

**stec
groep**



De Esch Tubbergen

Behoeftetoets De Esch Tubbergen

Stec Groep aan Ad Fontem BV

Bouke Timmen & Martijn van den Bosch
30 oktober 2018

Ad Fontem BV

Mevrouw I. Scharenborg-Lesker
Hoofdstraat 43
7625 PB Zenderen

Per email: I.Scharenborg-Lesker@ad-fontem.nl

Projectnummer: 18.215

De Esch Tubbergen

Behoeftetoets De Esch Tubbergen

Stec Groep aan Ad Fontem BV

Bouke Timmen & Martijn van den Bosch
30 oktober 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Uw situatie en vraag.....	4
1.2	Onze aanpak.....	4
1.3	Leeswijzer.....	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Projectprofiel De Esch: 51 grondgebonden woningen voor diverse doelgroep.....	5
2.2	Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig.....	6
2.3	Herontwikkeling van voormalig tuincentrum aan de rand van (kern) Tubbergen.....	6
2.4	RWP Twente en gemeentelijk kwaliteitshandvest als basis woonprogrammering.....	7
3	Behoeftetoets	8
3.1	Ruimtelijk verzorgingsgebied overwegend lokaal: gemeente Tubbergen met daarbinnen zwaartepunt op de kern zelf.....	8
3.2	Kwantitatieve behoefte periode 2017-2027 circa 210 tot 410 woningen in gehele gemeente, behoefte in kern Tubbergen circa 110 tot 185 woningen.....	9
3.3	Vergrijzing en ontgroening zorgen voor een kwalitatieve vraag naar meer nultreden- en (vrijesector)huurwoningen.....	11
3.4	Confrontatie met kwalitatief woningbouwprogramma De Esch.....	13



1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vraag

U werkt aan woningbouwplan De Esch in Tubbergen. Een plan met maximaal 51 grondgebonden koopwoningen. Met uw plan beoogt u zowel woningen voor doorstromers op de woningmarkt, als specifiek voor starters en senioren te realiseren, zo gaf u aan. Ter indicatie zal het gaan om een mix van woningen voor de doelgroepen starters, senioren en gezinnen. Aan dit programma zal invulling worden gegeven door middel van de volgende woningtypen:

- 30 half vrijstaande woningen in koopsector van gemiddeld €300.000 (vooral geschikt voor gezinnen)
- 15 rijwoningen: grotendeels bedoeld voor vrijesectorhuur (ca. 12 woningen)
- 6 vrijstaande woningen in de koopsector (met name geschikt voor gezinnen)

U gaf aan dat een deel van de woningen in het plan direct levensloopbestendig wordt uitgevoerd, en dat de overige woningen in het plan adaptief worden gebouwd: waardoor deze eenvoudig levensloopbestendig te maken zijn. Daarnaast krijgen alle kopers de mogelijkheid, en uitgebreide voorlichting hierover, om hun woning levensloopbestendig te laten uitvoeren (met mogelijkheid tot uitbouw/aanbouw: badkamer en slaapkamer op begane grond mogelijk, mogelijkheid extra brede trap i.v.m. mogelijkheid traplift, demontabele vloer i.v.m. mogelijkheid plaatsing lift).

Over het plan vind inmiddels al enkele jaren overleg plaats met de gemeente. Ondertussen hebben zich binnen de gemeente verschillende ontwikkelingen voorgedaan, waaronder het gemeentelijk kwaliteitshandvest voor woningbouw in Tubbergen dat in 2018 is vastgesteld.

Voor het vervolgtraject richting bestemmingsplan en natuurlijk realisatie van het plan, heeft de gemeente u gevraagd de behoefte aan de woningen in het plan te onderbouwen. Uw vraag aan ons is zorg te dragen voor een onafhankelijke (kwalitatieve) behoeftetoets van de woningen in het plan. In de behoeftetoets richten wij ons daarbij op de behoefte op middellange termijn om aan te sluiten bij o.a. regionale afspraken over woningbouw en wat de Ladder vraagt.

1.2 Onze aanpak

Voor de behoeftetoets kijken we zowel naar de kwantitatieve behoefte als de kwalitatieve behoefte. Dit doen we steeds op het niveau van de gemeente en ingezoomd op de kern Tubbergen. Wat we doen:

- **Uitgangspunten:** uiteenzetten uitgangspunten die volgen uit de Ladder en regionale afspraken.
- **Projectprofiel:** opstellen van overzichtelijk projectprofiel van de locatie voor uw woningbouwplan.
- **Kwantitatieve behoeftetoets:** in kaart brengen kwantitatieve behoefte op gemeente en kernniveau op basis van prognoses op middellange termijn inclusief confrontatie (harde) plancapaciteit.
- **Kwalitatieve behoeftetoets:** in kaart brengen kwalitatieve behoefte op gemeente en kernniveau op middellange termijn en confrontatie met het programma dat u beoogt op deze locatie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt u een overzichtelijk projectprofiel, waarna we de belangrijkste uitgangspunten voor uw plan benoemen. In hoofdstuk 3 toetsen we uw plan vervolgens aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Dit doen we zoals gezegd in een tweeledige aanpak. Eerst op gemeenteniveau, wat is het beeld dan? En vervolgens specifiek voor de kern Tubbergen waar uw plan gelegen is. Achterin hoofdstuk 3 staan de conclusies uit de behoeftetoets met suggesties voor optimalisatie van uw plan.

