



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Woningbouw Tolhuisweg fase 3, Witharen

Gemeente Ommen

Datum: 26 oktober 2022

Projectnummer: 210322

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	Marktgebied	6
2.3	Behoefte	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	13
3	Conclusie	14

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

Voor twee locaties, waarvan één aan de Tolhuisweg en één aan de Olde Venneweg, in de kern Witharen in de gemeente Ommen bestaat een planvoornemen voor woningbouwontwikkeling en een bijhorende bestemmingswijziging. Het planvoornemen bestaat uit in totaal 12 woningen, 11 aan de Tolhuisweg en de legalisatie van een woning aan de Olde Venneweg met ook de realisatie van een opslagruimte/ caravanstalling. Het voornemen bestaat om voortbordurend op fase 1 en 2 een derde fase mogelijk te maken van de woningbouwontwikkeling aan de Tolhuisweg te Witharen (gemeente Ommen), bestaande uit elf woningen. De woningen zijn beoogd achter het Tolhuis in de tweede lijn, ten noorden van fase 2. Hierdoor blijft zicht op het Tolhuis behouden. De uitwerking van het plan bestaat uit elf wooneenheden bestaande uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Vergelijkbaar met fase 1 en 2 wordt in fase 3 een programma voorgesteld dat bestaat uit grondgebonden woningen in een

mix van vijf vrijstaande woningen en zes twee-onder-één-kapwoningen. De bebouwing zal een gevarieerd en dorps beeld krijgen, aansluitend bij het huidige Witharen. De woningen oriënteren zich naar de noord-zuid zichtas, die aan de zuidzijde de vorm heeft van een straat (de Tolhuisweg) en aan de noordzijde van een wandelpad met groenstrook. De twee noordelijke woningen zijn georiënteerd naar de Olde Venneweg en bestaand groen/bestaande bomen blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd. Navolgende afbeelding toont een impressie van de beoogde toekomstige situatie.



Impressie nadere uitwerking beoogde situatie (bron: SAB)

De gronden van het plangebied kennen momenteel een agrarische bestemming, waarbinnen de beoogde woningen niet zijn toegestaan. Daarom zal voor de ontwikkeling een planologisch juridische procedure doorlopen moeten worden. Hierbij 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

ordering is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is onder andere vastgelegd in het provinciale beleid en regelgeving. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

Daarnaast zal een woning aan de Olde Venneweg gelegaliseerd worden met wordt er een opslagruimte/caravanstalling gerealiseerd. De nu aanwezige varkenshouderij Olde Venneweg 3 blijft behouden.

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 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 volgen 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 11 woningen aan de westzijde van de kern Witharen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. 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 plan is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet wel de behoefte aangetoond. Daarbij hoort ook het aantonen van de behoefte. Ten behoeve daarvan is deze ladderonderbouwing opgesteld. Daarnaast zal aan de Olde Venneweg een bedrijfswoning omgezet worden in een reguliere woning. Het aantal woningen komt daarmee formeel op 12 woningen uit.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Desondanks wordt voorgesorteerd op provinciaal beleid dat in de maak is, waarmee een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Marktgebied

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. Concreet stelt het Bro: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling*

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).

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 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 ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgings- of marktgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

De Omgevingsverordening van de provincie Overijssel regelt in artikel 2.2.2 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer de behoefte hiervan is aangetoond. Ook is vastgelegd dat de woningen moeten passen binnen de geldende woonafspraken. Indien een ontwikkeling niet past binnen de gemaakte woonafspraken dan dient door middel van een actueel onderzoek instemming te worden verkregen voor deze ontwikkeling van zowel de gemeenten in de regio als door Gedeputeerde Staten.

De gemeente Ommen vormt samen met de gemeenten Staphorst, Steenwijkerland, Olst-Wijhe, Zwartewaterland, Zwolle, Hardenberg, Dalfsen, Deventer, Kampen en Raalte de woningmarktregio West-Overijssel. Binnen deze regio worden onderling woonafspraken gemaakt. Dit gebeurt in de Regionale Woonprogrammering (RWP), die iedere twee jaar wordt geactualiseerd. Dit is voor het laatst in 2021 gebeurd.

