



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.

Gemeente Rijssen-Holten

Datum: 16 september 2022

Projectnummer: 210295.01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Marktgebied	7
2.3	Behoefte	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	16
3	Conclusie	18

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

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Holten. Globaal wordt het plangebied begrensd door de Waagweg aan de noordzijde, de Industriestraat aan de oostzijde en Kolweg aan de zuidzijde. Aan de westzijde wordt het plangebied achtereenvolgens begrensd door de begraafplaats van Holten, Kerkhofsweg en het stationsplein. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging en begrenzing van het plangebied (Bron: Google Earth, bewerking: SAB).

Gelet op de grote druk op de woningmarkt in Rijssen-Holten is door de gemeente onderzocht op welke locaties in Holten nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden, bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied. Het Enkcoterrein, alsmede de directe omgeving (bedrijventerrein De Kol), is daarbij naar voren gekomen als voornaamste inbreidingslocatie. De gedachte is om het fabrieksterrein te transformeren naar een aantrekkelijk woongebied. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om maximaal 155 woningen te realiseren, bestaande uit circa 80 tot (maximaal) 85 gestapelde woningen en circa 70 tot (maximaal) 75 grondgebonden woningen. Van de 155 woningen wordt minimaal 20% gerealiseerd als sociale huurwoning, minimaal 20% als sociale koopwoning en minimaal 5% als geliberaliseerde woning voor middenhuur. Zo kunnen verschillende doelgroepen met diverse portemonnees straks een passende woning in Holten vinden. Vanuit het stedenbouwkundig plan wordt het navolgende indicatieve programma gehanteerd.

Type woning	Aantal
Appartementen < 100 m ²	77
Appartementen > 100 m ²	24
Vrijstaand	4
Twee-onder-één-kap	18
Rijwoningen	32
Totaal	155
Type woning	Aantal

Naast woningen wordt in de ontwikkeling ruimte voor commerciële voorzieningen beoogd. In totaal gaat het om 1.850 m² brutovloeroppervlak ten behoeve van horeca, voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning en dienstverlenende bedrijven op het gebied van toerisme en recreatie (o.a. fietsverhuur). Het brutovloeroppervlak ten behoeve van horeca is in dit bestemmingsplan gemaximeerd op 500 m² brutovloeroppervlak.



Stedenbouwkundig plan (bron: Land-id).

De gronden van de ontwikkellocatie kennen momenteel grotendeels een bedrijfsbestemming. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen deze bestemming, daarom wordt voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen. In het kader van deze 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 bepaald worden of en, zo ja, 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 (Besluit ruimtelijke ordening) 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 (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 150 woningen en 1.850 m² bruto vloeroppervlak ten behoeve van horeca, voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning en dienstverlenende bedrijven op het gebied van toerisme en recreatie (o.a. fietsverhuur).

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 (hierna: Afdeling) 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 de overzichtsuitspraak¹ van de Afdeling volgt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m² bruto vloeroppervlakte wordt toegevoegd. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie² 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 ontwikkeling³.

Het plangebied heeft grotendeels een bedrijfsbestemming (zie navolgende afbeelding), gericht op bedrijven in de categorieën 1 of 2 uit de bij de bestemmingsplan behorende Staat van bedrijven, waaronder ook reparatie en verhuur van fietsen. Tevens bevinden zich aan de Waagweg 1 en Kolweg 1 twee percelen met een horecabestemming (met een gezamenlijk oppervlak van circa 1.500 m² b.v.o.). Gelet op de aard en omvang van de beoogde gemengde functies binnen het plangebied kan worden gesteld dat dit programma met bijbehorend ruimtebeslag niet dusdanig verschilt van de

¹ Zie hiervoor <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2>.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

³ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

thans geldende bestemmingsplanmogelijkheden dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Los daarvan gaat het om functies in een zeer specifiek segment (toerisme) die in sterke mate afhankelijk zijn van de ligging nabij het treinstation (als toeristisch overstappunt) en daardoor niet zonder meer elders gevestigd kunnen worden.

Voor het woningbouwprogramma ligt dit anders. Dit deel van de ontwikkeling moet op basis van jurisprudentie getypeerd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.



