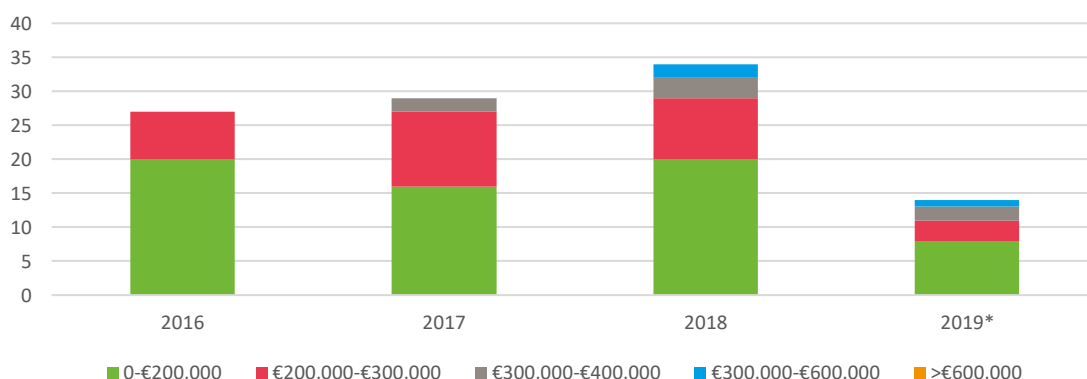


* 2019 is t/m het 2^e kwartaal 2019

Bron: Woningmarktcijfers.nl (2019)

In de periode 2016 tot 1^e helft 2019 zijn er in totaal 104 appartementen verkocht. Hiervan had circa 62% een verkoopprijs tot €200.000 en 29% een verkoopprijs tussen €200.000 en €300.000. Sinds 2017 neemt het aantal appartementen in het segment boven de €300.000 wel iets toe.

Figuur 4.3: Gemeente Hof van Twente. Ontwikkeling aantal transacties naar prijsklasse 2016-2019*

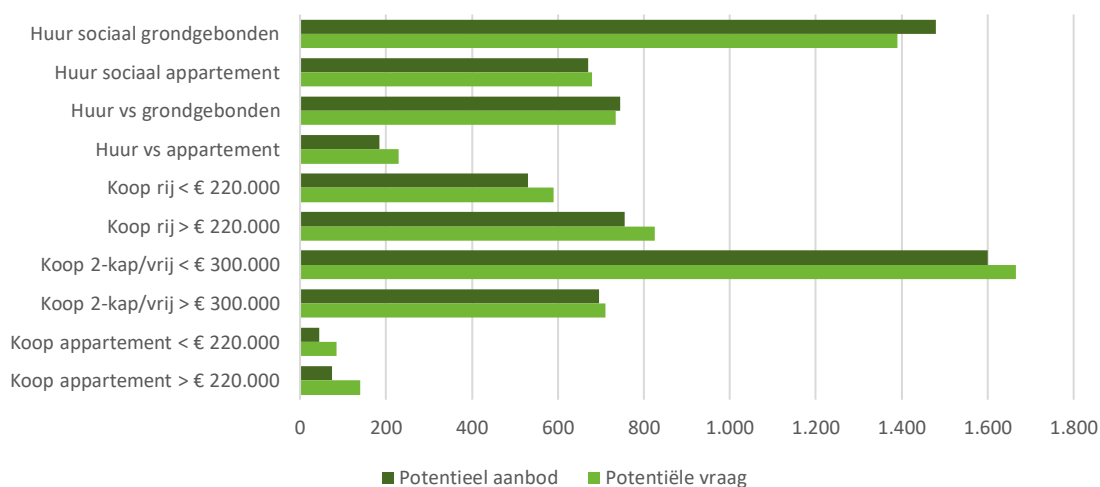


* 2019 is t/m het 2^e kwartaal 2019
Bron: Woningmarktcijfers.nl (2019)

Toekomstige behoefte aan koopappartementen

Op basis van uitkomsten van het WoON2018 is voor de gemeente Hof van Twente een confrontatie gemaakt tussen de woningvraag en het potentieel vrijkomend aanbod voor de komende periode. Door vraag en aanbod met elkaar te confronteren is een balans opgemaakt die de effecten van potentiële verhuiskbewegingen in de komende jaren laat zien.

