

Laddertoets Markelo-Noord

8 november 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Uw situatie	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Uitgangspunten	4
2.1 Projectprofiel Markelo-Noord	4
2.2 Plan Markelo-Noord is een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling	5
2.3 Markelo-Noord ligt zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied	5
3. Woningbehoefte	7
3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied is de gemeente Hof van Twente	7
3.2 Vraag naar circa 820 woningen tot 2034 in gemeente Hof van Twente	9
3.3 Hard planaanbod bestaat uit 525 woningen	11
3.4 Resterende behoefte aan zo'n 295 woningen in periode tot 2034	12

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

De gemeente Hof van Twente werkt aan de woningbouwontwikkeling Markelo-Noord. Het plan ligt aan de rand van de kern Markelo en aansluitend aan de bestaande bebouwing in de kern. Het plan biedt planologisch ruimte aan 109 nieuwe woningen. Verdeeld in een toevoeging van 107 nieuwe woningen op de gronden aangemerkt als 'Woongebied – 1' en het planologisch mogelijk maken van twee extra woningen aan de Holterweg 26.

In de plantoelichting is opgenomen dat het woningbouwprogramma bestaat uit een mix van 34 vrijstaande woningen, 32 twee-onder-één-kap woningen en 41 rijwoningen. De exacte aantallen staan niet vast. Het stedenbouwkundig plan qua woningtypen is indicatief. Wat vastligt is het maximum aantal woningen en het feit dat het gaat om een mix van vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. Er zijn geen prijssegmenten opgenomen in zowel de toelichting als de planregels.

Het (ontwerp-)bestemmingsplan Markelo-Noord heeft in 2023 ter inzage gelegen. Hierop zijn enkele zienswijzen gekomen en wilt u (de gemeente Hof van Twente) de toelichting van het bestemmingsplan aanpassen¹. Onderdeel van de toelichting is een behoeftetoets. Oftewel, een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder'). In dit voorliggende rapport wordt het plan getoetst aan de Ladder.

1.2 Onze aanpak

Om de Ladder goed toe te passen is het plan in dit voorliggende rapport getoetst aan de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen we 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.

We gaan in op:

1. **Uitgangspunten:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en 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?
2. **Beschrijving van de behoefte:** wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan? Voorziet de bouw van de woningen in het plan in een behoefte?

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Dit is uitgewerkt in een projectprofiel. We gaan vervolgens in op de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en gaan we na of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 3 brengen we de behoefte in beeld.

¹ De Wet ruimtelijke ordening blijft van toepassing op dit plan.

2. Uitgangspunten

2.1 Projectprofiel Markelo-Noord

We beschrijven de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In de onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven, toetsen we aan de Ladder. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel Markelo-Noord

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	- Het plan ligt in de gemeente Hof van Twente, in de kern Markelo. - Het plangebied ligt in het noorden van de kern Markelo en grenst aan de woningbouwlocaties Esch I en II. Aan de noordzijde van het plangebied is sprake van agrarische cultuurgronden. Ten zuidwesten grenst het plangebied aan de Holterweg. In het noordwesten grenst het plangebied aan het agrarisch bedrijfsperceel Bolinkweg 2. Ten zuiden en westen van het plangebied is hoofdzakelijk sprake van woonpercelen (Esch I en Esch II), met in mindere mate bedrijvigheid. - Het plan wordt ontsloten via een nieuw te realiseren ontsluitingsweg die is aangesloten op de rotonde aan de Holterweg.
Huidige bestemming	- In het vigerende bestemmingsplan 'Markelo-West' (vastgesteld op 23-05-2013) heeft het betreffende plangebied deels de bestemming 'agrarisch' en deels 'recreatie'. - De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor: recreatiebungalows, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bungalows', bestaande bedrijfswoningen. Groenvoorzieningen, water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater, verkeers- en verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. - De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor: de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, hobbymatig agrarisch gebruik buiten het bouwvlak, extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, de bestaande nutsvoorzieningen, ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen.
Beoogde bestemming	- De beoogde bestemming voor het plangebied betreft hoofdzakelijk 'wonen'. Daarnaast behoudt een klein deel van het horecaperceel de bestemming horeca en behoudt een klein deel de bestemming recreatie. - Het plan bevat maximaal 109 woningen.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	Het 'westelijke deel' (78 woningen) van het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het 'oostelijke deel' (31 woningen) van het plan ligt buiten bestaand stedelijk gebied.