Weergave juridisch-planologische situatie plangebied (globaal in rood begrensd) en omgeving (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB).

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is de woonfunctie binnen voorliggende ontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is voor deze functie 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 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

Inleiding

In de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Stedelijke ontwikkelingen zijn dan ook in principe voorzien buiten de Groene Omgeving. Voor het realiseren van nieuwe woningen is in de Omgevingsverordening vastgelegd dat aangegeven moet worden hoe de ontwikkeling zich past binnen de geldende regionale woonafspraken en dat de behoefte van de ontwikkeling gemotiveerd moet worden op basis van actueel onderzoek. De gemeente Rijssen-Holten vormt samen met de gemeenten Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Tubbergen, Twenterand en Wierden de woningmarkt regio Twente. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen.

Verhuisbewegingen

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.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat ruim 67% van alle gevestigde personen in de gemeente Rijssen-Holten uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Rijssen-Holten in 2020

Verhuisbewegingen Rijssen-Holten	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Rijssen-Holten	2.007	67,3%
Vanuit andere gemeenten	855	28,7%
Vanuit het buitenland	122	4,1%
Totaal aantal verhuizingen	2.984	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Rijssen-Holten naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Rijssen-Holten	2.007	67,3%
Wierden	115	3,9%
Deventer	82	2,7%
Hof van Twente	64	2,1%
Hellendoorn	46	1,5%
Almelo	43	1,4%
Enschede	34	1,1%
Twenterand	30	1,0%
Elders	563	18,9%
Totaal	2.984	100,0%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt dat de verhuisbewegingen richting Rijssen-Holten voornamelijk gevormd worden door verhuisrelaties met gemeenten op korte geografische afstand (uit de regio Twente).

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Rijssen-Holten.

2.3 Behoeft

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.

2.3.2 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 2021 is de meest recente Primos-prognose uitgebracht. Deze prognose is navolgend weergegeven.

Huishoudensprognose gemeente Rijssen-Holten 2021 - 2035				
	2021	2025	2030	2035
Huishoudensprognose	14.430	14.770	15.300	15.510

(Bron: ABF Research - Primos prognose 2021).

Uit het voorgaande is af te leiden dat de gemeente Rijssen-Holten de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent, waarin de grootste groei tussen 2025 en 2030 plaatsvindt. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2021 en 2035 in totaal met circa 1.080 zal toenemen.

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.

	Netto harde plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Netto zachte plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Totale plancapaciteit 1-1-2020 (afgerond)
Rijssen-Holten	420	320	740
Twente totaal	8.330	5.800	14.130

	Lokale behoefte (10 jaar)	Extra ambitie/ opgave	Totale ambitie/ opgave
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 Rijssen-Holten hieraan met circa 750 woningen bijdragen (lokale behoefte circa 560 en bovenlokale behoefte circa 190). Naar aanleiding van de huishoudensprognose wordt een groei van circa 1.000 huishoudens verwacht tot 2030. Er is dus nog voldoende vrije plancapaciteit beschikbaar voor voorliggend plan.

Woonvisie 2021 t/m 2023

In de gemeentelijke woonvisie is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering opgenomen, waarbij tevens verbindingen zijn gelegd met de regionale Woonvisie Twente 2015-2025 en de regionale woonagenda.

In de woonvisie wordt geconcludeerd dat sprake is van een krapte op de gemeentelijke woningmarkt. De krapte is zeker in Rijssen waarneembaar, maar de laatste jaren is ook in Holten krapte ontstaan.

Het uitgangspunt is het bouwen voor de lokale behoefte zoals in de nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten" is aangegeven. Op grond hiervan kunnen er in de periode 2019 tot en met 2028 circa 1.150 woningen in Rijssen-Holten worden gebouwd (exclusief 125 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw). In de periode 2019 tot en met 2033 kunnen er op grond hiervan circa 1.460 woningen worden gebouwd (exclusief 165 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw). De navolgende tabellen laten het kwantitatieve woningbouwprogramma d.d. 1 april 2020 zien.

