



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Oldenzaal Centraal Parallelstraat e.o.

Gemeente Oldenzaal

Datum: 29 juni 2022

Projectnummer: 190186

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	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoeft	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
3	Conclusie	15

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

De stationsomgeving van Oldenzaal is in ontwikkeling. Als onderdeel van het Masterplan Oldenzaal Centraal is onder andere een start gemaakt met de realisatie van het woongebied Stakenbeek fase 1 (Bisschop Balderikstraat e.o.). Nu momenteel volop wordt gebouwd in de eerste fase bestaat het voornemen om te starten met fase 2, bestaande uit een woningbouwontwikkeling van maximaal 160 woningen.

Het plangebied van Stakenbeek fase 2 wordt globaal begrensd door de Parallelstraat, de Boerskottenlaan, de Stakenbeek en de Helmichstraat. De Stakenbeek vormt een belangrijke ruimtelijke drager binnen de ontwikkeling. De waterloop zorgt voor een groen en prettig verblijfs- en woonkarakter. Ook langs de spoorlijn wordt voorzien in een groenzone waar ruimte is om de twee bestaande kantoorpanden in te passen. Hier wordt ook de mogelijkheid geboden om een nieuw woongebouw met apparte-

menten te realiseren. Tussen deze twee groenzones zijn verschillende woonvelden voor grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-onder-één-kap, geschakeld en rij) beoogd. Daarbinnen doen zich verschillende kansen voor om woningen levensloopbestendig uit te voeren. Daarmee wordt bedoeld op woningen waarbij geldt dat de keukens, sanitaire voorzieningen en tenminste één slaapkamer op de begane grond aanwezig zijn. De woningen bevinden zich in de koopsector en vormen een groenstedelijk woonmilieu. Aan de oostzijde van de ontwikkeling is nog een aantal bestaande bedrijfspanden en woningen aanwezig. Voor de bedrijfspanden geldt de mogelijkheid om de panden te behouden en te transformeren naar een gemengde bestemming met ruimte voor maatschappelijke en kleinschalige werkfuncties. Mocht transformatie niet mogelijk zijn, kan alsnog nagedacht worden over sloop en voor een invulling in de vorm van woningbouw worden gekozen. In totaal wordt de mogelijkheid geboden voor circa 5.000 m² aan gemengde functies. De navolgende afbeelding laat het stedenbouwkundig raamwerk voor de ontwikkeling zien.



Stedenbouwkundig raamwerk Stakenbeek fase 2 (Bron: SAB).

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan 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

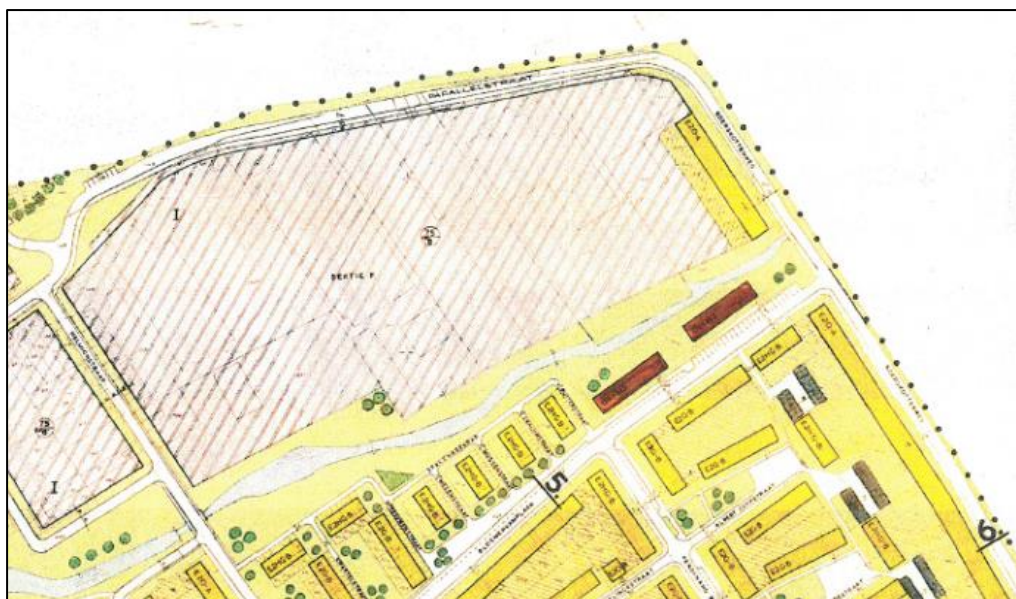
2.1 Stedelijke ontwikkeling

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 160 woningen binnen de bebouwde kom van Oldenzaal. Daarnaast wordt een tweetal bestaande kantoorgebouwen ingepast en wordt de mogelijkheid geboden om één nieuw kantoorgebouw te realiseren. Verder bevat het plan de mogelijkheid voor circa 5.000 m² aan gemengde functies (maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige werkfuncties) in de bestaande bedrijfsgebouwen aan de oostzijde van het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan 'Zuid-Berghuizen, 2^e wijziging' (Bron: gemeente Oldenzaal).

