

Onderbouwing Ladder voor duurzame
verstedelijking

Graven Es, deelgebied Gravenbeek, Oldenzaal

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juni 2023

Status: Definitief

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING GRAVEN ES, DEELGEBIED GRAVENBEEK, OLDENZAAL

Onderzoek: Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking
Project: Graven Es, deelgebied Gravenbeek, Oldenzaal
Datum: Juni 2023



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	WETTELIJK KADER.....	5
HOOFDSTUK 3	TOETSING VAN HET VOORNEMEN AAN DE LADDER	6
3.1	INLEIDING.....	6
3.2	RUIMTELIJK VERZORGINGSGEBIED.....	6
3.3	BEHOEFTE	6
3.4	STEDELIJK GEBIED.....	11
HOOFDSTUK 4	CONCLUSIE.....	12

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Aan de noordrand van Oldenzaal, aansluitend aan de wijk De Graven Es, bevindt zich een groot onbebouwd agrarisch gebied. Het voornemen is om dit gebied te ontwikkelen tot woongebied, waarmee de volgende fase van de Graven Es wordt vormgegeven. Het gaat om in totaal 190 woningen in een groene setting. Concreet voorziet het plan in het realiseren van 190 woningen. bestaande uit de volgende woontypen:

- 36 appartementen;
- 62 rijwoningen;
- 46 twee-onder-één-kap woningen;
- 32 vrijstaande woningen;
- 5 tiny houses;
- 6 woonwagens.

Opgemerkt wordt dat bovenstaand uitgaat van 187 woningen. De 200 woningen zijn opgenomen zodat het plan flexibiliteit biedt om extra woningen toe te staan (bijvoorbeeld rijwoningen in plaats van twee-onder-één-kap woningen).

In afbeelding 1 is een uitsnede van de gewenste situatie opgenomen.



Afbeelding 3.1 Situatieschets (Bron: SVP Architectuur)

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het voornemen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening benodigd. Onderdeel van dit bestemmingsplan is dat aangetoond moet worden dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggende ladderonderbouwing voorziet in de benodigde toetsing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

HOOFDSTUK 2 WETTELIJK KADER

In de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorloper van de Nationale Omgevingsvisie) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De Ladder is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Deze Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de Ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘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’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen: geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921);
- 12 woningen: wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip “woningbouwlocatie” (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip “stedelijke ontwikkeling” in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

Zoals hiervoor beschreven wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een woningbouwontwikkeling van 11 woningen niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Gelet op het feit dat de voorgenomen ontwikkeling uitgaat van de realisatie van maximaal 190 woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

HOOFDSTUK 3 TOETSING VAN HET VOORNEMEN AAN DE LADDER

3.1 Inleiding

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. Hierna wordt eerst ingegaan op het ruimtelijk verzorgingsgebied. Vervolgens wordt ingegaan op de ladder.

Zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau is sprake van actueel woonbeleid. In voorliggend geval zijn de volgende woonbeleidsstukken geraadpleegd:

1. Regionale Woonagenda Twente 2021-2025;
2. Woonvisie Oldenzaal 2016-2020;
3. Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030;

3.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor woningbouwontwikkelingen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

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. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Oldenzaal met een uitloop richting de buurgemeenten.

Hoewel in voorliggend geval sprake is van een woningbouwontwikkeling dat voorzien in de lokale woonbehoefte, is in de volgende paragraaf de woonbehoefte op zowel regionaal en gemeentelijk niveau getoetst.

3.3 Behoefte

3.3.1 Kwantitatief

3.3.1.1 Regionaal

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten, WoON Twente en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Op basis van deze samenwerking zijn ook met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in Twente regionaal afspraken gemaakt. Voor de periode 2021-2025 hebben deze afspraken vorm gekregen middels de op 17 maart 2021 vastgestelde 'Regionale Woonagenda Twente'.

In deze woonagenda wordt geschetst wat de komende jaren de prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe de Twentse gemeenten hieraan gaan werken. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie in relatie tot de woningmarkt.

De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in Twente. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er zullen de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, maar er moeten ook manieren worden gevonden om de dynamiek en slaagkansen te vergroten. De druk op de woningmarkt is echter niet de enige uitdaging, ook de investeringsopgave in bestaande wijken en transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot, maar niet in de laatste plaats, kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven immers een belangrijke sleutelfunctie.