Kern Rijssen								
	Periode 2019 t/m 2028				Periode 2019 t/m 2033			
	Hard⁴	Besluit⁵	Vrij⁶	Totaal	Hard⁴	Besluit⁵	Vrij⁶	Totaal
Inbreiding	50	80	170	300	50	80	320	450
Uitbreiding	55 ⁷	625 ⁸	0	680	55 ⁷	675 ⁸	90	820
Totaal	105	705	170	980	105	755	410	1.270

Kern Holten								
	Periode 2019 t/m 2028				Periode 2019 t/m 2033			
	Hard⁴	Besluit⁵	Vrij⁶	Totaal	Hard⁴	Besluit⁵	Vrij⁶	Totaal
Inbreiding	85	105	50	240	85	105	95	285
Uitbreiding	10	50	0	60	10	50	10	70
Totaal	95	155	50	300	95	155	105	355

Rijssen-Holten								
	Periode 2019 t/m 2028				Periode 2019 t/m 2033			
	Hard⁴	Besluit⁵	Vrij⁶	Totaal	Hard⁴	Besluit⁵	Vrij⁶	Totaal
Inbreiding	135	185	220	540	135	185	415	735
Uitbreiding	65	675	0	740	65	725	100	890
Totaal	200	860	220	1.280	200	910	515	1.625

Volgens de nota “Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten” is ruimte om in de periode 2019 tot en met 2033 circa 1.460 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Met de hiervoor opgenomen programmering kan aan deze kwantitatieve behoefte deels invulling worden gegeven. Voor de kern Holten geldt nog een vrije ruimte van 105 woningen. Daarbij geldt wel dat slechts voor 95 woningen geldt dat zij een ‘harde’ planstatus hebben binnen de kern Holten. Verreweg het overgrote deel van de woningen in het programma hebben een ‘zachte’ planstatus (in tabellen: ‘besluit’ en ‘vrij’). Deze zachte plannen hebben nog geen juridisch-planologisch kader om gerealiseerd te kunnen worden. Voor deze plannen geldt dat nog geen juridisch-planologische procedure is doorlopen en het nog niet zeker is dat deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen en zullen worden. Daarbij komt dat de ervaring leert dat circa 30% van de zachte plannen uiteindelijk in het planproces sneuvelt.

Op basis van het voorgaande is het noodzakelijk om een grote hoeveelheid zachte plannen om te zetten naar harde plannen. Voorliggend plan maakt reeds uit van de zachte plancapaciteit. Gelet op de zeer geringe harde plancapaciteit binnen de gemeente Rijssen-Holten is er meer dan voldoende ruimte om deze woningen aan de harde plancapaciteit toe te voegen.

⁴ Hard = bestemmingsplan onherroepelijk, plan in uitvoering of binnenkort in uitvoering

⁵ Besluit = bestemmingsplan in voorbereiding, positieve politieke besluitvorming over principeverzoek heeft plaatsgevonden

⁶ Vrij = zoeklocatie

⁷ Opbroek Zuid circa 55

⁸ Opbroek Noord circa 165 / Opbroek Oost circa 445-490 / Buitengebied circa 15-20

Conclusie

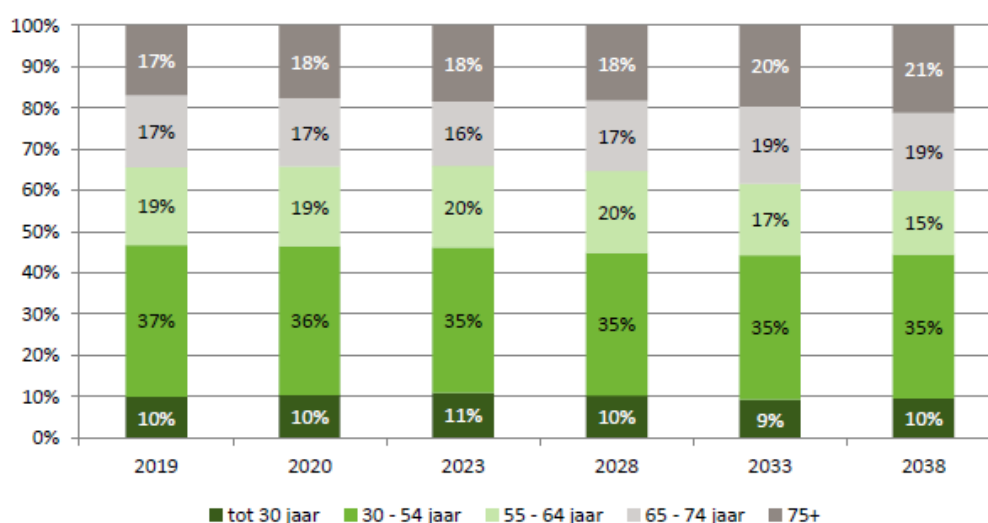
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling voor de planperiode binnen de gemeente Rijssen-Holten en het feit dat de harde plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de kwantitatieve woningvraag, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 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 (geprognosticeerde) huishoudenssamenstelling qua samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens.