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 een extra planologische ruimte. Daarnaast

blijkt uit jurisprudentie¹ 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 ontwikkeling².

Het plangebied heeft grotendeels een bestemming gericht op handel en nijverheid, zoals de hiervoor opgenomen afbeelding laat zien. Binnen deze bestemming zijn ook dergelijke bedrijfsactiviteiten toegestaan en is sprake van een directe bouwtitel. Gelet op de aard en omvang van de beoogde gemengde functies binnen het plangebied wordt gesteld dat dit programma met bijbehorend ruimtebeslag niet dusdanig verschilt van de bestemmingsplanmogelijkheden dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. 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.

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 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling worden onderbouwd. De behoefte moet 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 en de omvang daarvan.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

In de Omgevingsverordening 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 Oldenzaal vormt samen met de gemeenten Almelo, Borne, Dinkelland, En-

¹ Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

schede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Rijssen-Holtten, 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 markt- of verzorgingsgebied. 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 gemeente.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat ruim 60% van alle gevestigde personen in de gemeente Oldenzaal uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Oldenzaal in 2019

Verhuisbewegingen Oldenzaal	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Oldenzaal	1.841	61,3%
Vanuit andere gemeenten	1.026	34,2%
Vanuit het buitenland	137	4,5%
Totaal aantal verhuizingen	3.004	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Oldenzaal naar herkomst in 2019

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Oldenzaal	1.841	61,3%
Enschede	208	6,9%
Losser	160	5,3%
Dinkelland	149	4,9%
Hengelo	114	3,8%
Almelo	33	1,1%
Tubbergen	27	0,9%
Groningen	21	0,7%
Borne	17	0,6%
Elders	434	14,4%
Totaal	3.004	100,0%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

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

2.2.3 Conclusie

Gelet op het verhuisbewegingen en de aard en omvang van de ontwikkeling kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Oldenzaal en omliggende gemeenten.

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 Oldenzaal 2021 - 2035				
	2021	2025	2030	2035
Huishoudensprognose	14.130	14.450	14.620	14.540

(Bron: ABF Research - Primos prognose 2021).

Uit het voorgaande is af te leiden dat de gemeente Oldenzaal de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent, maar dat op de lange termijn een daling te verwachten is. De verwachting is dat het aantal huishoudens tussen 2021 en 2030 (min of meer de planperiode van het bestemmingsplan) met circa 490 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)
Subregio Twente West ³	± 2.500	± 2.900
Subregio Twente Oost ⁴	± 4.800	± 6.750
Twente totaal	± 7.300	± 9.650

³ Almelo, Hellendoorn, Rijssen-Holten, Twenterand, Wierden en Tubbergen

⁴ Enschede, Hengelo, Borne, Oldenzaal, Losser, Hof van Twente, Dinkelland en Haaksbergen

Uit de hiervoor opgenomen tabel volgt dat de harde plancapaciteit bij afronding van de regionale woonagenda bestaat uit circa 7.300 woningen. Om in de gewenste woningbouwambitie te kunnen voorzien betekent het dat de harde plancapaciteit nog met minimaal 13.000 woningen moet worden uitgebreid. De bestaande zachte plancapaciteit is daarvoor dus nog ontoereikend. Dit betekent dat nog ruimte is voor nieuwe woningbouwplannen in de regio. Daarbij wordt opgemerkt dat de tweede fase van Stakenbeek met 100 woningen onderdeel uitmaakt van de zachte plancapaciteit zoals die is opgenomen in de regionale woonagenda.

Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030

Begin 2021 is de nota Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 vastgesteld waarmee de ambitie wordt uitgesproken om tot 2030 525 levensloopbestendige en duurzame koopwoningen en 75 woningen voor jongeren/starters toe te voegen in Oldenzaal. Dit programma wordt aangehouden om de lokale vraag in te kunnen vullen. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat het (potentieel) planaanbod van de gemeente Oldenzaal circa 875 woningen bevat, waarvan 345 in harde plannen. De huidige harde plannen voorzien al in de uitbreidingsbehoefte tot 2030.