2.2 Plan Markelo-Noord is een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand wordt bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling rekening gehouden met de Ladder voor duurzame verstedelijking. 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 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. Uit jurisprudentie volgt dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen². Dit betekent dat de beoogde woningen (maximaal 109) in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als de stedelijke ontwikkeling een nieuw of groter beslag op de ruimte legt dan het vigerend planologisch regime. Een stedelijke ontwikkeling is ook nieuw wanneer sprake is van een functiewijziging met wezenlijke ruimtelijke effecten. Aan beide voorwaarden wordt in het plan voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen fors toe en er wordt voornamelijk een woonbestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerend planologisch regime niet mogelijk is. Wij taxeren daarom dat een beschrijving van de behoefte nodig is.

2.3 Markelo-Noord ligt zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (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:

² ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

“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.”

Met als aanvulling:

'Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.'

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 BSG³.

In figuur 1 is het plangebied voor Markelo-Noord weergegeven. De locatie valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Markelo-West' en heeft momenteel gedeeltelijk de bestemming 'agrarisch' en gedeeltelijk de bestemming 'recreatie'. We taxeren dat het deel van het plangebied aan de westkant van de Noordachtereschweg binnen BSG ligt en dat het deel aan de oostkant van de Noordachtereschweg buiten BSG ligt. Het westelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'recreatie'. Deze bestemming staat de realisatie van stedelijke functies al toe. Zo is het mogelijk om maximaal 15 recreatiebungalows te realiseren. Een extra motivering is dus nodig waaruit blijkt dat de behoefte waarin het plan al dan niet voorziet binnen BSG kan worden gerealiseerd.

Figuur 1: Ligging planlocatie (vigerend bestemmingsplan en luchtfoto)



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2024).

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

3. Woningbehoefte

3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied is de gemeente Hof van Twente

Om de behoefte aan woningbouw in het plan Markelo-Noord in beeld te kunnen brengen, brengen we eerst het verzorgingsgebied (c.q. de marktregio) in beeld. Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. Gerealiseerde verhuisbewegingen zijn een belangrijke indicator voor de omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied van woningbouw. We taxeren dat het verzorgingsgebied voor woningbouw in Markelo-Noord bestaat uit de gemeente Hof van Twente. We lichten dit hieronder toe.

Bijna 60% van de inkomende verhuizingen afkomstig uit gemeente Hof van Twente zelf

De praktijk wijst uit dat het gros van de mensen in Nederland verhuist binnen de eigen gemeente. Dit is ook voor de gemeente Hof van Twente het geval (zie tabel 2 en figuur 2).

Verhuisbewegingen nemen geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt. Daarnaast zit binnenlandse migratie – evenals buitenlandse migratie, geboorte en sterfte – in beginsel in de huishoudensprognoses (basis voor beschrijven van de behoefte) verwerkt.

Op basis van CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen over de periode 2019-2023 blijkt dat circa 57% van alle inkomende verhuisbewegingen in de gemeente Hof van Twente uit de gemeente zelf komt. Daarnaast zien we vooral een sterke verhuisrelatie met de gemeente Hengelo, circa 6% van inkomende personen was hieruit afkomstig. Zo'n 4% van de inkomende verhuizingen was afkomstig uit Enschede en zo'n 3% is afkomstig uit Rijssen-Holten. Ook met Borne, Almelo, Deventer, Haaksbergen, Berkelland, Lochem en Wierden heeft de gemeente Hof van Twente een verhuisrelatie. De overige 20% van de inkomende verhuizingen is afkomstig uit gemeenten in heel Nederland. Zie ook onderstaande tabel en figuur.