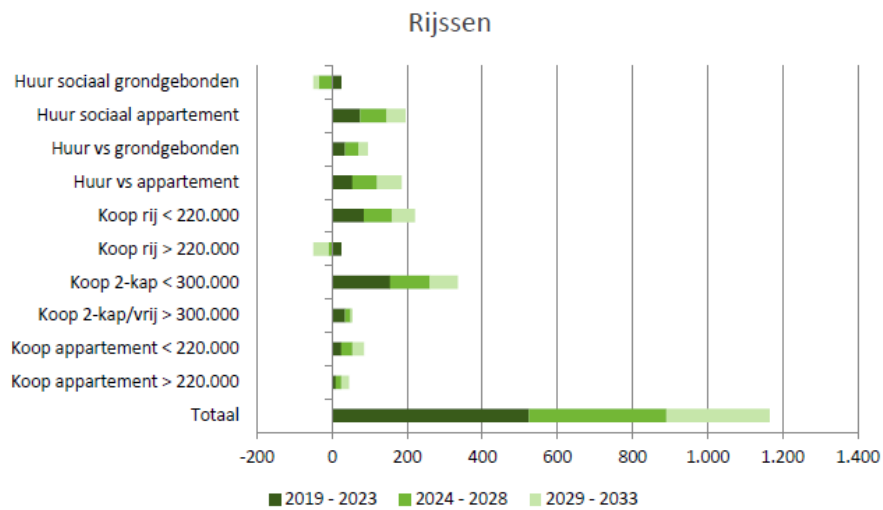
In de nota “Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten” is onder andere voor de kern Holten een prognose opgenomen van de huishoudensontwikkeling naar leeftijd. Daaruit volgt dat de huishoudenssamenstelling wat betreft leeftijd in Holten een vrij stabiele ontwikkeling kent. De leeftijdsgroep 55-64 jaar zal richting de toekomst relatief gezien kleiner worden, terwijl de groepen 65-74 jaar en 75+ sterker vertegenwoordigd zullen worden. In Rijssen is een soortgelijke ontwikkeling waarneembaar, maar geldt dat het totaal aandeel ouderen iets minder vertegenwoordigd is ten opzichte van Holten.



Holten. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd volgens prognose met vestigingsoverschot van 70 personen per jaar, 2019 – 2038 (Bron: Companen).

Kwalitatieve woningbehoefte

In de nota "Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 Rijssen-Holten" is ook een prognose wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte voor Rijssen en Holten opgenomen.



