



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Toets Ladder voor duurzame verstedelijking**

# **De Thij 3<sup>e</sup> partiele herziening Catsstraat- Van Meursstraat**

**Gemeente Oldenzaal**

Datum: 31 januari 2021  
Projectnummer: 190282



## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Toets Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	<b>5</b>
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Marktgebied	6
2.3	Behoeft	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	11
<b>3</b>	<b>Conclusie</b>	<b>13</b>



# 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

Woonwijk De Thij in Oldenzaal heeft naast enkele maatschappelijke functies voornamelijk de woonfunctie. Aan de Jacob Catstraat/Bernard van Meursstraat zijn 26 senioren woningen gevestigd. Deze woningen zijn in de jaren zeventig gerealiseerd en voldoen niet meer aan de huidige kwaliteitseisen. De woningcorporatie WBOwonen en zorgorganisatie Avelijn willen gezamenlijk de gronden herontwikkelen. De gronden worden opnieuw ingericht met patiwoningen, rijwoningen en zorgwoningen (42 in totaal) en vervangende nieuwbouw van een gymzaal ten behoeve van o.a. de naast gelegen basisschool.

Het plan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'De Thij'. Het plan laat, afgezien van de maatschappelijke gronden, woningbouw toe. Het beoogde bouwplan past echter niet binnen het bouwvlak en de ter plaatse geldende bouwregels. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan benodigd. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In voorliggend document wordt dit haalbaarheidsaspect in relatie tot het voornemen nader beschouwd.

### **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 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 ontwikkeling van woningbouw, in de vorm van 6 patiowoningen, 12 eengezinswoningen en een zorgcomplex met 24 onzelfstandige wooneenheden, alsmede de vervangende nieuwbouw van een gymzaal. Ter plaatse zijn nu 26 seniorenwoningen gevestigd. 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 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 het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Uit jurisprudentie<sup>1</sup> 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 ontwikkeling<sup>2</sup>. Met voorliggend initiatief worden 18 zelfstandige wooneenheden mogelijk gemaakt. Planologisch is ter plaatse reeds beslag gelegd op 26 zelfstandige seniorenwoningen.

Uit de overzichtsuitspraak<sup>3</sup> van de Afdeling volgt verder dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een maatschappelijk ontwikkeling minder dan 500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd. De ontwikkeling van de 24 onzelfstandige wooneenheden en de vervangende nieuwbouw van de gymzaal, die circa 700 m<sup>2</sup> groter zal zijn, overschrijdt deze grens, waarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro.

---

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

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

<sup>3</sup> Zie hiervoor <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2>.

### **2.1.3 Conclusie**

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het plangebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking 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. 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 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.

Wat betreft de onzelfstandige wooneenheden kan het volgende worden gesteld: In onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving<sup>4</sup> wordt gesteld dat onder ouderen in algemene zin sprake is van een geringe verhuismobiliteit. Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning blijven wonen. Ook de Rijksoverheid stimuleert zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen. Dit betekent dat opname in een zorginstelling wordt uitgesteld. Gelet op de geringe verhuisgeneigdheid en de wens om zo dicht mogelijk bij de eigen woning te wonen, is de verwachting gerechtvaardigd dat de beoogde zorgontwikkeling in het plangebied voornamelijk een aantrekkingskracht zal hebben op zorgbehoevenden uit de Oldenzaal en de directe omgeving. Zo blijven ouderen zo dicht mogelijk bij hun voormalige woonomgeving met bijbehorende sociale contacten (vrienden, familie, kennissen en dergelijke).

Voor de gymzaal kan worden gesteld dat deze in directe verbinding staat met de naastgelegen basisschool. Het marktgebied bestaat daarmee hoofdzakelijk uit leerlingen van deze school. Aanvullend hierop bestaat de gelegenheid om de gymzaal te huren, waarmee het marktgebied wordt uitgebreid naar sportverenigingen uit de (directe) omgeving.

---

<sup>4</sup> Planbureau voor de Leefomgeving (2013). Vergrijzing en woningmarkt. PBL-publicatienummer: 1105.