Voor de provincie Overijssel geldt dat sprake is van een forse woningbouwambitie. In de periode tot 2030 moeten 60.000 woningen worden bijgebouwd. Hierdoor is er sprake van een flinke versnellingsopgave. De ambitie om 60.000 woningen toe te voegen is provinciebreed en gericht op het snel oplossen van de woningnood in grote delen van de provincie en in verschillende segmenten. De ambitie is opgebouwd uit drie elementen:

1. de beschikbare woningbehoefteprognoses¹ tot 2030;
2. het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030, en;
3. een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland.

Op basis van deze drie elementen vult de regio Twente circa 1/3 deel van de ambitie om 60.000 woningen in Overijssel toe te voegen, de regio West-Overijssel circa 2/3 deel. De druk op West-Overijssel is immers groter door een toenemende trek vanuit de Randstad en andere landsdelen en voornamelijk de aantrekkingskracht van de regio Zwolle (en in mindere mate ook Deventer).

Concreet betekent het dat de regio Twente ambieert om tot 2030 in totaal circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen.

Op basis van de prognoses van de huishoudensgroei tussen 2020 en 2030 en de benodigde ruimere programmering is een behoefte van ruim 15.000 woningen te verwachten tot 2030. Dit aantal wordt gedefinieerd als de lokale behoefte.

Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Deze extra woningbouwambitie-opgave bedraagt voor Twente circa 5.000 tot 7.000 woningen tot 2030.

De noodzakelijk acties bestaan hiermee uit:

- Realiseren harde plannen tot 2025;
- Zachte plannen hard maken en realiseren tussen nu en 2030;
- Op zoek naar locaties voor uitbreiding tot 2025 en realiseren tot 2030.

De onderstaande tabel geeft per gemeente de netto harde en zachte plancapaciteit weer per 1-1-2020. Daarnaast is de woningbouwopgave tot 2030 weergegeven.

¹ Samengesteld uit Primosprognoses, BPD-hittekaart, de krapte-indicator, migratie-onderzoek Rigo en meerdere woonbehoefte-analyses: Monitor Gezond Wonen, onderzoek arbeidsmigranten (Companen), marktstudies (ontwikkelaars), etc.

	Netto harde plan capaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Netto zachte plan capaciteit 1-1-2020 (afgerond)	Totale plan capaciteit 1-1-2020 (afgerond)
Almelo	940	1.020	1.960
Hellendoorn	650	250	900
Rijssen- Holten	420	320	740
Twenterand	330	440	770
Wierden	390	110	500
Tubbergen	60	190	250
Enschede	1.890	1.000	2.890
Hengelo	1.530	1.020	2.550
Borne	990	40	1.030
Oldenzaal	270	260	530
Losser	430	160	590
Hof van Twente	140	420	560
Dinkelland	180	320	500
Haaksbergen	110	250	360
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

Tabel 1 Woningbouwopgave regio Twente (Bron: Regionale Woonagenda Twente)

Het bovenstaande aantal van 14.130 vormt een voorstelling van het mogelijke aanbod op basis van de harde en zachte plannen per 1-1-2020. De uiteindelijke vraag en behoefte van 15.782 dient echter ingevuld te worden op basis van de wens om te sturen op kwaliteit. Het aantal van 5.000-7.000 betreft de extra ambitie/opgave, waarbij ook hier het samen sturen op kwaliteit leidend is. De juiste woning op de juiste plek, inspeland op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurt in de steden, de dorpen en het platteland. In de gemeente Oldenzaal is er een plan capaciteit van 530 woningen. Dit is bepaald op basis van de planmonitor van Overijssel.

Opgave 2021-2025

Tot 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plan capaciteit. Dit zijn de woningbouwprojecten waarmee de gewenste versnelling ingevuld kan worden. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat de harde plan capaciteit getoetst wordt op basis van het kwalitatief afwegingskader. Uitgangspunt is een woning voor iedereen: ruim baan voor de lokale behoefte, inbreiding, herstructurering en transformatie. Dit wil onder andere zeggen dat bij inbreidingsplannen waarbij binnen vijf jaar kan worden gestart met de realisatie geen kwantitatieve kaders gelden.