Figuur 4.4: Gemeente Hof van Twente. Vraag-aanbodbalans 2018 – 2025.



Bron: WoON2018, bewerking Companen 2019.

In een aantal woningmarktsegmenten ontstaan de komende jaren tekorten. Andere segmenten komen mogelijk onder druk te staan omdat er in potentie meer woningen vrij komen dan er worden gevraagd. In de gemeente Hof van Twente ontstaat de komende jaren met name extra vraag naar koopappartementen en koopwoningen in het goedkopere segment. Omdat de koopmarkt weer in beweging is gekomen en de woningprijzen zijn gestegen, kunnen oudere huishoudens hun koopwoning nu aantrekkelijk verkopen. Hoewel oudere 65+ huishoudens naar verhouding weinig verhuizen (landelijk is 4% van de oudere huishoudens beslist van plan de komende jaren te verhuizen²), neemt de groep oudere huishoudens in omvang toe en vormt daarmee steeds meer een groep van betekenis op de woningmarkt.

² Bron: WoON2018

Ouderen wonen vaker in een koopwoning en kiezen bij verhuizing ook vaker voor het opnieuw kopen van een woning. Ook op lange termijn ontstaat daarmee een toenemende vraag naar koopappartementen in Hof van Twente. De resterende vraag van koopappartementen in de periode tot 2025 zal naar verwachting toenemen tot 40 appartementen in de prijsklasse tot €220.000, en tot 65 appartementen in de prijsklasse vanaf €220.000.

Uit het WoOn2018 blijkt dat de meerderheid van de woningzoekenden die op zoek zijn naar een koopappartement deze zoekt in de prijsklasse van €200.000 tot €350.000, namelijk 47% van de woningzoekenden met een voorkeur voor een koopappartement. Slechts een beperkte groep is op zoek naar een appartement met een prijs van boven de €350.000. Dit is circa 18% van de woningzoekenden met een voorkeur voor een koopappartement.

Concurrerend aanbod nieuwbouwplannen

In het RWP Twente 2019 is de woningbouwopgave regionaal afgestemd. Hierbij is afgesproken dat de gemeenten in Twente onderscheid maken tussen woonplannen binnen en buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). Voor woonplannen binnen BSG is geen nadere regionale afstemming nodig zolang gemeenten minder dan 100% van de lokale woningvraag hebben vastgelegd in harde plancapaciteit. De huidige harde plancapaciteit bedraagt 32% van de totale toegestane plancapaciteit. De ontwikkeling aan het Burgemeester de Beaufortplein past binnen deze voorwaarden. Het gaat om een ontwikkeling binnen de bebouwde kom. De harde plancapaciteit is als volgt gespecificeerd:

Tabel 4.4: Gemeente Hof van Twente. Harde plannen 2018-2026 naar woningtype.

	Woningtype	Harde plancapaciteit 2019 - 2026
Totaal gemeente Hof van Twente	Eengezinswoning	255
	Meergezinswoning	7
	Totaal	262
Waarvan in Markelo	Eengezinswoning	31
	Meergezinswoning	0
	Totaal	31

Bron: Woningbouwprogramma 2018-2027, Hof van Twente.

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat er in de gemeente Hof van Twente maar een beperkt aantal harde plannen zijn voor de ontwikkeling van appartementen. In de kern Markelo zijn er momenteel helemaal geen plannen voor de realisatie van appartementen. Hiermee is het aanbod van concurrerende nieuwbouwplannen voor het plan Burgemeester Beaufortplein in de gemeente beperkt.

Concurrerend aanbod bestaande voorraad

Op basis van Funda is het concurrerende aanbod van koopappartementen in beeld gebracht in de gemeente Hof van Twente en de kern Markelo. Duidelijk is dat het aantal appartementen dat te koop staat zeer beperkt is. Half februari (2020) stonden in totaal 7 appartementen te koop in de gemeente Hof van Twente variërend in oppervlakte tussen de 65 m² en 230 m². De gemiddelde koopprijs van dit aanbod was €330.000 euro voor een gemiddeld oppervlak van 146 m². Het aanbod in Markelo was een stuk beperkter; In Markelo staan momenteel 2 appartementen te koop met een oppervlakte van 110 m² en 165m² voor respectievelijk €419.000 en €495.000 euro. Beide woningen betreffen overigens woningen boven winkels waarbij het winkelpand wordt aangeboden. Het gaat dus om een zeer specifieke doelgroep. In het afgelopen jaar zijn in de gemeente 38 appartementen verkocht, waarvan 13 appartementen in

Markelo. Daarnaast is het relevant om te vermelden dat er in de afgelopen jaren geen nieuwbouwplannen zijn gerealiseerd in Markelo.