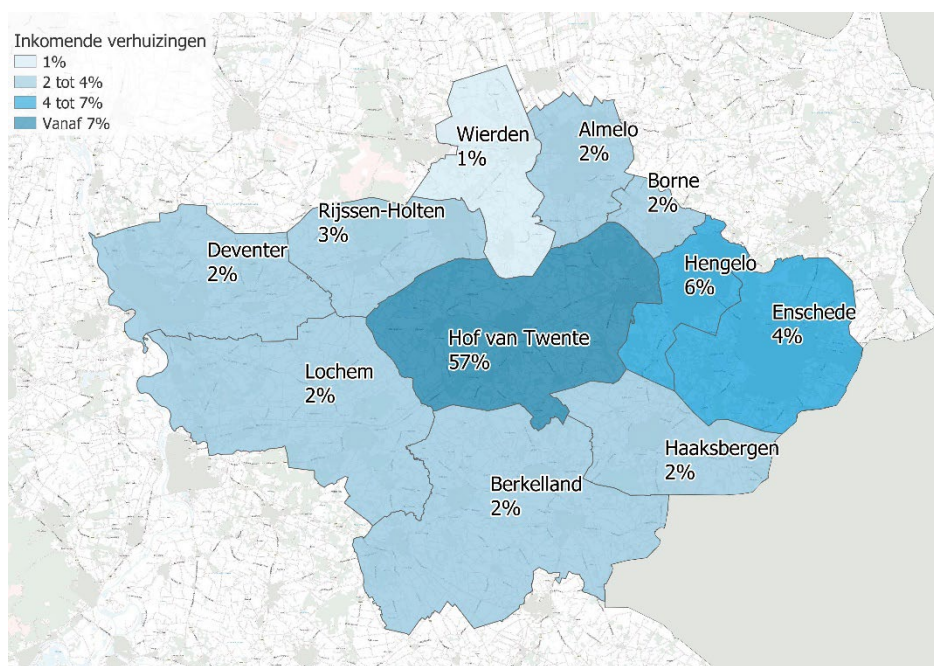
Belangrijk is verder dat binnen de regio plannen regionaal worden afgestemd op de behoefte waarmee planoverschotten die versturende effecten hebben op migratiestromen worden voorkomen.

Tabel 2: Inkomende verhuizingen gemeente Hof van Twente in de periode 2019 t/m 2023

		Aantal verhuisde personen	Aandeel van de totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Hof van Twente		7.560	57%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Hof van Twente		6.020	43%
Gemeente	Hengelo	840	6%
	Enschede	550	4%
	Rijssen-Holten	380	3%
	Borne	275	2%
	Almelo	250	2%
	Deventer	240	2%
	Haaksbergen	225	2%
	Berkelland	215	2%
	Lochem	215	2%
	Wierden	165	1%
Overige gemeenten in Nederland		2.665	20%
Totaal		13.580	100%

Bron: CBS (2024, cijfers 2019-2023), bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 2: Inkomende verhuizingen gemeente Hof van Twente in de periode 2018 – 2022



Bron: CBS (2024, cijfers 2019-2023), bewerking Stec Groep (2024).

Markelo heeft geen gesloten woningmarkt

Als we inzoomen op de verhuizingen tussen de kernen in de gemeente Hof van Twente zien we dat de kern Markelo geen gesloten woningmarkt is. Circa 2 op de 3 verhuisbewegingen vindt plaats binnen de kern Markelo⁴ en circa 1 op de 3 verhuist naar een plek buiten de kern. Er komen relatief veel huishoudens uit het buitengebied naar de kern Markelo. Ook met de kern Goor heeft Markelo een (kleine) verhuisrelatie.