Daarbij worden nog een tweetal zaken opgemerkt:

1. De meest recente Primos prognose (2021) gaat uit van een groei van circa 490 huishoudens tot 2030, hetgeen zou betekenen dat er nog ruimte is om 145 woningen aan de harde plancapaciteit toe te voegen.
2. In de regionale woonagenda heeft de regio Twente de ambitie uitgesproken om 5.000 tot 7.000 extra woningen te realiseren bovenop de huishoudensontwikkeling, onder meer om als regio een bijdrage te leveren aan het Nederlandse woningtekort. De gemeente Oldenzaal heeft de ambitie 1.000 extra woningen bovenop het programma uit de Strategische woonprogrammering te realiseren om zo een bijdrage te kunnen leveren aan deze ambitie uit de regionale woonagenda.

Conclusie

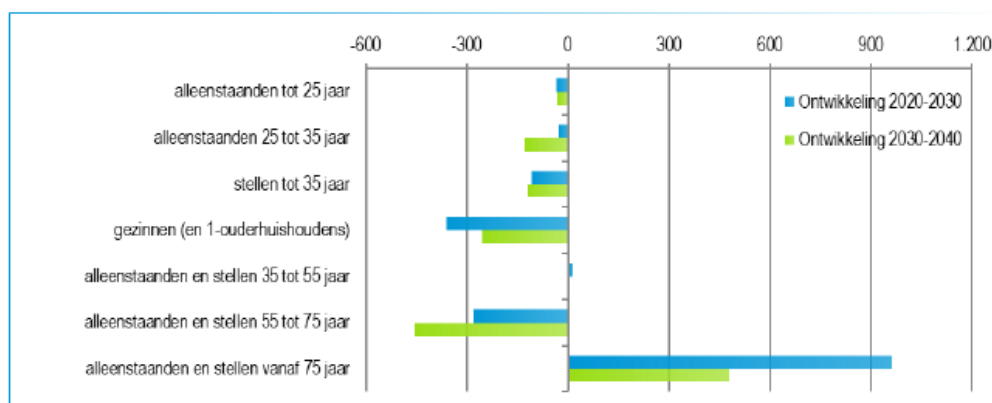
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling voor de planperiode binnen de gemeente Oldenzaal, het feit dat de (harde) plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de woningvraag, de regionale woningbouwambitie en de ontwikkeling reeds (grotendeels) onderdeel uitmaakt van de zachte plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Leeftijdsspecifieke 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 huishoudensopbouw qua samenstelling en leeftijd.

De prognose voor de leeftijdsspecifieke huishoudensontwikkeling ziet er als volgt uit:

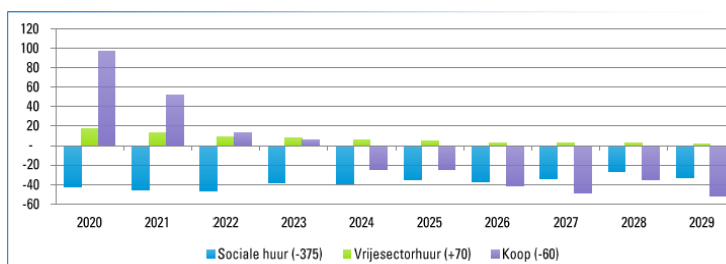


Huishoudensontwikkeling naar samenstelling en leeftijd Oldenzaal (Bron: Stec).

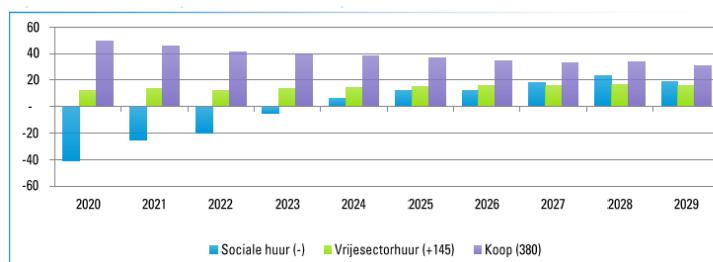
Uit voorgaande prognose is af te leiden dat uitsluitend van de huishoudensgroepen 'alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar' en 'alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar' de komende jaren een positieve ontwikkeling wordt verwacht. Met name de laatste huishoudensgroep laat een zeer sterke groei zijn, hetgeen de vergrijzing en behoefte aan levensloopbestendige woningen weerspiegelt.