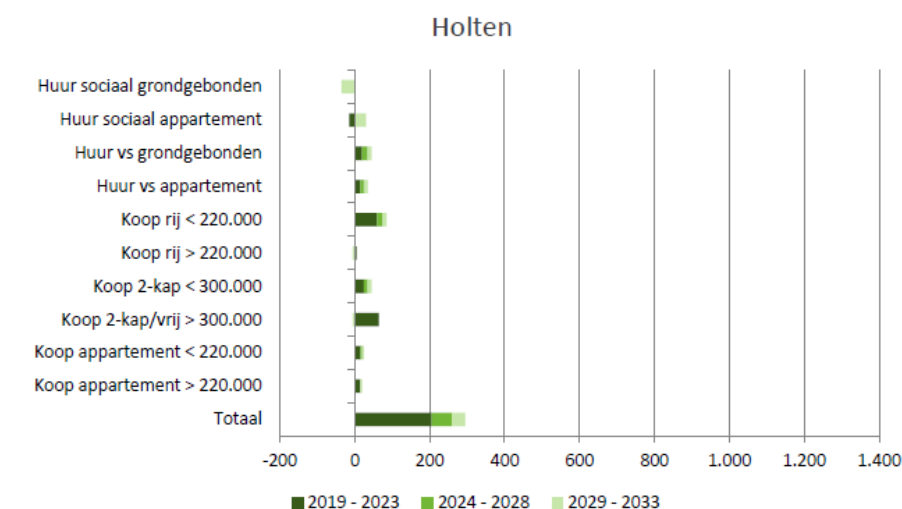
	2019 - 2023	2024 - 2028	2029 - 2033
Huur sociaal grondgebonden	25	-35	-15
Huur sociaal appartement	75	70	50
Huur vs grondgebonden*	35	35	25
Huur vs appartement*	55	65	65
Koop rij < 220.000**	85	75	60
Koop rij > 220.000**	25	-10	-40
Koop 2-kap < 300.000**	155	105	75
Koop 2-kap/vrij > 300.000**	35	15	5
Koop appartement < 220.000**	25	30	30
Koop appartement > 220.000**	10	15	20
Totaal	525	365	275

* De vraag naar huurwoningen in de vrije sector spitst zich in Rijssen-Holten vrijwel geheel toe op het middenhuursegment, met huurprijzen van € 737 tot € 950 per maand.

** De vermelde kooprijzen zijn gebaseerd op de WOZ-waarden van betrokken woningen en de gewenste kooprijzen op basis van het WoON 2018. In de huidige woningmarkt kan ervan worden uitgegaan dat de kooprijzen inmiddels weer wat hoger liggen.

Bronnen: CBS-Microdata, WoON 2018, Prognosemodel Companen, bewerking Companen

Rijssen. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijssegment, op basis van beleidsneutrale prognose met vertrekoverschot van 70 personen per jaar, 2019 – 2033 (Bron: Companen).



	2019 - 2023	2024 - 2028	2029 - 2033
Huur sociaal grondgebonden	0	0	-35
Huur sociaal appartement	-15	0	30
Huur vs grondgebonden	20	15	10
Huur vs appartement	15	10	10
Koop rij < 220.000	60	15	10
Koop rij > 220.000	5	0	-5
Koop 2-kap < 300.000	25	10	10
Koop 2-kap/vrij > 300.000	65	0	-5
Koop appartement < 220.000	15	5	5
Koop appartement > 220.000	15	0	5
Totaal	205	55	35

Bronnen: CBS-Microdata, WoON 2018, Prognosemodel Companen, bewerking Companen

Holten. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijssegment, 2019 – 2033 (Bron: Companen).

Uit de prognoses is op te maken dat binnen de kern Holten de komende jaren in vrijwel alle segmenten een kwalitatieve behoefte kent, zowel in de huur- als koopsector en grondgebonden en gestapeld. In Holten is in de koopsector de meeste vraag naar goedkope rijwoningen en betaalbare tweekappers en vrijstaande woningen. Echter bestaat er ook een relatief grote vraag naar tweekappers en vrijstaande woningen in het duurdere segment. Daarnaast is er een geringe behoefte aan koopappartementen. In de huursector geldt voor Holten dat er sprake is van een kwalitatieve mismatch; eengezinswoningen komen onder druk te staan terwijl de vraag naar appartementen toeneemt. In de vrije sector bestaat een (beperkte) behoefte aan toevoeging van zowel grondgebonden woningen als appartementen.

Woonvisie 2021 t/m 2023

In de gemeentelijke woonvisie is onder andere voor Holten een kwalitatief woningbouwprogramma opgenomen voor de periode 2019 tot en met 2028. Bij de realisering van de kwalitatieve woningbouwprogramma's let de gemeente vooral op de ontwikkeling van de betaalbaarheid van woningen, vrije sector huur (middenhuur) en appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen.