Gemeente Hof van Twente hanteert per kern een kavelinschrijffijst waar geïnteresseerden hun belangstelling voor woningbouwprojecten kenbaar kunnen maken. Ze betalen hiervoor inschrijfgeld en een jaarlijkse bijdrage. Er waren in begin 2024 266 inschrijvingen op de kavelinschrijffijst. Het merendeel hiervan komt uit Markelo (75%), 12% komt van buiten de gemeente. Dit ondersteunt het beeld uit CBS-data en het onderzoek naar binnengemeentelijke verhuisbewegingen.

Tabel 3: Binnengemeentelijke vestigingen huishoudens naar kern van herkomst 2019

		KERN VAN VESTIGING						BUITENGEBIED
		BENTELO	DELLEN	DIEPENHEIM	GOOR	HENGVELDE	MARKELO	
KERN VAN HERKOMST	BENTELO	65%	6%	0%	0%	0%	0%	29%
	DELLEN	1%	83%	1%	5%	0%	1%	9%
	DIEPENHEIM	0%	5%	62%	15%	3%	1%	14%
	GOOR	0%	1%	1%	85%	1%	4%	8%
	HENGVELDE	1%	5%	1%	9%	68%	0%	15%
	MARKELO	0%	0%	1%	11%	0%	63%	25%
	BUITENGEBIED	4%	12%	5%	20%	5%	16%	39%

Bron: Gemeente Hof van Twente (2020)

3.2 Vraag naar circa 820 woningen tot 2034 in gemeente Hof van Twente

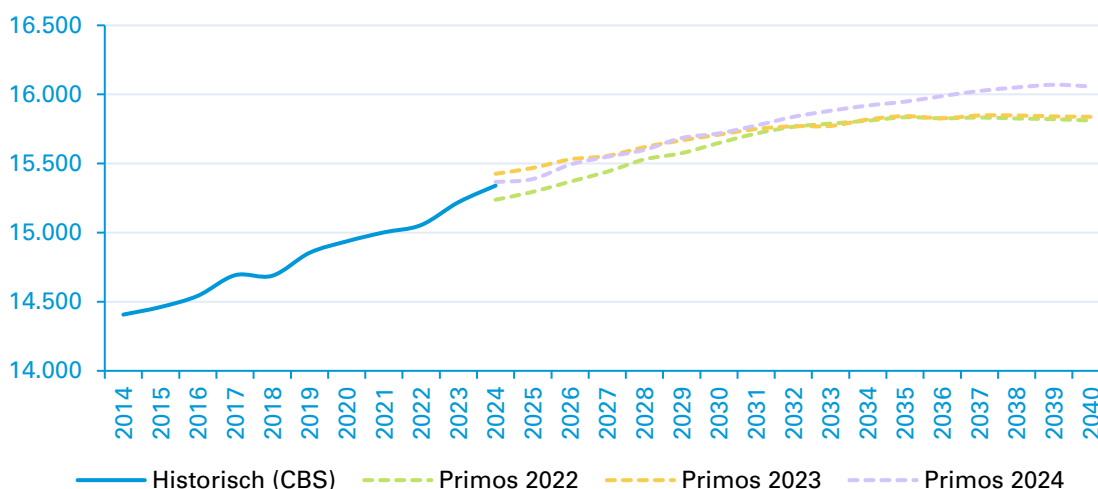
Voor de additionele woningvraag binnen het eerder afgebakende verzorgingsgebied (de gemeente Hof van Twente) baseren we ons op meest actuele huishoudensprognose. Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Hogere migratie in afgelopen jaren leidt tot grotere verwachte groei

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling (en woningvraag) in het verzorgingsgebied te krijgen, leggen we verschillende prognoses van de afgelopen jaren naast elkaar. Er is gekeken naar de Primos prognoses van 2022, 2023 en 2024. Onderstaand figuur toont deze prognoses en geeft een bandbreedte van de verwachte huishoudensgroei. Te zien is dat de prognoses – zeker de eerste jaren – relatief in lijn lopen met elkaar. De Primos prognose van 2024 komt in 2040 vervolgens hoger uit dan de prognoses uit 2022 en 2023. Zie ook onderstaande figuur. Een verklaring hiervoor is dat migratie (zowel binnen- als buitenlands) de afgelopen jaren fors hoger lag dan in die jaren ervoor.