Verhuisbewegingen

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 wordt geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat circa 46% van alle gevestigde personen uit de gemeente zelf afkomstig is. Verder valt op dat er een relatief groot percentage immigranten naar Ommen trekt.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Ommen in 2020

Verhuisbewegingen Ommen	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Ommen	992	46,1%
Vanuit andere gemeenten	895	41,6%
Vanuit het buitenland	263	12,3%
Totaal aantal verhuizingen	2.150	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met nabijgelegen gemeentes als Hardenberg, Dalfsen en Zwolle. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Ommen vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Ommen naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel
Hardenberg	189	21,1%
Dalfsen	90	10,1%
Zwolle	74	8,3%
Twenterand	58	6,5%
Groningen	25	2,8%
Hellendoorn	20	2,2%
Raalte	19	2,1%
Almelo	17	1,9%
's-Gravenhage	15	1,7%
Hoogeveen	15	1,7%
Elders	373	41,7
Totaal	895	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Ommen. Gelet op de aard en ligging van de beoogde ontwikkeling geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

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

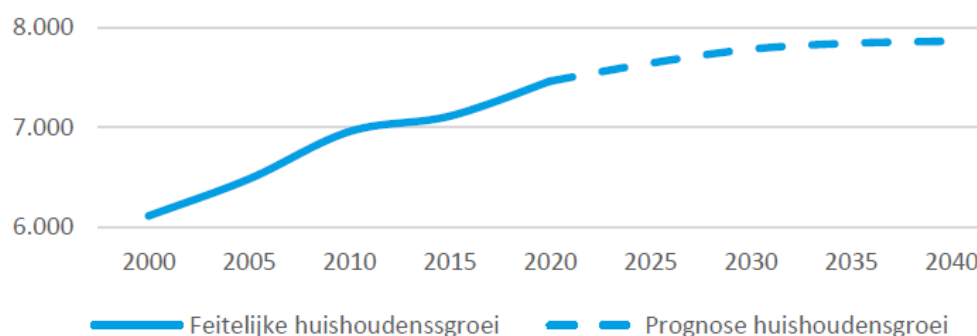
De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve behoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

In een provinciale scenariostudie van het Economisch Instituut voor de Bouw is een prognose gepresenteerd waaruit blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren in de gemeente Ommen zal groeien van circa 7.200 huishoudens in 2020 naar 7.300 huishoudens in 2040. Dit betekent een groei van ongeveer 100 huishoudens. In de navolgende tabel is de huishoudensprognose weergegeven voor de regio.

			EG		
	2000	2010	2020	2030	2040
N-Overijssel	132,5	145,6	160,2	172,5	178,9
Dalfsen	9,3	10,5	11,7	12,5	12,7
Hardenberg	20,6	22,5	24,4	25,6	26,0
Kampen	18,5	19,9	21,8	23,2	23,9
Ommen	6,2	7,0	7,2	7,4	7,3
Staphorst	4,8	5,2	5,8	6,3	6,6
Steenwijkerland	16,9	18,2	19,6	20,5	20,7
Zwartewaterland	7,6	8,0	8,5	8,9	9,1
Zwolle	48,5	54,4	61,2	67,9	72,6

Huishoudensprognose 2020-2040 (bron: EIB)

Door Companen is voor de gemeente Ommen een Woonprogramma vastgesteld voor de periode 2021-2025. Daarin wordt een ruimere huishoudensprognose geschetst. De afgelopen jaren groeide het aantal huishoudens in de gemeente Ommen gestaag. De verwachting is dat dit de komende jaren doorzet. Tot 2030 neemt het aantal huishoudens naar verwachting met 375 toe. Na 2030 geeft de prognose aan dat het aantal huishoudens stabiliseert. Dat is echter afhankelijk van de woningbouw die de komende jaren wordt gepleegd. Navolgende grafiek geeft de feitelijke en verwachte huishoudensprognose weer.



