



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Ommen, Beerzerveld

Gemeente Ommen

Datum: 14 oktober 2024

Projectnummer: 230302.01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Verzorgingsgebied	6
2.3	Behoeft	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	12
3	Conclusie	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 2012 maakt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' onderdeel uit van het ruimtelijk beleid vanuit de Rijksoverheid. Het doel van de Ladder is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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 stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

De Ladder is in de Omgevingswet terug te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het artikel luidt als volgt:

- 1 *Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*
- 2 *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegen- gaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
 - a. *de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
 - b. *als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*
- 3 *Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:*
 - a. *op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en*
 - b. *nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.*
- 4 *Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

De Ladder is opgenomen als een instructieregel voor het omgevingsplan en de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

1.2 Het project

De kern Beerzerveld in de gemeente Ommen kent de afgelopen jaren weinig nieuwbouw van huizen. Voor starters op de woningmarkt, maar ook voor de gezinnen en senioren zijn er geen mogelijkheden om te bouwen in Beerzerveld. Mensen blijven wonen waar ze al jaren wonen en er is geen doorstroming in de huizenmarkt. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid en de toekomst van het dorp.

Daarom bestaat het voornemen om ter plaatse van de Van Alewijkstraat in het noordwesten van de kern Beerzerveld 34 nieuwbouwwoningen te realiseren. De ontwikkeling kent een gevarieerd woningbouwprogramma bestaande uit ongeveer een derde sociale huur, een derde midden koop/huur en een derde vrije sector koopwoningen. Een deel van de woningen zal bedoeld zijn voor starters en een deel zal levensloopbestendig worden ingericht, waardoor deze geschikt zijn voor senioren. De nieuwbouw bestaat enkel uit grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen, twee-onder-één kappers en vrijstaande woningen. Hierdoor ontstaat een dorps-woonmilieu aansluitend bij de rest van de kern Beerzerveld.



Stedenbouwkundig plan nieuwbouw ontwikkeling (bron: SAB).

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het (tijdelijk) omgevingsplan, onder meer omdat ter plaatse geen woonactiviteiten kunnen worden uitgeoefend. Om die reden wordt een procedure doorlopen tot wijziging van het omgevingsplan. Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Conform artikel 5.129g Bkl maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hier onderdeel van uit. 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 ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toets 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 artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 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’*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling met ruimte voor maximaal 34 woningen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de 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 de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie¹ blijkt 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. Gelet op het woningbouwprogramma van het project met maximaal 34 woningen wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Verzorgingsgebied

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

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

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

ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

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.

Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Ommen worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat slechts bijna een derde van alle gevestigde personen in Ommen uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Ommen in 2022

Verhuisbewegingen Ommen	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Ommen	619	30,9%
Vanuit andere gemeenten	914	45,6%
Vanuit het buitenland	472	23,5%
Totaal aantal verhuizingen	2.005	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met omliggende gemeenten, zoals de gemeenten Harderberg, Zwolle en Dalfsen. De overige grootste verhuisrelaties bestaan ook voornamelijk uit gemeenten uit de omgeving, met uitzondering van een aantal grotere gemeenten zoals Utrecht en Groningen welke op een iets grotere afstand liggen. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Ommen vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Ommen naar herkomst in 2022

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Ommen	619	30,9%
Harderberg	172	8,6%
Zwolle	90	4,5%
Dalfsen	84	4,2%
Twenterand	48	2,4%
Raalte	26	1,3%
Deventer	21	1,0%
Utrecht (gemeente)	16	0,8%
De Wolden	15	0,7%
Groningen	15	0,7%
Lelystad	14	0,7%
Kampen	13	0,6%
Hellendoorn	13	0,6%
Elders	859	43,0%
Totaal	2.005	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Ommen. Ondanks dat maar een derde van alle verhuisbewegingen vanuit de gemeente zelf komt, is geen duidelijke connectie te maken met een andere gemeente of regio. Het voorliggende plan voorziet niet in de toevoeging van woningen, waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit naar verwachting een significante aantrekkingskracht kent voor buiten de gemeente. Mede op basis van de kenmerken van het bouwplan is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen grotere reikwijdte te verwachten dan de gemeente Ommen.