5 Conclusies

Samenvatting plan

Junco BV is voornemens om appartementen te realiseren aan het Burgemeester de Beaufortplein 6 t/m11 in Markelo. Het gaat hierbij om herontwikkeling van een kantoorpand waarbij een mix van appartementen wordt ontwikkeld. De appartementen variëren in oppervlakte van circa 85 m2 tot en met 135 m2 in de prijsklasse van circa €200.000 tot €350.000.

Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het plan Burgemeester de Beaufortplein moet aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat het een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft hoeft alleen de woningbehoefte onderbouwd te worden.

Ontwikkeling past binnen de huidige en toekomstige beleidskaders

De ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten van de vigerende woonagenda (2016-2020). In de woonagenda ligt een sterke focus op het toevoegen van woningaanbod voor senioren. Er ligt een opgave in het passend huisvesten van senioren en er is een uitbreidingsbehoefte aan geschikte woningen (waaronder appartementen) voor senioren. Daarbij geldt voor nieuwbouw dat deze zowel kwantitatief als kwalitatief moet aansluiten op de lokale woningbehoefte en bij het belang om de kwaliteit van de kernen te versterken. De voorkeur gaat daarom uit naar nieuwbouw binnen bebouwd gebied. Door de groei van het aantal kleine huishoudens in de gemeente ligt de uitbreidingsbehoefte grotendeels bij appartementen. De behoefte aan appartementen richt zich specifiek op appartementen met de gewenste kwaliteit voor senioren.

Voor de kern Markelo beschrijft de gemeente dat het toevoegen van appartementen een oplossingsrichting zou kunnen zijn om een kwalitatieve impuls aan de bestaande woningvoorraad toe te voegen, mits er een mogelijkheid is deze binnen stedelijk gebied te ontwikkelen. De ontwikkeling aan het Burgemeester de Beaufortplein speelt in op al deze uitgangspunten.

Ontwikkeling past binnen kwalitatieve woningvraag

Uit de analyses komt naar voren dat er in de gemeente Hof van Twente tot 2025 een marktvraag is van circa 35 appartementen in de prijsklasse tot €200.000 en circa 50 appartementen tussen €200.000 en €350.000. De realisatie van appartementen aan het Burgemeester de Beaufortplein in Markelo valt binnen deze bandbreedte en speelt in op de marktvraag in Markelo. Daarnaast blijkt dat in de huidige plancapaciteit de gemeente Hof van Twente, en Markelo, nauwelijks plannen voor appartementen zijn opgenomen. Op basis hiervan concluderen we dat de voorgenomen ontwikkeling in belangrijke mate inspeelt op de kwalitatieve woningvraag in Hof van Twente en Markelo in het bijzonder.

De vraag naar koopappartementen is grotendeels afkomstig van 65-plussers. Dit betekent dat bij de ontwikkeling zorgvuldig moet worden ingespeeld op de eisen die deze doelgroep stelt. De appartementen moeten dan ook goed toegankelijk zijn en dus bereikbaar per lift. Daarnaast strekt het tot de aanbeveling om bij het ontwerp rekening te houden met bewoning voor mensen met een (lichte) fysieke beperking en te zorgen voor voldoende buitenruimte.

Conclusie: plan beantwoordt in ruime mate aan kwalitatieve vraag

Het plan aan het Burgemeester de Beaufortplein beantwoordt aan vele aspecten van het huidige woonbeleid. Het plan voorziet in de lokale woonwensen, speelt in op de toenemende groei van (oudere) één- en tweepersoonshuishoudens en voegt een kwalitatieve impuls toe aan de bestaande woningvoorraad in Markelo. Daarnaast gaat het om herontwikkeling van leegstaand vastgoed in de directe nabijheid van voorzieningen. Er is ruimte voor de ontwikkeling van circa 85 appartementen binnen de gemeente Hof van Twente.