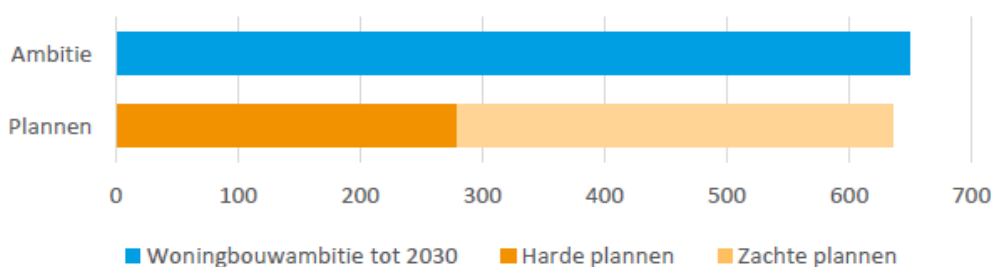
Bron: CBS 2020, Primos 2019

Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

De komende tien jaar wordt verwacht dat de regio West-Overijssel 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. De totale plancapaciteit (hard plus zacht) bedraagt tot aan 2030 25.803 (waarvan 636 in de gemeente Ommen). Daarmee bestaat een grote restopgave in de regio.

Gemeentelijk Woonprogramma 2021-2025

Om voldoende ruimte te bieden aan lokale woningzoekenden wordt afstemming gezocht op de huishoudensprognose. Daaruit leidt de gemeente af dat er in ieder geval 375 woningen moeten worden toegevoegd. Daarbovenop wilt de gemeente bijdragen aan de regionale woningbouwambitie in West-Overijssel (zoals volgend uit de vorige alinea). Er is binnen de regio veel vraag naar woningen op aantrekkelijke, bereikbare locaties, zoals de gemeente Ommen. Het toevoegen van extra woningen daarnaast de kans om de leefbaarheid en de economische positie van de gemeente te versterken. Dit tezamen maakt de gemeentelijke ambitie om in totaal 650 woningen toe te voegen: 375 voor de lokale woningbehoefte, en 275 extra voor de regionale woningbouwambitie. Afgezet tegen de plancapaciteit volgt hieruit het volgende beeld:



Bron: gemeente Ommen (2021)

Hieruit blijkt dat er nog plannen moeten worden toegevoegd aan de plancapaciteit om te kunnen voldoen aan de ambitie. Daarbovenop komt dat meer dan de helft van de capaciteit bestaat uit zachte plannen. Deze plannen zijn nog niet juridisch geborgd, waarmee een onzekerheidsmarge bestaat of deze daadwerkelijk worden gerealiseerd. Zodoende bestaat nog een relatief grote gemeentelijke woonopgave om te kunnen voldoen aan de geformuleerde ambitie.