2.3 Behoefte

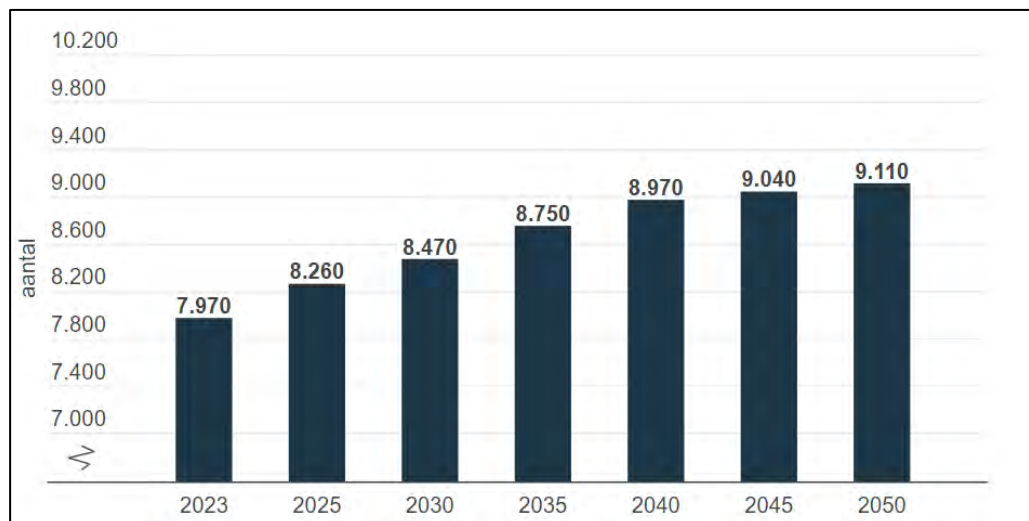
2.3.1 Algemeen

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 die binnen het marktgebied spelen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Uit de huishoudensprognose van ABF Research volgt dat voor de gemeente Ommen geldt dat het aantal huishoudens zal blijven toenemen tot in ieder geval 2050. De stijging zal in de komende jaren wat sterker zijn en op lange termijn iets afvlakken. De prognose voorziet in 8.970 huishoudens in 2040. Dat betekent een groei van ongeveer 1.000 huishoudens tussen 2023 en 2040.



Huishoudensprognose 2023-2050 gemeente Ommen (Bron: ABF Research Primos 2023).

Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

De Overijsselse gemeenten verwachten dat de regio West-Overijssel de komende tien jaar verder zal groeien met circa 35.000 - 40.000 huishoudens. De verwachting komt voort uit de beschikbare woningbehoefteprognoses en de ambitie om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Overijssel en Nederland door het naar voren halen van een deel van het woningbouwprogramma na 2030. Deze prognose is onder andere gebaseerd op Primosprognoses, de BPD-hittekaart, de krapte-indicator, migratie-onderzoek Rigo, meerdere woonbehoefte-analyses, Monitor Gezond Wonen, onderzoek arbeidsmigranten (Companen) en marktstudies (ontwikkelaars). De navolgende tabellen geven een indicatie van de woningvraag in regio West-Overijssel en de beschikbare plancapaciteit voor regio West-Overijssel en de gemeente Ommen in de periode tot 2030.

Tabel: woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030.

Regio	Lokale behoefte	Extra ambitie/opgave	Totale opgave
West-Overijssel	24.255	±12.000-14.000	±35.000-40.000

Bron: Regionale woonagenda West-Overijssel 2021-2025.

Tabel: inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020.