⁴ Binnengemeentelijke verhuisbewegingen uit 2019, gebruikt in 'Kwalitatief Woonprogramma Hof van Twente' (2021).

Figuur 3: Historische en verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Hof van Twente



Bron: CBS (2024), Primos 2023 en 2024, bewerking Stec Groep (2024).

Woningmarktonderzoek Hof van Twente

In het Woningmarktonderzoek Hof van Twente (Companen, 2023) wordt aangegeven dat op basis van de Primos-2022 prognose een huishoudensgroei van +705 wordt verwacht tussen 2022 – 2040. De grootste groei wordt voorzien tot aan 2030 (+532 huishoudens). In het woningmarktonderzoek wordt ook gewerkt met een boventrendmatige groei. Hierbij wordt rekening gehouden met extra groei door de inhaalvraag van jongeren en de aanvullende woningbehoefte van statushouders, Oekraïners en arbeidsmigranten. Dit zorgt voor een extra groei van 164 huishoudens tot 2040. Dit woningmarktonderzoek is 2 jaar oud. Voor de Laddertoets werken we met actuele inzichten en kijken vooruit naar de middellange termijn (10-jaars periode). De nieuwe Primos prognose (waarbij er meer rekening gehouden wordt met migratiestromen) laat een hogere groei zien voor de gemeente Hof van Twente.

We zoomen in onderstaande tabel in op de verwachte ontwikkeling van de huishoudens in 10 jaar (richting 2034). Op basis van Primos 2024 wordt verwacht dat het aantal huishoudens in de gemeente Hof van Twente in de periode 2024 tot 2034 met zo'n 555 huishoudens toeneemt.

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Hof van Twente 2024 – 2033

Huishoudens- prognose	Stand huishoudens 2024	Stand huishoudens 2034	Ontwikkeling 2024 – 2033
Primos 2024	15.365	15.920	+ 555

Bron: Primos 2023 en 2024, bewerking Stec Groep (2024).

Woningtekort in regio Enschede momenteel hoog: 3,7%

Het woningtekort wordt gezien als een indicator voor de spanning op de woningmarkt. Op basis van een (statistisch) tekort kan iets over de druk op de woningmarkt worden gezegd. Dit tekort is gebaseerd op actuele statistieken over huishoudens, hun woonsituatie en de woningvoorraad. Het ABF berekent dit woningtekort per regio in Nederland waarbij ze het huidige woningaanbod (leegstand) confronteren met de huidige vraag. Deze woningvraag is gebaseerd op het aantal huishoudens dat een woning zoekt. Dit zijn huishoudens ouder dan 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken beredeneert dat een woningtekort van maximaal 2% gewenst is. In een groot deel van Nederland wordt dit percentage op dit moment overstegen. In de ABF-woningmarktregio Enschede, waar Hof van Twente tot behoort, is het woningtekort momenteel 3,7%. Dit is een stuk hoger dan het 'gewenste' of 'acceptabele' tekort van maximaal 2%.

Inlopen van het huidige woningtekort in Hof van Twente betekent een extra opgave van 270 woningen tot 2034

Het woningtekort – wat berekend is door ABF-research – resulteert indicatief voor de gemeente Hof van Twente in een extra opgave van circa 270 woningen tussen 2024 en 2034. Deze extra opgave vormt een extra plus op de woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is een gelijkmatige inloop van dit tekort tot 2034 en dat het gehele woningtekort in tien jaar tijd wordt ingelopen.