Conclusie

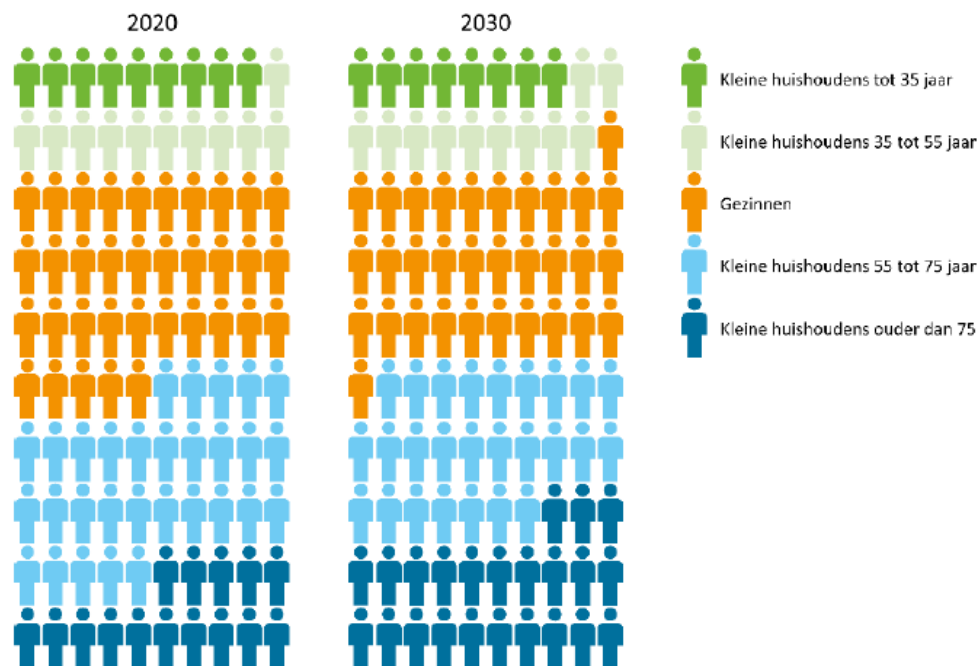
Gelet op de huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Ommen, het feit dat de huidige (harde) plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de woningvraag, zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve bevolkingsontwikkeling en huishoudenssamenstelling

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 bevolkings- en huishoudensopbouw qua samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens.

Het type huishoudens dat in de gemeente Ommen woont, verandert. Het grootste deel van de huishoudensgroei de komende jaren komt doordat we steeds ouder worden. Met name het aandeel ouderen neemt toe. In 2020 was nog ongeveer 15% van de huishoudens een één- of tweepersoonshuishouden van 75 jaar of ouder. In 2030 is dit naar verwachting bijna een kwart (23%). Navolgende afbeelding geeft dit grafisch weer.



Bron: CBS 2020, Primos 2019

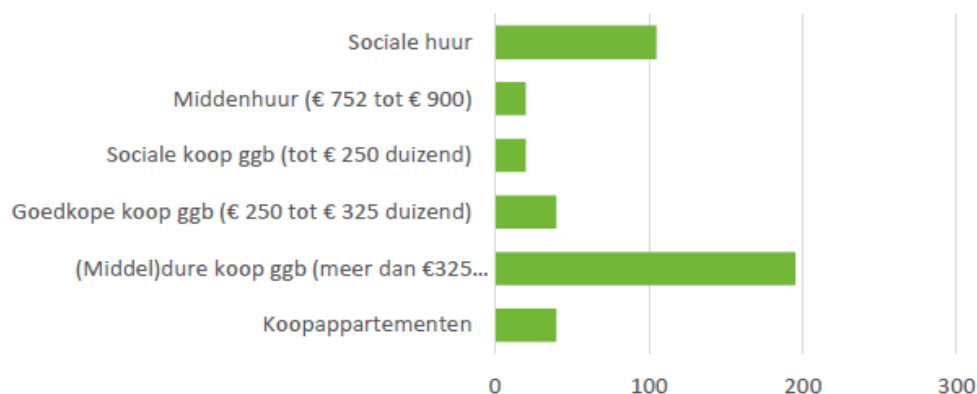
Het aandeel jongeren (onder de 35 jaar) en het aandeel gezinnen neemt volgens de bevolkingsprognoses juist af. Het aandeel gezinnen blijft nagenoeg gelijk.