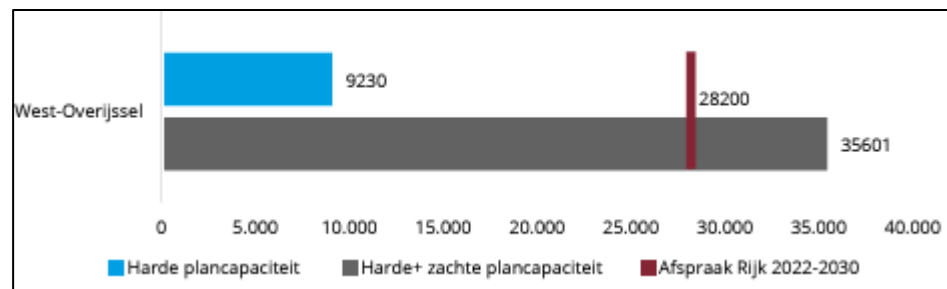
	Netto harde plan- capaciteit tot 2030	Netto zachte plan- capaciteit tot 2030	Totale plancapa- citeit tot 2030
West-Overijssel	10.292	15.511	25.803
Ommen	279	357	636

Bron: Regionale woonagenda West-Overijssel 2021-2025.

Uit de tabellen is af te leiden dat de totale plancapaciteit niet voldoende toereikend is om te kunnen voldoen in de woningbehoefte binnen de regio West-Overijssel. Daarmee kan gesteld worden dat nieuwe woningbouwontwikkelingen noodzakelijk zijn om in de regionale woningvraag te kunnen voorzien.

Woondeal West-Overijssel

In de regionale Woondeal West-Overijssel is een lijst met sleutelprojecten in de regio opgenomen. Deze sleutelprojecten vormen samen een groot deel van de plancapaciteit. Specifiek voor de gemeente Ommen worden 'binnenstedelijke locaties' (160-190 woningen) en Vlierlanden (450-625 woningen) benoemd. Voorliggend project maakt geen onderdeel uit van één van deze sleutelprojecten. Echter is de totale harde plancapaciteit nog onvoldoende en is er nog voldoende ruimte om hier extra woningen aan toe te voegen. Dit is te zien op de navolgende afbeelding uit het rapport 'Facts and figures 2023; Opgaven provincie Overijssel'.



Totale plancapaciteit West-Overijssel 2023 (bron: provincie Overijssel).

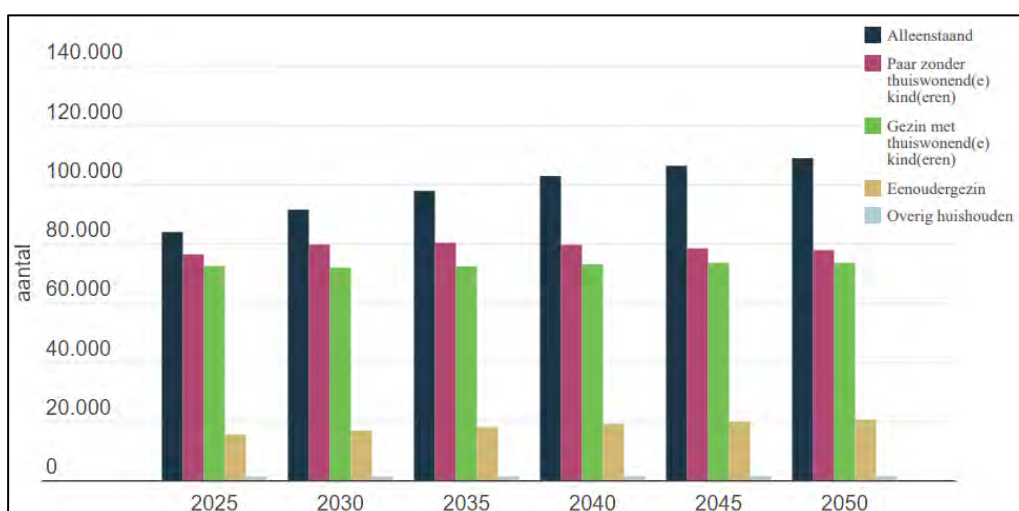
Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Ommen en het feit dat de harde plancapaciteit in de regio West-Overijssel onvoldoende kan voorzien in de woningvraag, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