Woningmarktonderzoek Oldenzaal

Uit woningmarktonderzoek dat voor de gemeente Oldenzaal is uitgevoerd volgt dat op de zeer korte termijn nog een duidelijke vraag is naar grondgebonden woningen, maar dat deze vraag daarna verdwijnt. Deze ontwikkeling is te verklaren op basis van de geprognosticeerde krimp van de huishoudensgroep gezinnen en de toename van de seniorenhuishoudensgroepen. Door de toename van het aantal senioren is er wel een sterke behoefte aan appartementen en nultredenwoningen, in alle segmenten (koop en (midden)huur). De onderstaande grafieken laten beide ontwikkelingen zien.



Jaarlijkse vraag naar grondgebonden woningen in Oldenzaal (Bron: ABF Primos (2019), WoON2015 en WoON2018, bewerking Stec Groep (2020)).



Jaarlijkse vraag naar nultredenwoningen (incl. appartementen) in Oldenzaal (Bron: ABF Primos (2019), WoON2015 en WoON2018, bewerking Stec Groep (2020)).

Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030

Mede op basis van de hiervoor beschreven uitkomsten uit het woningmarktonderzoek is begin 2021 de nota Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 vastgesteld. In deze nota is aangegeven dat binnen de harde plannen vooral toevoeging plaatsvindt in het nultredensegment: circa 205 van de 345 woningen. Het aantal grondgebonden woningen bedraagt 140. In de zachte plannen ligt de nadruk sterker op het grondgebonden segment: 350 van de 530. Omdat het totaal van alle harde en zachte plannen groter is dan uitbreidingsbehoefte op middellange termijn, is een strategie over de aanpak van de bestaande plannen en/of bestaande voorraad noodzakelijk om nieuwe (bestemmings-)plannen hard te kunnen maken. Alle woningbouwplannen zijn daarom doorgelicht aan de hand van een aantal (kwalitatieve) kenmerken. De beoordeling per plan is relatief aan de rest van de planvoorraad. Wanneer een plan lager scoort wil dit niet per definitie zeggen dat het een slecht plan is, alleen dat in het plan ten opzichte van de rest van de planvoorraad minder scoort. Deze beoordeling is ook uitgevoerd voor de tweede fase van Stakenbeek.

Plan	Woningen	Hard/Zacht	Woningtype	Score
Oldenzaal-Centraal (De Stakenbeek 2e fase)	100	Zacht	EGW	Onder gemiddeld

In de nota is besloten om een strategie te volgen waarbij 405 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd, waarvan 330 appartementen/ nultreden- woningen. Alle plannen die kwalitatief aansluiten op de woningbehoefte worden doorgezet. Dit zijn bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen, middenhuur en plannen met een extra trekkracht op mensen die zich in Oldenzaal willen vestigen

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. Het gebied 'Stationspark Oldenzaal Centraal – Stakenbeek' is in de regionale agenda aangewezen als een sleutelproject. Voorliggend plan maakt hier onderdeel van uit.

Structuurvisie Oldenzaal

In de gemeentelijke structuurvisie is het ontwikkelingsperspectief voor Oldenzaal uiteengezet. In de structuurvisie zijn een viertal strategische ingrepen verwoord die er voor zorgen dat de stad niet stil blijft staan en voorkomen dat de kwaliteit en vitaliteit van de woon- en leefomgeving achteruit gaan. Eén van de strategische ingrepen betreft het vergroten van het stedelijk kerngebied. Voor het zuidelijke deel van het stedelijk kerngebied, waartoe ook het stationspark Oldenzaal Centraal behoort, geldt dat ingezet wordt op een divers programma waar wonen en werken een plek kunnen krijgen. Concreet geeft de structuurvisie aan dat het station, het bedrijventerrein, de bestaande (cultuurhistorische) bebouwing en de Stakenbeek een vernieuwd profiel krijgen: een gemengd programma van wonen en werken, behorend bij de dynamiek van de stad, een stedelijke uitstraling van de openbare ruimte.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar programma met aandacht voor levensloopbestendigheid aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in het marktgebied. Bovendien wordt de ontwikkeling binnen het stedelijk kerngebied van Oldenzaal gerealiseerd 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 levensloopbestendigheid. 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, reeds jaren is aangewezen als nieuw gemengd woon-/werkgebied en een bijdrage levert aan het versterken van het stedelijk kerngebied van Oldenzaal. 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 worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien 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

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Oldenzaal. De gronden van het plangebied zijn momenteel grotendeels voorzien in een bestemming gericht op handel en nijverheid. Binnen deze bestemmingen zijn ook dergelijke bedrijfsactiviteiten toegestaan. Feitelijk gezien is het plangebied in onbruik geraakt. De omgeving van het plangebied wordt volledig gevormd door het stations- en woongebied van Oldenzaal. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemming, geconcludeerd wordt 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 en bijdraagt aan het gewenste eindprofiel. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. 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 en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.