Woonagenda West-Overijssel

In het regionaal beleid wordt nader ingegaan op woonmilieus; onder andere in de kleine kernen van de regio: ontspannen wonen in het landelijk gebied en kleine kernen. Hier is het wonen nauw verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpsleven, natuur en landbouw. Het zijn bijzondere en karakteristieke woonomgevingen die we koesteren en met kwaliteiten die we zoveel mogelijk willen behouden. De kracht van de gemeenschap en sociale samenhang zijn hier belangrijk. Er liggen kansen om wonen in deze gebieden als vliegwiel in te zetten voor versterking van de vitaliteit van de dorpen, de vestigingsmogelijkheden voor jongeren en de transitie in het landschap, zoals in de landbouw, of de klimaatadaptatieve opgaven in de IJsselzone. Het omzetten van landbouwgrond in natuur kan bijdragen aan biodiversiteit, robuuste natuurontwikkeling en de wateropgave. De natuurontwikkeling kan hand in hand gaan met kleinschalige woningbouw, waarbij de woningbouw de kostendrager is. We zien mogelijkheden om op specifieke plekken nieuw aanbod te creëren, passend bij de leefomgeving en als contramale van wonen in het stedelijk gebied. De transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar woningen of het werken via CPO zijn goede voorbeelden.

Gemeentelijk woonprogramma 2021-2025

De veranderende huishoudensamenstelling heeft invloed op woonwensen en -behoeften. Op basis van de huishoudensontwikkeling en woonwensen uit het landelijke WoON-onderzoek 2019 wordt gesteld dat het grootste deel van de woningvraag zich nog steeds richt op voornamelijk ruime, grondgebonden woningen. Daarnaast neemt de vraag naar andere woningtypen eveneens toe. Met meer ouderen komt er meer vraag naar gelijkvloerse woningen of appartementen. Ook vraagt een toenemende behoefte aan betaalbare woonruimte wellicht om kleinere woningen dan nu gangbaar is in de gemeente Ommen. Navolgende grafiek geeft de kwalitatieve woningbehoefte weer.



Bron: woningmarktsimulatie Companen (2020)

Voorliggend plan voorziet in woningen in het goedkope en middel(dure) koopsegment. Zoals voorgaande grafiek laat zien zijn dit segmenten waar een grote behoefte aan bestaat. Zodoende wordt met voorliggend plan een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve woningbouwbehoefte in de gemeente Ommen.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in de gemeente (meer specifiek: starters, Witharenaren en terugkomers naar Witharen). De voorgenomen ontwikkeling voorziet immers in vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Dit zijn (van oudsher) de segmenten waaraan de grootste behoefte bestaat in de gemeente. Daarnaast zorgt het toevoegen van woningen aan de rand van de kern Witharen voor mogelijkheden om het Overijsselse landschap te beleven en om de vitaliteit te versterken.

2.3.4 Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied. Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling en het tekort aan harde plancapaciteit op regionaal en gemeentelijk niveau is sprake van een kwantitatieve behoefte. Daarnaast anticipeert de ontwikkeling op de demografische ontwikkelingen en ruimtelijke/volkshuisvestelijke ambities van de gemeente Ommen door in te zetten op een dorps woonmilieu met vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. 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 momenteel geen onderdeel uit van de bebouwde kom van Witharen. Net zoals bij de eerdere fases van woningbouw aan de Tolhuisweg zal het plangebied echter deel gaan uitmaken van de bebouwde kom en zodoende van de kern Witharen. De gronden van het plangebied kennen momenteel een agrarische bestemming, maar worden direct begrensd door woningbouw. De omgeving van het plangebied wordt aan de oostzijde bepaald door de bebouwing van de kern Witharen en aan de westzijde door het buitengebied. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied, wordt geconcludeerd dat het plangebied momenteel niet in bestaand stedelijk gebied ligt, maar dat wordt voorzien in een logische, organische uitbreiding van de kern. Door de eerdere fases van de woningbouwontwikkeling is het onderhavige plangebied ingesloten door woningbouw en infrastructuur.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied, maar dat op een logische, organische wijze wordt voorzien in een uitbreiding van de kern. In de analyse van het provinciaal beleid (zoals verwoord in een separate rapportage) is verwoord met welke regels c.q. voorwaarden rekening moet worden gehouden in het kader van een verdere stedenbouwkundige en planologisch-juridische procedure.

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 vormt een logische, organische uitbreiding van de kern Witharen. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.