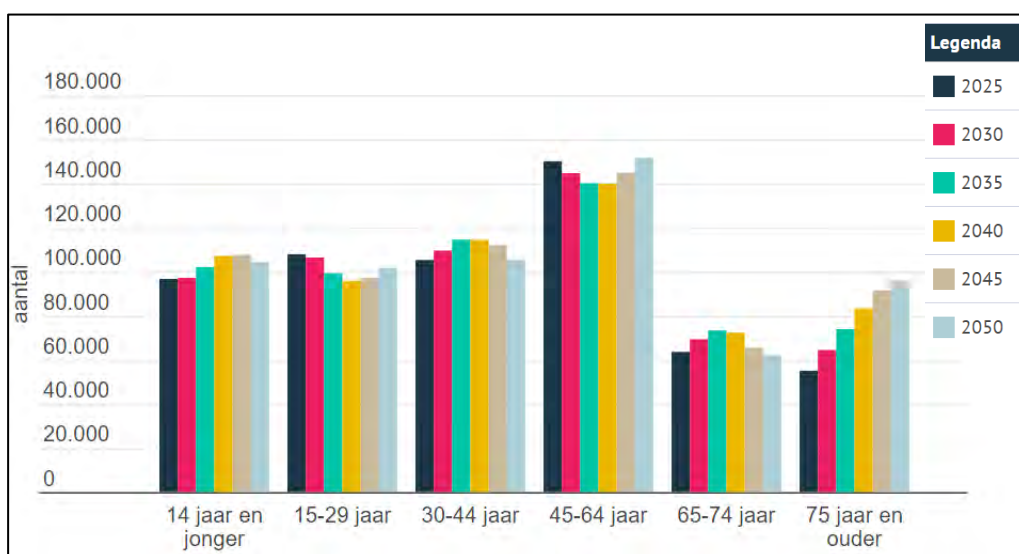
2.3.3 Kwalitatieve behoefte

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 huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. Er is geen huishoudensprognose naar samenstelling op gemeenteniveau beschikbaar. Daarom is naar de Primos-prognose van de woningmarktregio Zwolle voor de periode 2023-2050 gekeken. Ook is een bevolkingsprognose naar leeftijd toegevoegd. Deze zijn navolgend weergegeven.



Huishoudensprognose naar samenstelling 2025-2050 woningmarktregio Zwolle (Bron: Primos-prognose ABF Research).



Uit deze gegevens valt op dat het aandeel alleenstaande huishoudens relatief zal toenemen. Ook is te zien dat de leeftijdsgroep 75 jaar en ouder in de komende 25 jaar aanmerkelijk toeneemt in de regio. Geconcludeerd kan worden dat voornamelijk de vraag naar woningen voor 1-2 persoonshuishoudens en voor 75-plussers zal toenemen tot 2040.

Woonvisie Ommen 2015-2025

De gemeente heeft in de woonvisie een wensbeeld van Ommen in 2025 opgenomen. Om dit wensbeeld te realiseren zijn drie pijlers bepaald, namelijk:

- Dé plek om te wonen:
 - o hoogwaardig centrum stad Ommen;
 - o woonmilieus met onderscheidende kwaliteit behouden en toevoegen;
 - o vitale, duurzame kernen en platteland;
- Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen:
 - o betaalbaarheid;
 - o voorkomen dakloosheid;
 - o duurzame, levensloopgeschikte en betaalbare woningen;
 - o gedifferentieerde wijken;
 - o kwantitatief aanbod;
- Het is goed oud worden in Ommen, ook in de kleine kernen:
 - o mensen kunnen zelfstandig in de kernen blijven wonen, ook bij een zorgbehoefte;
 - o voldoende voorzieningen om de zelfredzaamheid van kwetsbaren te waarborgen;
 - o senioren in nieuwbouw rondom het centrum én in de bestaande voorraad.