Vraag van circa 820 woningen op basis van nieuwste prognose, in lijn met redeneringen woningmarktonderzoek

Voor de actuele vraag naar woningen in de gemeente Hof van Twente hanteren we de meest recente huishoudensprognose inclusief het huidige woningtekort. Daarmee gaan we uit van een woningvraag van 820 woningen voor de aankomende 10 jaar. Deze redenering ligt hiermee in lijn met het uitgevoerde Woningmarktonderzoek en is geüpdatet met de nieuwste inzichten en cijfers.

Markelo-Noord aangewezen als sleutelproject in de regio

In de Woondeal Twente is vastgesteld dat de regio zich inzet voor de bouw van tenminste 14.100 woningen tot en met 2030. Dit aantal landt in de aangewezen sleutelprojecten. Binnen Hof van Twente zijn het er vier: Op Stoom, Markelo noord, Diepenheim Boinksweide en Schoollocaties Delden. Binnen deze projecten wordt met name ook gebouwd voor de regionale en bovenregionale behoefte (naast de lokale behoefte).

3.3 Hard planaanbod bestaat uit 525 woningen

Om de resterende behoefte te bepalen confronteren we de vraag met de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen resteert. De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Hof van Twente bestaat uit circa 525 woningen, zo blijkt uit een inventarisatie van de gemeente naar de harde plancapaciteit van de gemeente Hof van Twente (peildatum oktober 2024). Daarnaast zijn er in de gemeente nog zachte plannen. Deze zachte plannen variëren van

eerste verkenningen tot planvorming. Op basis van de verwachte vraag kan ook een groot deel van deze plannen (op termijn) voorzien in een behoefte.

Tabel 5: Plancapaciteit in de gemeente Hof van Twente

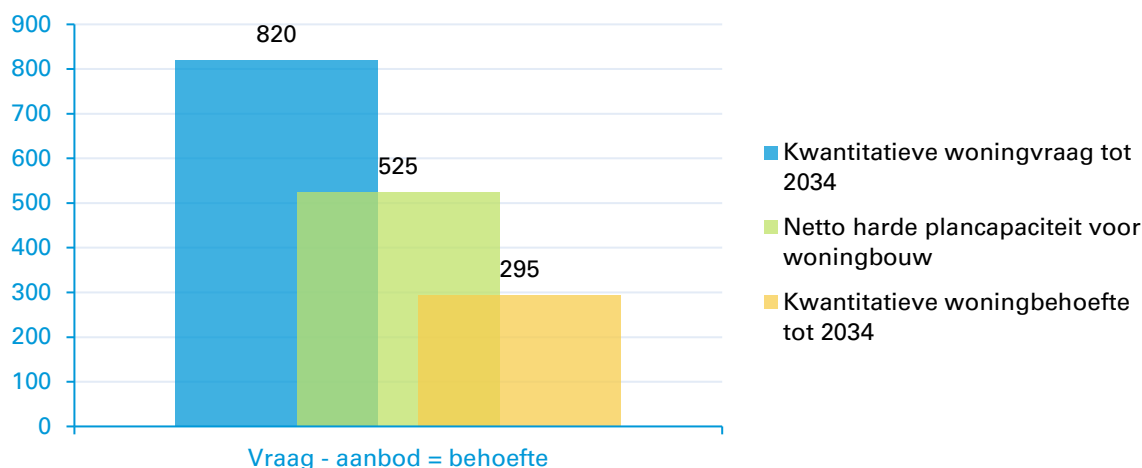
Plancapaciteit	Aantal woningen
Hard aanbod	525
Zacht aanbod	505
Totaal	1.030

Bron: Gemeente Hof van Twente (peildatum oktober 2024).