Daarnaast moet de opgave voor de periode vanaf 2025 voorbereid worden. In deze periode moeten zachte plannen hard worden gemaakt en moet ook al een deel van deze nieuwe toegevoegde harde plancapaciteit worden gerealiseerd om de totale woningbouwopgave tot 2030 te halen. Daarvoor is de realisatie van 2.000 woningen per jaar noodzakelijk. Daarnaast moet worden gezocht naar extra bouwlocaties zodat ook in de periode tot 2030 de gewenste snelheid in woningbouwproductie gehaald kan worden.

Opgave tot 2030

Zoals blijkt uit tabel 1 is de bestaande harde plancapaciteit circa 8.300 woningen. Voor het realiseren van de woningbouwambitie van circa 20.000 - 22.000 woningen tot 2030 is een uitbreiding van de harde plancapaciteit met minimaal 11.700 woningen nodig. Deze uitbreiding is voor een deel in te vullen door de bestaande zachte plancapaciteit (circa 5.800 woningen) om te zetten in harde plancapaciteit (mits passend binnen de kwalitatieve kaders). Aanvullend daarop moet 'ruimte' gemaakt worden voor nog eens zo'n 6.000 woningen.

Sleutelgebieden

In de regionale woonvisie zijn een aantal sleutelgebieden opgenomen. De sleutelgebieden en -projecten spelen in op de doelstellingen uit de Omgevingsagenda Oost op het gebied van verstedelijking, duurzame mobiliteit en vitaliteit. De sleutelgebieden en -projecten bieden voldoende kans op versnelling (productie in de periode tussen 2021 en 2025).

In Oldenzaal is onder andere de Graven Es aangewezen als sleutelproject. De regionale woonvisie noemt als ambitie om de sleutelprojecten in de sleutelgebieden tot 2030 versnelt te realiseren.

3.3.1.2 Gemeentelijk

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. Uit de huishoudensprognose van de gemeente Oldenzaal blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente voor zowel de korte (2025) als de langere termijn (2030) een positieve ontwikkeling kent.

In de 'Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030' heeft de gemeente aangegeven bij te willen dragen aan de extra regionale woningbouwambitie op zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Om de aantrekkelijkheid van Oldenzaal te vergroten wordt prioriteit aan de stedelijke (her)ontwikkeling gegeven. Dit komt tot uiting in de versterking van het kleinstedelijk woonmilieu in de binnenstad, transformatie van Stationspark Oldenzaal Centraal en De Graven Es tot een suburbaan woonmilieu (met vooral grondgebonden woningen) en vernieuwing van Zuid-Berghuizen, de Thij en de Essen tot vitale wijken.

In de Woondeal Twente wordt de ambitie van minimaal 14.100 woningen vastgelegd. Hiermee kan Oldenzaal voorzien in de strategische woonprogrammering voorziene lokale behoefte van ongeveer 600 woningen. De provincie streeft ernaar om in Twente minimaal 20.000 woningen te realiseren tot 2030. Dit biedt ruimte voor de ambitie van de raad om 1000 woningen nieuw te bouwen. In de woondeal zitten 3 sleutelprojecten in Oldenzaal: De Stakenbeek, De Graven Es en de Langestraat met daarin zo'n 460 woningen. In het nieuwe plangebied De Gravenbeek wil WBO nadrukkelijk een aandeel in de nieuwbouw nemen.

Oldenzaal maakt in de visie bij de Twentse gemeenten en bij de provincie kenbaar dat de gemeente Oldenzaal de ambitie heeft om, boven de in deze onderhavige nota kwalitatief onderbouwde lokale behoefte van de gemeente Oldenzaal van 600 woningen, nog 400 woningen extra te willen realiseren (als bijdrage in de regionale opgave).

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Oldenzaal en het feit dat de (harde) plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de woningvraag, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte (toevoeging maximaal 190 woningen) van het marktgebied.

3.3.1.3 Conclusie

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij in totaal maximaal 190 woningen worden gerealiseerd. Gezien de woningbouwopgave tussen 2021 en 2025, en tot 2030, wordt gesteld dat

hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio Twente en in de gemeente Oldenzaal.