Voorliggend plan sluit goed aan op deze pijlers door in te zetten op een gevarieerd woonprogramma met woningen geschikt voor zowel starters, alsook senioren. Een deel van de woningen wordt namelijk levensloopbestendig ingericht. Ook is ongeveer een derde deel van het programma bedoeld voor de sociale huursector. Het kunnen bieden van een geschikte woonruimte aan de huidige bewoners komt de vitaliteit van het dorp erg ten goede.

Het woningbouwprogramma dat nodig is om de ambities uit de woonvisie te kunnen verwezenlijken worden separaat vertaald in interne gemeentelijke acties en (prestatie)afspraken met de stakeholders, waaronder de woningcorporatie. Jaarlijks wordt de stand van zaken geëvalueerd met betrekking tot de uitvoering. De Prestatieafspraken Wonen Ommen 2023 wordt navolgend behandeld.

Prestatieafspraken Wonen Ommen 2023

Voor het jaar 2023 zijn tussen de gemeente Ommen, woningstichting Vechtdal Wonen en huurdersorganisatie Vechtdal prestatieafspraken overeengekomen. Hierin zijn afspraken gemaakt wat betreft beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Voor de periode 2022-2030 wil de corporatie 410 sociale huurwoningen aan de voorraad toevoegen. Voor circa 108 van de 410 woningen moet nog onderzocht worden hoe en waar deze in de nieuwbouwplannen kunnen landen. De gemeente komt in 2023 met

een aanvulling op het bestaande woningbouwprogramma in de vorm van een addendum. Daarbij is het voornemen om op gemeentelijke eigendommen onder andere extra sociale huurwoningen te realiseren. Hierdoor zal voor een groot deel van de nog niet geplande 108 sociale huurwoningen een locatie in beeld komen. In het projectenoverzicht, behorende bij de Prestatieafspraken, wordt de wens uitgesproken om 11 sociale huurwoningen in Beerzerveld te realiseren. Met voorliggend plan worden 10 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt in Beerzerveld, waardoor wordt vrijwel volledig voldaan aan de wens uit de Prestatieafspraken. Dit maakt dat geacht wordt dat de ontwikkeling aansluit bij het gestelde in de Prestatieafspraken geeft de ontwikkeling invulling aan de woonambities met betrekking tot betaalbaarheid.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar diverse woonprogramma en het dorpse woonmilieu aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Daarbij komt dat het vergroten van de betaalbare en levensloopbestendige woningvoorraad een belangrijk onderdeel uitmaakt van de volkshuisvestelijke beleidsafspraken binnen de gemeente Ommen. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

De ontwikkeling van het besluitgebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een grotendeels betaalbaar en deels levensloopgeschikt woonprogramma binnen een dorps woonmilieu. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit op de gemeentelijke beleidsafspraken. De ontwikkeling voorziet daarom 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 stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bkl definieert het 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 moeten onder meer de geldende planologische mogelijkheden ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Gezien de ligging (buiten bebouwde kom), kenmerken (onbebouwd) en huidige bestemming (Agrarisch) in het bestemmingsplan 'Kleine kernen' kan worden gesteld dat deze locatie zich buiten het stedelijk gebied bevindt. Dit betekent dat beoordeeld moet

worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet binnen stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het groene, dorpse en ruim opgezette karakter van de uitbreiding van Beerzerveld met een dergelijke omvang en grote diversiteit aan woningtypen maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn. De ontwikkeling van het besluitgebied ligt voor de hand als het logische gevolg van de uitbreiding van Beerzerveld. Het besluitgebied ligt namelijk aan de rand van de kern van Beerzerveld. Het besluitgebied wordt aan twee kanten begrensd door woningen en aan één zijde door de van Alewijkstraat. Gezien de vraag naar woningen, die in voorgaande paragrafen is aangetoond, wordt geacht dat het aanvaardbaar is om het besluitgebied tot ontwikkeling te brengen als buitenstedelijke woningbouwontwikkeling.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

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 niet binnen stedelijk gebied kan worden voorzien. De buiten stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.