Woningtype	Aantallen	Woningtype	Aantallen
(inclusief vervangende nieuwbouw)		(inclusief vervangende nieuwbouw)	
Koop grondgebonden		Koop grondgebonden	
Rijen < € 220.000*	190	Rijen < € 220.000*	75
Rijen > € 220.000	15	Rijen > € 220.000	6
2 [^] 1 < € 300.000	240	2 [^] 1 < € 300.000	34
2 [^] 1 > € 300.000	46	2 [^] 1 > € 300.000	56
Vrijstaand > € 300.000	124	Vrijstaand > € 300.000	44
Subtotaal	615	Subtotaal	215
Koopappartementen**		Koopappartementen**	
Appartementen < € 220.000*	65	Appartementen < € 220.000	15
Appartementen > € 220.000	85	Appartementen > € 220.000	30
Subtotaal	150	Subtotaal	45
Huur grondgebonden		Huur grondgebonden	
Rijen < € 735	0	Rijen < € 735	0
Rijen > € 735	35	Rijen > € 735	15
Subtotaal	35	Subtotaal	15
Huurappartementen**		Huurappartementen**	
Appartementen < € 735	120	Appartementen < € 735	10
Appartementen > € 735	60	Appartementen > € 735	15
Subtotaal	180	Subtotaal	25
Totaal	980	Totaal	300

* Hier moet een gedifferentieerd programma worden gebouwd tussen de € 175.000 – € 220.000

** c.q. kleinere grondgebonden woonvormen

De genoemde prijzen zijn WOZ-waarden

Kwalitatief woningbouwprogramma Rijssen (links) en Holten (rechts) 2019 tot en met 2028

(Bron: Gemeente Rijssen-Holten).

Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

In de Regionale Woonagenda van Twente zijn enkele zogenoemde sleutelprojecten opgenomen. Deze projecten moeten een bijdrage leveren van de gewenste woningbouwversnelling in de periode 2021-2025 en spelen in op de doelstellingen wat betreft verstedelijking, duurzame mobiliteit en vitaliteit. De herstructurering van bedrijventerrein de Kol is samen met de herstructurering van het centrum van Rijssen en de ontwikkeling van Opbroek-Oost in de regionale agenda aangewezen als een sleutelproject van de gemeente Rijssen-Holten. De ambitie is om deze projecten in 2030 afgerond te hebben.

Structuurvisie Enkcoterrein en omgeving

Sinds 2019 geldt dat voor het plangebied de 'Structuurvisie Enkcoterrein en omgeving' van kracht is. Deze visie richt zich op de complete herontwikkeling van het Enkcoterrein en de omgeving hiervan, onder andere bedrijventerrein De Kol. In de structuurvisie is verder vormgegeven hoe de ontwikkeling van het Enkcoterrein op een juiste wijze tot stand kan komen zodat de connectie tussen dorp en landschap op een kwalitatieve manier wordt ingepast. Naar aanleiding van het participatieproces, zijn hiervoor een aantal ontwerpprincipes opgenomen. In het stedenbouwkundig plan voor het Enkcoterrein is verdere uitwerking gegeven aan deze ontwerpprincipes uit de structuurvisie.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar diverse woningbouwprogramma met aandacht voor betaalbaarheid aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in het marktgebied. Bovendien is de herontwikkeling van bedrijventerrein Kol reeds in het gemeentelijk ruimtelijk beleid opgenomen en betreft het een sleutelproject waarmee

het aansluit op het ruimtelijk beleid van de regio en gemeente. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in het marktgebied en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een woonprogramma met veel aandacht voor het realiseren van een divers woningaanbod met ruimte voor betaalbare woningen. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de regio en de gemeente aangezien het een ontwikkeling betreft die wordt gezien als een sleutelproject en een bijdrage levert aan de kwantitatieve woonopgave en druk op de Holtense woningmarkt. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied 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 in eerste instantie worden gezien in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van het betreffende marktgebied kan worden gerealiseerd door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. 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

Gezien de ligging (binnen bebouwde kom), kenmerken (bebouwd) en huidige bestemming (grotendeels Bedrijf) van het plangebied kan worden gesteld dat deze locatie zich binnen het bestaand stedelijk gebied bevindt. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

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 beoogde 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 wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. 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 wordt geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.