2 Uitgangspunten

2.1 Projectprofiel De Esch: 51 grondgebonden woningen voor diverse doelgroep

We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. Dit vatten we kort en krachtig samen in een projectprofiel, welke dient als basis voor de behoeftetoets hierna. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel De Esch Tubbergen

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	Gelegen aan de rand van de kern Tubbergen in de gemeente Tubbergen Relatief groene omgeving op ca. 500 meter van centrum Tubbergen Ontsloten via Almeloseweg richting N746 en Tubbergeresweg (N343)
Huidige bestemming	Bestemmingsplan Tubbergen (2015) Bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf' en 'Wonen' Op onderdelen geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' Locatie voorheen in gebruik door een tuincentrum
Beoogde programma	Beoogde bestemming 'Wonen' Maximaal 51 grondgebonden koopwoningen (deels levensloopbestendig) waarvan 30 halvvrijstaande koop, 15 rijwoningen (waarvan circa 12 vrijesectorhuur en 3 koop) en 6 vrijstaande koop. Kwalitatieve invulling (ter indicatie) in ieder geval 15 woningen geschikt voor starters en senioren. Alle woningen zijn in principe ook geschikt voor gezinnen.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	Ja, wij taxeren dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO) mogelijk maakt Dit betekent dat uw plan Ladderplichtig is conform artikel 3.1.6. lid 2 Bro
Locatieprofiel:	

Bron: Stec Groep 2018.

2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. 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 bij een volledige Laddertoets 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, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen¹ in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde 51 woningen in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een NSO is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, en veelal ook bij functiewijzigingen. Het vigerende bestemmingsplan van het plangebied is 'Tubbergen' (2015). De gronden in het plangebied zijn bestemd voor agrarische-, woon- en bedrijfsdoeleinden. Wij taxeren daarom dat hier, vanwege de agrarische bestemming, in ieder geval gedeeltelijk nog geen sprake is van een stedelijke functie. Daarnaast maakt het nieuwe bestemmingsplan in onze ogen een zodanige functiewijziging noodzakelijk, dat ook om die reden sprake is van een NSO.

2.3 Herontwikkeling van voormalig tuincentrum aan de rand van (kern) Tubbergen

In onderstaand figuur is de projectlocatie weergegeven (bestemmingsplan en luchtfoto) en rood omlijnd. Te zien is dat er op de gronden van het plangebied De Esch agrarische, woon- en bedrijfsbestemmingen rusten, en ook als zodanig worden gebruikt. Daarnaast is te zien dat het plangebied voor een deel wordt omsloten door woningen.

Een deel van het plangebied voor De Esch heeft op dit moment een bedrijfsbestemming, en is (was tot voorkort) in gebruik als tuincentrum. Enkele percelen in plangebied hebben al een woonbestemming en worden ook voor woondoeleinden gebruikt. Twee percelen in het plangebied zijn echter nog bestemd en in gebruik voor agrarische doeleinden. Het gaat dan om een deel aan de westkant en een deel aan de oostkant van het plangebied. Aan de Zuidwestkant is het plangebied begrensd door de Tubbergeresweg (N343). Aan de noordkant is het begrensd door de Almeloseweg.

U gaf zelf aan dat het plangebied voor de Esch gedeeltelijk buiten BSG valt. Wanneer u het voorgenomen plan volledig toetst op de Ladder, is het dan ook van belang om nader te onderzoeken of het plan juridisch

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

gezien (in de zin van de Ladder) volledig of gedeeltelijk tot het bestaand stedelijk gebied (BSG) van Tubbergen gerekend kan worden. Voor plannen buiten BSG geldt immers een zwaardere motiveerplicht vanuit de Ladder, dan voor plannen in BSG.

Figuur 1: Bestemmingen en ligging De Esch Tubbergen



Bron: 2018, Ruimtelijkeplannen.nl: bewerking Stec Groep 2018.

2.4 RWP Twente en gemeentelijk kwaliteitshandvest als basis woonprogrammering

In Overijssel zijn regionale woonafspraken gemaakt voor West-Overijssel en Twente. Het RWP Twente is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Begin 2017 is het RWP Twente geactualiseerd en aanvaard door gemeenten en provincie. Daarmee fungeert het RWP voor gemeenten in Twente en de provincie als kader voor de woonprogrammering.

In Overijssel is een systeem van regionale afspraken zodat iedere gemeente binnen de eigen behoefte ontwikkelt, de provincie borgt dit. Zo maken gemeenten maximaal 100% van de (gemeentelijke) vraag voor de komende 10 jaar naar woningen beschikbaar in harde plannen. Door te programmeren voor de eigen behoefte zorgen gemeenten ervoor dat er geen overaanbod in harde plannen ontstaat op de (regionale) woningmarkt. Hierdoor gaat er in principe geen extra aanzuigende werking uit naar huishoudens uit andere gemeenten. Daarbij zijn migratiecijfers verwerkt in de huishoudensprognose en daarmee ook de regionale behoefte.

Daarnaast heeft de gemeente Tubbergen een kwaliteitshandvest ontwikkeld waarmee verder invulling wordt gegeven aan kwalitatieve woonprogrammering in de gemeente. Daarvoor is per kern (indicatief) in beeld gebracht welke kwalitatieve opgaven er spelen op middellange termijn. Centraal is de werkwijze staan de kwalitatieve behoefte in de kern op middellange termijn en ontwikkelen op structuurversterkende plekken.

3 Behoeftetoets

Hierna toetsen we de behoefte aan uw plan. Daarvoor bepalen we eerst het ruimtelijke verzorgingsgebied (de marktregio) voor uw plan. Vervolgens brengen we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte in beeld. Dit doen we op gemeenteniveau en op het niveau van de kern Tubbergen.

3.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied overwegend lokaal: gemeente Tubbergen met daarbinnen zwaartepunt op de kern zelf

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in uw plan is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het zwaartepunt van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor woningbouw in De Esch is primair lokaal (gemeente Tubbergen). Hierna leggen we uit waarom:

- Het aantal verhuisbewegingen van en naar de betreffende gemeente is een belangrijke indicator voor de omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied. In veel gevallen komt het zwaartepunt van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor een woningbouwproject overeen met de gemeente waarin het is gelegen. CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen over periode 2011-2017 tonen dat zo'n 57% van alle gevestigde personen in Tubbergen uit de gemeente zelf komt. Verder zijn er op gemeenteniveau relaties met Almelo (9%) en Dinkelland (4%). Uitgaande verhuisbewegingen bevestigen dit beeld.
- Van de kopers van nieuwbouwkooptoningen komt in de periode 2005-2015 bijna 90% uit de gemeente zelf. De nieuwbouwkooptmarkt is daarmee veel sterker lokaal georiënteerd dan de algehele woningmarkt in Tubbergen. Qua aantallen zijn de relaties op de nieuwbouwkooptmarkt beperkt, met in totaal 57 inkomende verhuisbewegingen en 79 uitgaande in een periode van tien jaar.
- Wanneer we kijken naar de kern Tubbergen dan blijkt uit binnengemeentelijke verhuisbewegingen (tabel 4) dat er sprake is van een relatief sterke interne verhuisdynamiek in de kern Tubbergen. Circa 77% van de inkomende en uitgaande verhuisbewegingen vindt plaats binnen de kern zelf. Ook bestaan er verhuisrelaties met de kernen Geesteren (7-5%) en Harbrinkhoek (3%). Dit bevestigt het beeld dat er voor de kern Tubbergen sprake is van een relatief lokale woningmarkt, waarbij er dynamiek is tussen de verschillende kernen binnen de gemeente.
- Daarnaast heeft de gemeente heeft in RWP regio Twente woonafspraken gemaakt: dat elke gemeente de bouwcapaciteit afstemt op de verwachte behoefte, ook voor de provincie is dit van belang. De gemeenten in Twente maken daarbij maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar. Wanneer dit goed gebeurt, is het minder relevant om rekening te houden met capaciteit 'bij de burens', omdat deze per gemeente is afgestemd op de eigen vraag en in principe geen extra aanzuigende werking op huishoudens uit andere gemeenten heeft.
- Overprogrammering in harde plannen bij regiogemeenten waarmee Tubbergen een verhuisrelatie heeft, kan een verstoring effect hebben op deze 'reguliere' migratiestromen. Daarom checken we ook de vraag-aanbodverhoudingen bij deze gemeenten. Hieruit blijkt dat er in geen van de gemeenten waarmee Tubbergen verhuisrelaties heeft, sprake was van overprogrammering in harde plancapaciteit, waardoor er geen belangrijke een verstoring effecten te verwachten zijn op de reguliere migratiestromen, zie tabel 5.

Tabel 2: Inkomende verhuisbewegingen

Gemeente	Aantal inkomend totaal	% inkomend totaal	Gemeente	Aantal inkomend nieuwbouw	% inkomend nieuwbouw
Tubbergen	3.831	57%	Tubbergen	51	89%
Almelo	580	9%	Almelo	4	7%
Dinkelland	284	4%	Dinkelland	-	0%
Enschede	199	3%	Enschede	-	0%
Twenterand	181	3%	Twenterand	-	0%
Losser	41	1%	Losser	2	4%
Elders	1.706	25%	Elders	-	0%

Bron: 2018, CBS migratiegegevens (2011-2017): Nieuwbouw: 2016, BZK/WBI/Neprom (2004-2015): bewerking Stec Groep 2018.

Tabel 3: Uitgaande verhuisbewegingen

Gemeente	Aantal uitgaand totaal	% uitgaand totaal	Gemeente	Aantal uitgaand nieuwbouw	% uitgaand nieuwbouw
Tubbergen	3.831	55%	Tubbergen	51	65%
Almelo	623	9%	Almelo	6	8%
Dinkelland	376	5%	Oldenzaal	4	5%
Enschede	220	3%	Emmen	3	4%
Twenterand	133	2%	Hengelo	3	4%
Losser	40	1%	Twenterand	2	3%
Elders	1.766	25%	Elders	12	15%

Bron: 2018, CBS migratiegegevens (2011-2017): Nieuwbouw: 2016, BZK/WBI/Neprom (2004-2015): bewerking Stec Groep 2018.

Tabel 4 Binnengemeentelijke verhuisbewegingen voor de kern Tubbergen

Binnengemeentelijk verhuissaldo (2016)			
Inkomend		Uitgaand	
Binnen kern Tubbergen	77%	Binnen kern Tubbergen	77%
Geesteren	7%	Geesteren	5%
Harbrinkhoek	3%	Harbrinkhoek	3%

Bron: 2017, gemeente Tubbergen: bewerking Stec Groep 2018.

Tabel 5: Check op vraag-aanbodverhoudingen in de regio Twente

Gemeente	Vraag 2017-2027	Harde plancapaciteit	Indicatie maximale Ladderruimte	Verhuisrelatie
Almelo (Netwerkstad)	1.765 tot 2.090	1.775	315	9%
Dinkelland (Noord)	785 tot 910	485	425	4%
Enschede (Netwerkstad)	2.545 tot 2.915	2.565	350	3%
Twenterand (Noord)	510 tot 610	570	40	3%
Losser (Noord)	665 tot 795	515	280	1%

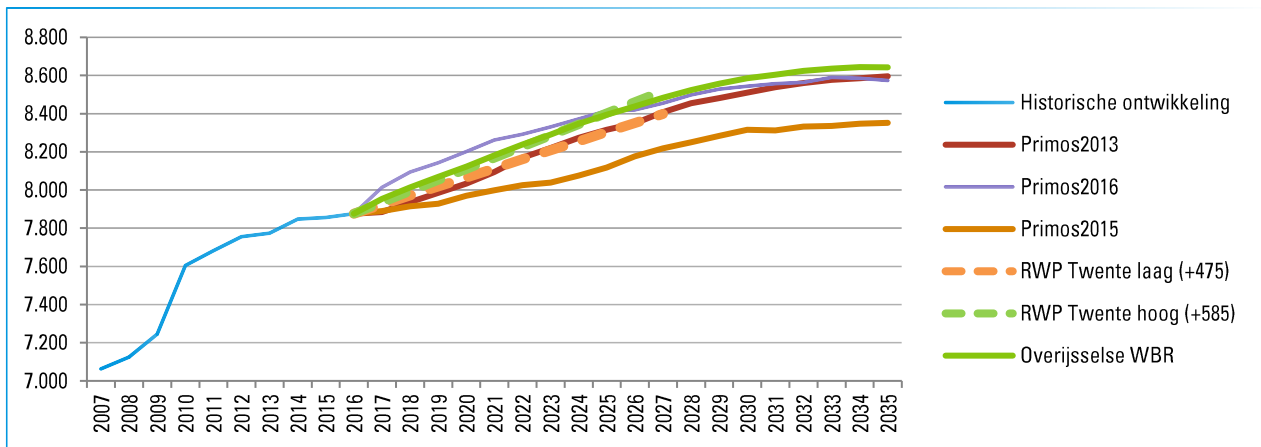
Bron: 2017, RWP Twente: bewerking Stec Groep 2018.

3.2 Kwantitatieve behoefte periode 2017-2027 circa 210 tot 410 woningen in gehele gemeente, behoefte in kern Tubbergen circa 110 tot 185 woningen

Op basis van het geactualiseerde RWP Twente voor de periode 2017-2027 is er in gemeente Tubbergen ruimte voor 475 tot 585² extra woningen. Uitgangspunt hierbij is dat voor ieder extra huishouden één extra woning nodig is. Onderstaande figuur toont de bandbreedte van het RWP Twente (stippellijnen) ten opzichte van recente referentieprognoses: de Overijsselse WBR, Primos2016, Primos2013 (de onderlegger voor het RWP 2015) en de laagste Primos (2015).

² Onder voorwaarden, genoemd in het RWP Twente, mag de bovenkant van de bandbreedte worden opgezocht.

Figuur 2: Vergelijking huishoudensprognoses en woningvraag gemeente Tubbergen



Bron: 2014, 2016, ABF Research, Primos2017 en Primos2016; 2018, CBS Statline; bewerking Stec Groep 2018.

Ga uit van kwantitatieve woningvraag in een bandbreedte tussen circa 330 tot 530 in 2017-2027

De opgave volgens het RWP Twente, van 475 tot 585 woningen tot 2027, ligt op de middellange termijn redelijk in lijn met het beeld uit andere prognoses en de historische ontwikkeling. Te zien is dat voor de periode 2017-2027, de Overijsselse WBR uitgaat van het meest positieve scenario van +530 huishoudens, en Primos2015 uitgaat van het minst positieve scenario van +330 huishoudens. Daar tussenin zit Primos2016 met +440 huishoudens. Op basis van voorgaande taxeren wij dat een bandbreedte van 330 tot 530 extra toe te voegen woningen reëel is voor de periode 2017-2027. Dat is lager dan de ruimte die het actuele RWP biedt, zo rekent u zichzelf niet rijk.

Tabel 6: Huishoudensontwikkeling gemeente Tubbergen (2017-2027 en 2027-2035)

Prognose	2017-2027	2027-2035
Bovenkant bandbreedte (RWP Twente 2017)	585	190
Onderkant bandbreedte (RWP Twente 2017)	475	
Hoogste prognose uit Overijsselse WBR	530	160
Primosprognose 2015	330	130

Bron: 2017, ABF Research; 2017, provincie Overijssel; 2017, RWP Twente; bewerking Stec Groep 2018. Afgerond op vijftallen.

De Esch voorziet in een kwantitatieve behoefte van circa 210 tot 410 woningen in 2017-2027

In de regionale woonprogrammering wordt ook inzicht verschaft in de planvoorraad in de gemeente Tubbergen. Op basis van actuele planlijst van de gemeente Tubbergen, bedraagt de harde plancapaciteit op peildatum: 1 januari 2018 circa 120 woningen³. Omdat het RWP betrekking heeft op de periode 2017-2027 en de peildatum voor de plancapaciteit 1 januari 2018 betreft, hebben we een aanvullende check uitgevoerd op de huishoudensprognose voor de periode 2018-2028. Op basis van Primos2017 neemt het aantal huishoudens in de gemeente in die periode toe met 460. Dit valt binnen de genoemde bandbreedte van 330 tot 530 benodigde woningen.

De totale kwantitatieve additionele behoefte in de gemeente Tubbergen voor de periode 2017-2027 bedraagt daarmee 220 tot 420 woningen (330 tot 530 minus 110). Uw plan, met maximaal 51 grondgebonden woningen, voorziet daarmee binnen de kwantitatieve behoefte.

³ Op basis van RWP Twente (2017) blijkt dat het aantal woningen in harde plannen in 2017 circa 190 bedroeg. Daarbij merken we op dat de vraag naar verwachting bovendien ook zal zijn toegenomen (voor de volgende tienjaarsperiode 2018-2028) omdat het aantal huishoudens in de gemeente de komende jaren naar verwachting nog zal blijven groeien.

Tabel 7: Additionele woningvraag, harde plancapaciteit en behoefte in de gemeente Tubbergen⁴

Gemeente Tubbergen 2017-2027	
Woningvraag 2017-2027	330 tot 530
Harde plancapaciteit (01-01-2018)	120
Additionele behoefte 2017-2027	210 tot 410

Bron: 2018, Planmonitor provincie Overijssel; 2017, RWP Twente: bewerking Stec Groep 2018.

Indicatief beeld in de kern Tubbergen: kwantitatieve vraag komende tien jaar 130 tot 205 woningen

Op gemeenteniveau groeit het aantal huishoudens in Tubbergen de komende jaren nog met zo'n 5%, maar op kernniveau varieert de groei meer. Absoluut gezien zit de groei vooral in de verzorgingskernen Tubbergen, Albergen en Geesteren. Op basis van Primos2016 is er in de kern Tubbergen in de periode 2017-2027 een indicatieve relatieve huishoudensgroei van 7% te verwachten. Dit leidt tot een indicatieve bandbreedte voor de woningvraag, van 130 tot 205 woningen voor de kern Tubbergen de komende tien jaar, zie tabel hieronder.

Tabel 8: Ontwikkeling huishoudens op kernniveau, periode 2017-2027

Kern	Stand huishoudens 2017	Relatieve groei 2017-2027	Indicatie groei 2017-2027
Tubbergen	2.590	7%	130 tot 205
Albergen	1.315	6%	55 tot 90
Harbrinkhoek	700	5%	25 tot 40
Geesteren	1.575	3%	35 tot 55
Langeveen	455	4%	15 tot 25
Vasse	560	7%	30 tot 50
Reutum	490	4%	15 tot 25
Fleringen	330	11%	25 tot 40

Bron: 2016, ABF Research, Primos2016 uitvoer wijkniveau: bewerking Stec Groep 2018. Afgerond op vijftallen.

Indicatieve behoefte voor de kern Tubbergen is circa 110 tot 185 woningen in periode 2017-2027

Uit de gemeentelijke planlijst blijkt dat het aantal woningen in harde plannen circa 21 bedraagt in de kern Tubbergen. Zie ook de tabel hieronder. De totale indicatieve additionele behoefte in de kern Tubbergen voor periode (2017-2027) bedraagt daarmee circa 110 tot 185 woningen (130 tot 205 minus 21). Uw plan, met maximaal 51 woningen, past daarmee ook binnen deze (indicatieve) behoefte op het niveau van de kern Tubbergen de komende tien jaar.

Tabel 9: Additionele woningvraag, harde plancapaciteit en behoefte in de kern Tubbergen

Kern Tubbergen	
Indicatieve woningvraag 2017-2027 ⁵	130 tot 205
Harde plancapaciteit (01-01-2018)	21 ⁶
Indicatieve additionele behoefte 2017-2027	110 tot 185

Bron: 2018, Planmonitor provincie Overijssel; 2017, RWP Twente; 2018, gemeente Tubbergen: bewerking Stec Groep 2018.

3.3 Vergrijzing en ontgroening zorgen voor een kwalitatieve vraag naar meer nultreden- en (vrijesector)huurwoningen

De groei van het aantal huishoudens in Tubbergen komt grotendeels voor rekening van senioren (75+) en kleine huishoudens, zie onderstaande figuur. Jongere doelgroepen nemen in omvang af de komende 10 jaar, net als het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar. De doelgroep 55-plussers groeit daarentegen fors: de komende 10 jaar komen er circa 770 oudere huishoudens bij. Op lange

⁴ Deze additionele behoefte, oftewel de beschikbare ruimte voor nieuwe plannen, zal deels gevuld worden door (zachte) plannen die op termijn vastgesteld worden.

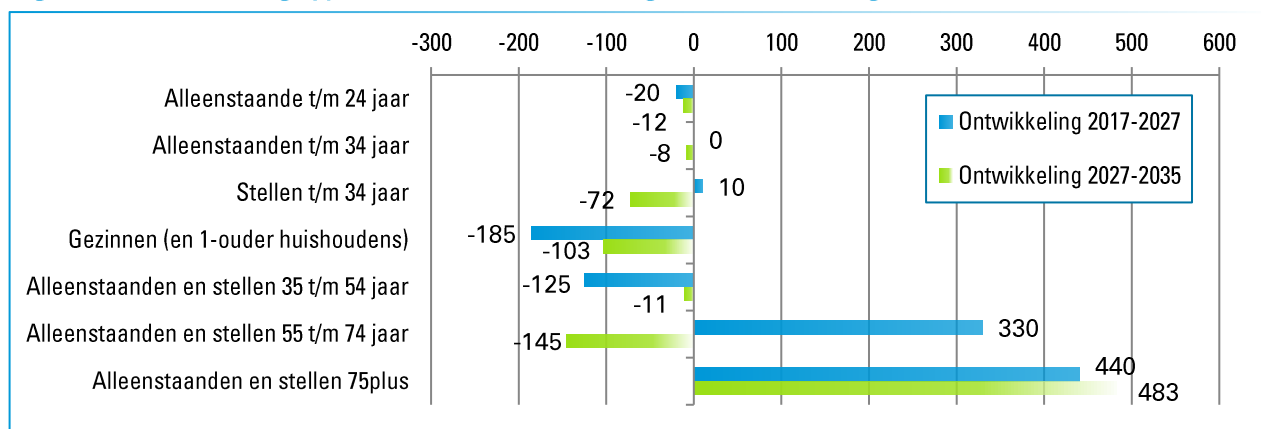
⁵ Beschouw prognoses op kernniveau indicatief daar waar onzekerheidsmarges op een lager schaalniveau toenemen.

⁶ Let op: (bestemmings)plannen die nu in voorbereiding zijn en in tussentijd hard worden zijn niet opgenomen in dit overzicht. Als deze plannen eerder hard worden wordt Ladderruimte opgesoupeerd.

termijn, na 2027, lijkt deze ontwikkeling door te zetten. De vergrijzing concentreert zich vanaf dan vrijwel volledig op de doelgroep 75-plussers en het aantal huishoudens tussen de 55 en 75 jaar loopt terug.

Het aantal oudere huishoudens neemt de komende jaren dus sterk toe. Dit zijn huishoudens die nu met name in gezinswoningen wonen en op termijn, wanneer dit kan, mogelijk doorstromen naar een levensloopbestendige woning. Dit type woning is nu nog beperkt aanwezig in de gemeente. Daarnaast laten deze verhuizende senioren vaak een gezinswoning achter, terwijl het aantal gezinnen (in bepaalde kernen) op termijn afneemt. Op middellange termijn zien we daarom op gemeenteniveau een afname in de vraag naar reguliere grondgebonden eengezinswoningen en een toename in de vraag naar nultredenwoningen (zowel grondgebonden als gestapeld).

Figuur 3: Ontwikkeling typen huishoudens van de gemeente Tubbergen 2017-2035

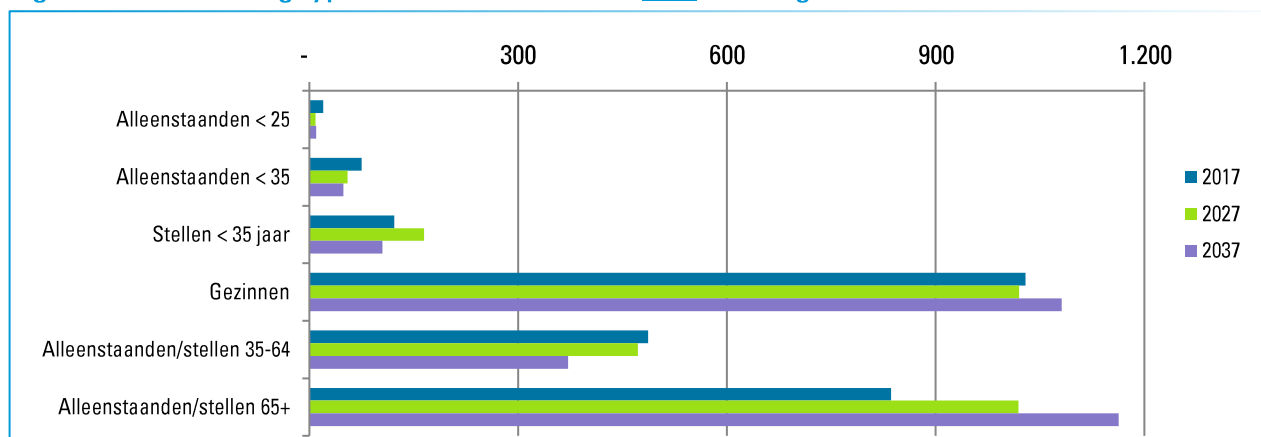


Bron: 2016, ABF Research, Primos 2016: bewerking Stec Groep 2018.

Indicatieve kwalitatieve behoefte in kern Tubbergen: beeld minder extreem dan op gemeenteniveau, maar ook hier vergrijzing, daarnaast blijven gezinnen stabiel

Hierna zoomen we in op de indicatieve kwalitatieve behoefte in de kern Tubbergen. Daarvoor kijken we eerst naar het kwalitatieve aanbod in de bestaande voorraad ten opzichte van de totale gemeentebrede woningvoorraad. Daarna kijken we naar de doelgroepenontwikkeling en de belangrijkste indicatieve kwalitatieve opgaven die hieruit voortvloeien voor de kern Tubbergen. Let wel: omdat hier wordt gekeken naar de ontwikkelingen op het relatief lage schaalniveau van de kernen binnen de gemeente, dienen deze gegevens als indicatief te worden beschouwd, wel geven deze ontwikkelingen goed weer in hoeverre het plan aansluit op deze kwalitatieve opgaven.

Figuur 4: Ontwikkeling typen huishoudens van de kern Tubbergen 2017-2037



Bron: 2016, ABF Research, Primos 2016: bewerking Stec Groep 2018.

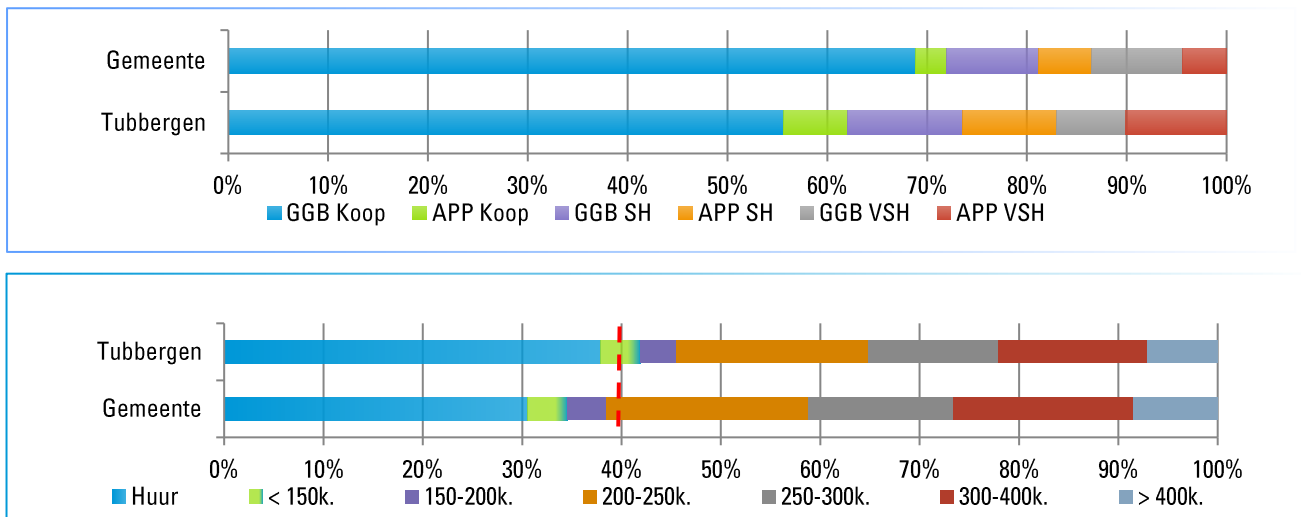
De kwantitatieve woningvraag in de kern Tubbergen de komende tien jaar wordt ook met name gedreven door de groeiende groep 65-plus huishoudens. Gezien de vergrijzing van huishoudens, en het relatief beperkte aandeel levensloopbestendige woonvormen in de bestaande voorraad, ligt hier de grootste opgave voor Tubbergen. Verder zien we dat het aandeel jonge huishoudens en gezinnen relatief stabiel is in de kern Tubbergen, zie figuur hierna. Dit betekent echter niet dat er direct sprake is van een kwantitatieve opgave, want er komen ook gezinswoningen vrij, bijvoorbeeld zodra er senioren huishoudens doorstromen naar nultredenwoningen. Bovendien is de bestaande voorraad grondgebonden woningen al relatief groot ten opzichte van het aandeel appartementen.

Bestaande voorraad in Tubbergen overwegend grondgebonden, ook relatief veel betaalbaar aanbod

In onderstaand figuur is te zien dat de bestaande voorraad appartementen (en nultredenwoningen) wat hoger is dan het gemeentebrede gemiddelde. Echter, gezien de vergrijzende demografische trend in de gemeente en de kern Tubbergen (zie hierna), ligt de opgave naar verwachting vooral in het toevoegen van woningen die geschikt zijn voor bewoning door senioren huishoudens.

Daarnaast kunnen er kwalitatieve opgaven liggen in het onvoldoende aansluiten van de bestaande voorraad op de woonwensen van huishoudens in Tubbergen. We constateren dat met name het aandeel duurdere koopwoningen vanaf € 300.000 in de kern kleiner is ten opzichte van de totale gemeente. De kern Tubbergen heeft juist een wat groter aandeel betaalbare woningen en ook huurwoningen wanneer we dit vergelijken met het gemeentebrede beeld. Vanuit dit indicatieve beeld, achten wij het daarom realistisch, dat er nog behoefte is aan enkele reguliere grondgebonden woningen. Echter, de grootste opgave zien wij in de toenemende doelgroepen senioren huishoudens.

Figuur 5: Kerncijfers woningvoorraad (eigendom, typen en WOZ) in gemeente en kern Tubbergen



Bron: 2017, Lokale Monitor Wonen; 2017, ABF Research Systeem woningvoorraad: bewerking Stec Groep 2018.

3.4 Confrontatie met kwalitatief woningbouwprogramma De Esch

U beoogt een plan met 51 grondgebonden woningen in een mix van diverse woningtypen en eigendomsvormen, waaronder:

- 30 half vrijstaande woningen in de koopsector van gemiddelde zo'n €300.000
- 15 rijwoningen: grotendeels bedoeld voor vrijesectorhuur (ca. 12 woningen) en koop (ca. 3 woningen)
- 6 vrijstaande woningen in de koopsector

Alle woningen in het plan zullen adaptief worden gebouwd, en daarmee eenvoudig levensloopbestendig te maken zijn. Kopers krijgen de mogelijkheid om hun woning levensloopbestendig te laten uitvoeren. Daarnaast worden aan de oostzijde van het plan in ieder geval 7 woningen (waarvan 6 twee-onder-een-kap en 1 vrijstaande) direct levensloopbestendig uitgevoerd. Dit sluit goed aan bij de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen in Tubbergen.

Daarnaast beoogt u met uw plan in ieder geval 15 rijwoningen toe te voegen, waarvan circa 12 in de vrijesectorhuur en 3 in de koopsector. Een deel van de woningen in het plan zal bovendien direct levensloopbestendig worden uitgevoerd. Die woningen zullen daarmee geschikt zijn voor de doelgroepen starters en senioren. Dit sluit goed aan bij de kwalitatieve opgave voor de kern Tubbergen. Met name voor de groeiende groep 65+ huishoudens ligt er in Tubbergen nog een opgave voor het toevoegen van betaalbare levensloopbestendige woningen aan de bestaande voorraad.

Zelf geeft u aan ook met de halfvrijstaande woningen in te willen spelen op de behoefte vanuit starters. De gemiddelde koopprijs van de halfvrijstaande woningen zal echter zo'n €300.000 bedragen. Uit het gemeentelijke kwaliteitshandvest blijkt dat er in de kern Tubbergen (op korte termijn) nog wel behoefte is aan woningen voor starters, maar dat het daarbij vooral gaat om woningen in de (goedkope) huur en koop van ongeveer €150.000 (voor alleenstaanden) tot maximaal €250.000 (voor stellen). Wij taxeren dan ook dat het huidige programma voor de halfvrijstaande en vrijstaande woningen, met name geschikt is voor de doelgroep gezinnen (doorstromers) en minder voor (jonge) starters of senioren.

Het huidige programma is met name gericht op gezinnen en (jongere) stellen. Het aantal woningen voor deze doelgroepen vinden wij fors gezien de huishoudensontwikkeling op middellange termijn en de bestaande woningvoorraad in Tubbergen. Op middellang termijn zijn deze doelgroepen naar verwachting relatief stabiel. Hieruit volgt geen uitbreidingsopgave. Hoewel een zeer beperkt aantal gezinswoningen mogelijk nog kan worden toegevoegd, verwachten wij dat uw plan, gezien de huidige woningvoorraad in de kern Tubbergen, slechts beperkt kan voorzien in een kwalitatieve behoefte aan duurdere koopwoningen voor gezinnen.

Wij adviseren u daarom om het aandeel reguliere grondgebonden (koop)woningen te beperken en het aandeel betaalbare levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren, te vergroten. Door in uw plan beter in te spelen op de groeiende vraag vanuit de groeiende groep seniore huishoudens in zowel de gehele gemeente, als in de kern Tubbergen, laat u het plan beter aansluiten op de kwalitatieve behoefte op middellange termijn.

U kunt daarbij denken aan (grondgebonden) nultredeconcepten zoals patiobungalows, die al geschikt zijn voor bewoning door seniore huishoudens, maar ook aan levensloopbestendige woonvormen, waarbij woningen later op relatief eenvoudige wijze geschikt te maken zijn. Denk hierbij aan woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

CONCLUSIE EN ADVIES VOOR WONINGBOUWPLAN DE ESCH IN TUBBERGEN

- De totale kwantitatieve additionele behoefte in de gemeente Tubbergen voor de komende tien jaar bedraagt 210 tot 410 woningen (excl. het voorgenomen plan voor 51 woningen). De totale (indicatieve) kwantitatieve additionele behoefte in de kern Tubbergen voor de komende tien jaar bedraagt 110 tot 185. Uw plan, met maximaal 51 woningen, past binnen de kwantitatieve behoefte binnen zowel de gemeente (de marktregio) als op het niveau van de kern Tubbergen de komende tien jaar.
- Deels sluit uw plan ook kwalitatief al aan op de behoefte vanuit de groeiende groep senioren en vraag vanuit starters. Uw kunt uw plan optimaliseren om het beter aan te laten sluiten bij de kwalitatieve behoefte in de gemeente en de kern Tubbergen op middellange termijn. Er ligt met name een kwalitatieve opgave in de groeiende groep seniore huishoudens. Door meer woningen voor deze doelgroep aan te bieden laat u het plan beter aansluiten op de kwalitatieve behoefte. Denk aan nultredeconcepten zoals patiobungalows of woningen die (na enkele jaren) relatief eenvoudig geschikt te maken zijn voor bewoning door oudere huishoudens.
- Om uw plan beter te laten aansluiten op de kwalitatieve behoefte raden wij u daarom aan het aandeel reguliere grondgebonden (koop)woningen voor gezinnen te beperken en het aandeel woningen die geschikt zijn voor ouderen te vergroten.