3.3.2 Kwalitatief

3.3.2.1 Regionaal

Op basis van de regionale woonvisie behoort Oldenzaal tot het gebied 'Wonen langs de radialen'. Dit vormen de grotere kernen met een goede ontsluiting op een A- of N-weg en spoorweg. Hierover wordt gesteld dat het kernen zijn met een breed aanbod en mix van dorps, groenstedelijk en suburbane woongebieden. Hier ligt de behoefte ook op. De unieke kwaliteit van deze kernen is dat je er relatief rustig en ruim kunt wonen, met goede basisvoorzieningen binnen handbereik. De behoefte aan dergelijke woonmilieus is groot. De regio ziet kansen om in deze kernen woningen en milieus toe te voegen, om daarmee ook de vitaliteit en economie van de kernen kracht bij te zetten.

3.3.2.2 Gemeentelijk

In de woonvisie 2016-2020 heeft de raad 5 speerpunten vastgesteld: doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, verduurzaming bestaande voorraad en programmeren en zuinig ruimtegebruik. In het coalitieprogramma staat onder meer dat de gemeente inzet op Oldenzaal als een aantrekkelijke woonplaats met levensloopbestendige wijken. Voor de Graven Es betekent dit dat de gemeente inzet op een suburbaan woonmilieu met vooral grondgebonden woningen.

In de strategische woonprogrammering 2020-2030 is vermeld dat Oldenzaal kiest voor de strategie 'maximale kwaliteit'. Dit betekent het volgende: *toevoegen van 405 woningen, waarvan 330 appartementen/nultredenwoningen. Alle plannen die kwalitatief aansluiten op woningbehoefte doorzetten. Dit zijn bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen, middenhuur en plannen met een extra trekkracht op mensen die zich in Oldenzaal willen vestigen).*

In deze strategie gaat het met name om plannen voor appartementen en levensloopbestendige woningen en plannen met extra regionale trekkracht. Zo kan maximaal worden ingezet aan plannen die complementair zijn aan de bestaande voorraad en bijdragen aan de ruimtelijke structuurversterking op de lange termijn. Door te bouwen voor de empty-nesters (huishoudens waarin de kinderen het huis hebben verlaten) ontstopt de gemeente de woningmarkt.

Daarnaast wordt extra ingezet op het aantrekken en behouden van jonge huishoudens. Jongeren hebben veelal een voorkeur voor stedelijk grondgebonden koopwoningen en startende gezinnen voor een (suburbaan) woonmilieu van een nieuwbouwwijk. Daarom zet de gemeente in op toevoeging van stedelijk grondgebonden koopwoningen in onder andere de Graven Es.

3.3.2.3 Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in regio en gemeente. Regionaal gezien draagt het plan bij aan de ambitie op in de radialen suburbane woongebieden te realiseren, waar men rustig en ruim kan wonen. Gemeentelijk gezien past het plan bij de ambitie om zowel appartementen als levensloopbestendige woningen te realiseren. Ook wordt aangesloten bij de behoefte om woningen voor jongeren en starters te realiseren, die vaak zoeken naar suburbane woonmilieus.

De ontwikkelingsluit immers aan op zowel de ontgroening- als vergrijzingtrend die in de regio en de gemeente speelt. Bovendien wordt de ontwikkeling binnenstedelijk gerealiseerd 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.

3.4 Stedelijk gebied

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In voorliggend geval is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' op een locatie die nu geen stedelijke bestemming heeft. Het is echter noodzakelijk om uitbreidingswijken te realiseren, om in de woonbehoefte te voorzien. Binnen de kern Oldenzaal is geen ruimte om in de totale behoefte te voorzien.

De ontwikkeling is op deze locatie al jaren beoogd en vormt een passende afronding van de Graven Es. Dit wordt bereikt door een goede en zachte overgang naar het landelijk gebied te realiseren, met name doordat de van oorsprong voorkomende houtwallen worden teruggebracht binnen het woongebied. Het woongebied wordt logisch aangesloten op de bestaande deelgebieden van de Graven Es en wordt daarnaast goed ontsloten aan de rand van de kern, zodat verkeer goed afgewikkeld wordt.

HOOFDSTUK 4 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 de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.