3.4 Resterende behoefte aan zo'n 295 woningen in periode tot 2034

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan Markelo-Noord kunnen voorzien in een behoefte, confronteren we de additionele woningvraag met de harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de periode tot 2034. Figuur 4 toont de eerder vastgestelde additionele woningvraag en de totale harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied. Vervolgens wordt duidelijk wat de totale kwantitatieve additionele behoefte is in het verzorgingsgebied. Door vraag en aanbod te confronteren, is te zien dat er in het verzorgingsgebied een totale kwantitatieve behoefte bestaat aan circa 295 woningen tot 2034. In het plan Markelo-Noord zijn maximaal 109 woningen gepland en voorzien zo gezien in een woningbehoefte in het verzorgingsgebied.

Figuur 4: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in verzorgingsgebied in de periode 2024 tot 2034



Bron: ABF-Primos 2024, Gemeente Hof van Twente (peildatum oktober 2024), bewerking Stec Groep (2024).

Geen relevante ruimtelijke onaanvaardbare leegstandseffecten verwacht

Het woningbouwplan Markelo-Noord voorziet in een behoefte. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort in Markelo-Noord en omliggende regio. Woningbouw op de beoogde locatie – binnen bestaand stedelijk gebied – leidt daarmee niet tot relevante ruimtelijke onaanvaardbare leegstandseffecten.

Markelo-Noord voorziet in grote behoefte, ook alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied moeten worden ontwikkeld om volledig in behoefte te kunnen voorzien

Volgens de Laddersystematiek gaat in beginsel inbreiding boven uitbreiding. Naast harde woningbouwplannen zijn er binnen het verzorgingsgebied diverse zachte woningbouwplannen die kunnen voorzien in de woningbehoefte. Er zijn meer woningen in zachte plannen binnen BSG (circa 480) dan de resterende behoefte. Dit betekent dat de kwantitatieve behoefte in beginsel binnen BSG moet worden gerealiseerd. Om hierin een zorgvuldige afweging te maken zijn – in lijn met de Ladder – door de gemeente Hof van Twente voor het gehele verzorgingsgebied de potentiële alternatieve locaties binnen BSG geïnterpreteerd (zoals zachte woningbouwplannen als overige locaties).

Uit de inventarisatie van de gemeente Hof van Twente blijkt dat er nog enkele zachte plannen voor plekken in het verzorgingsgebied binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Sommige van deze locaties zijn te klein om te voorzien in de ontwikkeling van (maximaal) 109 grondgebonden woningen in een dorpse setting, zo blijkt uit de inventarisatie. Op andere potentiële locaties waar woningbouw tot de mogelijkheden behoort, is de locatie niet beschikbaar of beschikbaar te maken. Dit komt bijvoorbeeld doordat er nu nog een bedrijf, (vluchtelingen)opvang of school (met tijdelijke invulling) op deze planlocaties is gevestigd. Deze instanties moeten eerst verhuizen voordat de beoogde locatie in aanmerking komt voor verdere planvorming.

De enige locatie die zowel qua omvang, geschiktheid in de komende jaren beschikbaar komt en een reëel alternatief vormt binnen bestaand stedelijk gebied, is de locatie De Fabriek. Zo blijkt uit inventarisatie van de gemeente. Hier werkt de gemeente momenteel aan verdere planvorming en voorziet op deze plek een herstructurering naar woningen. Dit plan bestaat uit circa 180 woningen en zal over circa 4 tot 5 jaar in ontwikkeling komen. Gezien de resterende behoefte na ontwikkeling van Markelo-Noord van circa 186 woningen, kan ook dit plan binnen 10 jaar worden gerealiseerd en in de behoefte voorzien. Sterker: op basis van deze grote resterende behoefte is het nodig dat beide plannen worden ontwikkeld om te kunnen voorzien in de grote woningbehoefte. Bovendien blijkt dat ook na de 10-jaarsperiode, de vraag naar nieuwe woningen nog groot is.

We concluderen dat het plan Markelo-Noord voorziet in een behoefte en niet binnen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. Daarmee leidt het plan niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten (elders).

Colofon

Datum: 8 november 2024

Projectnummer: 24.250

Opdrachtgever: Gemeente Hof van Twente

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Lukas Meuleman en Marijn Gradussen

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl