

Noaberkracht  
Mevrouw Rutjes (Miranda)  
m.rutjes@noaberkracht.nl

Datum : 9 maart 2020  
Kenmerk: : 20.008 BT/MB  
Onderwerp : De Esch Tubbergen

Geachte mevrouw Rutjes

In de behoeftetoets voor woningbouwplan De Esch in Tubbergen (oktober 2018) beschrijven wij (Stec Groep) de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor het woningbouwplan. Vooropgesteld: kwantitatief voorziet het plan in een woningbehoefte. Daarbij maakt het bestemmingsplan een kwalitatief divers programma planologisch mogelijk waardoor kan worden ingespeeld op de kwalitatieve behoefte. In de kern Tubbergen is vooral behoefte aan (levensloopbestendige) woningen voor senioren. Dit type woning is nu nog beperkt aanwezig in de gemeente. In kern Tubbergen zien we daarnaast – in afwijking van de rest van de gemeente – dat het aantal jonge huishoudens en gezinnen relatief stabiel blijft op middellange termijn. Wij achten het daarom realistisch dat er in de kern Tubbergen op korte termijn behoefte is aan enkele reguliere grondgebonden woningen.

Goed in de voormalige planopzet vonden wij dat woningen adaptief worden gebouwd en levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd. Zeker de woningen die direct levensloopbestendig worden uitgevoerd sluiten goed aan bij de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen in Tubbergen. Daarnaast taxeerden wij dat het aandeel duurdere woningen gericht op gezinnen en stellen, fors was in relatie tot de verwachte huishoudenontwikkeling op middellange termijn en de bestaande woningvoorraad in Tubbergen. De initiatiefnemer gaf aan in te willen spelen op de behoefte vanuit starters met woningen van zo'n € 300.000,-. Uit het gemeentelijke kwaliteitshandvest blijkt dat er op korte termijn wel behoefte is aan woningen voor starters maar dat het gaat om prijzen van ongeveer € 150.000,- voor alleenstaanden en ongeveer € 250.000 voor stellen. Woningen met een koopprijs van € 300.000,- vallen hier buiten.

Mede naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter heeft de initiatiefnemer de planopzet nu gewijzigd. De gewijzigde planopzet – zoals beschreven in de plantoelichting – gaat uit van een groter aandeel betaalbare woningen voor zowel starters als senioren. Daarmee wordt gehoor gegeven aan het advies voor optimalisatie uit de behoeftetoets om het aandeel reguliere (koop)woningen te beperken en het aandeel betaalbare levensloopgeschikte woningen te vergroten. In de gewijzigde planopzet kunnen woningen worden gebouwd met een von-prijs van € 234.100 voor een levensloopbestendige woning. Daarnaast kunnen starterswoningen worden gebouwd voor een von-prijs van € 221.600. Daarmee sluit het plan

zowel wat betreft seniorenwoningen als betaalbare starterswoningen aan bij het kwaliteitshandvest. Verder vinden wij het belangrijk te vermelden dat ook in de gewijzigde planopzet wordt beoogd alle woningen adaptief te bouwen waarmee ze relatief eenvoudig voor senioren geschikt te maken zijn.

Voor vragen kunt u contact opnemen met ondergetekende per mail ([b.timmen@stec.nl](mailto:b.timmen@stec.nl)) of telefoon (026 751 41 00).

Bouke Timmen  
Stec Groep