### 2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Oldenzaal. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, geldt de verwachting dat de zorgwoningbouwontwikkeling en gymzaaluitbreiding 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 ontwikkeling zorg en wonen

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve (zorg)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 lange termijn (2040) een positieve ontwikkeling kent. Voor 2040 wordt een toevoeging van 450 huishoudens ten opzichte van 2014 verwacht. Wanneer er specifiek naar het type huishouden wordt ingezoomd, geldt dat enkel voor de 1-persoonhuishoudens een positieve ontwikkeling wordt verwacht. De 2-persoonhuishoudens zullen zich op de korte termijn waarschijnlijk nog wel positief ontwikkelen, maar in 2040 zal ook sprake zijn van een afname. Ten aanzien van het huishoudenstype gezinnen geldt zowel op de korte als lange termijn een negatieve geprognosticeerde ontwikkeling. Hierna worden de prognoses in tabelvorm verder uiteengezet.

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling Oldenzaal (Uit: Woonvisie Oldenzaal 2016-2020)

Typen huishoudens	Leeftijd	01-01-2014	2014-2025	2014-2040
1-persoonshuishoudens	<35	810	70	-110
	35-65	1.640	180	-210
	65+	1.820	880	1.650
	<b>Totaal</b>	<b>4.270</b>	<b>1.130</b>	<b>1.330</b>
2-persoonshuishoudens	<35	610	-90	-260
	35-65	1.800	-160	-540
	65+	2.140	350	490
	<b>Totaal</b>	<b>4.550</b>	<b>100</b>	<b>-310</b>
Gezinnen	<35	540	160	80
	35-65	4.210	-320	-890

	65+	210	60	240
	<b>Totaal</b>	<b>4.960</b>	<b>-100</b>	<b>-570</b>
<b>Totaal</b>		<b>13.780</b>	<b>1.130</b>	<b>450</b>

Bron: factsheet Oldenzaal adviesbureau RIGO 2014, bewerkt door SAB

#### Regionaal Woningbouwprogramma Twente (actualisatie 2017)

De Overijsselse gemeenten gebruiken een geactualiseerde huishoudensprognose als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. Daarvoor is een systematiek ontwikkeld waarbij:

- actuele marktinzichten worden betrokken;
- ontwikkelingen op regionaal niveau worden meegewogen;
- op lokaal niveau een stabiel beeld ontstaat over de verwachte huishoudensontwikkeling als basis voor programmering.

Omdat prognoses gepaard gaan met enige onzekerheid werken gemeenten in Twente daarbij met een bandbreedte die onder voorwaarden kan worden gebruikt. De navolgende tabel geeft een indicatie van de woningvraag in de gemeente Oldenzaal en de beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2017 t/m 2026.

Tabel: indicatie woningvraag en beschikbare harde plancapaciteit in de periode 2017 t/m 2026

Gemeente	Woningvraag periode 2017 t/m 2026			Beschikbare harde plan­capaciteit			Vraag-aanbod verhouding 2017 t/m 2026
	Netto woningvraag (prognose)	Vervan- ging	Totaal	Directe bouw­titel	Indirecte bouw­titel	Totaal	
Oldenzaal	575 tot 705	25	600 tot 730	580	-	580	80 tot 95%

Bron: Regionaal Woningbouwprogramma Twente (actualisatie 2017), bewerkt door SAB

Uit de tabel is af te leiden dat de harde plan­capaciteit (580) niet voldoende toereikend is om te kunnen voldoen in de netto woningvraag (600-730) die binnen de gemeente Oldenzaal aanwezig is. Daarmee kan gesteld worden dat nieuwe woningbouwontwikkelingen noodzakelijk zijn om in de woningvraag te kunnen voorzien.

Verder word de vraag naar zorgwoningen in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve zorgwoningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal ouderen.

	Huidige prognose (01-01-'08)	Prognose in 2010	Prognose in 2015	Prognose in 2020	Prognose in 2025
0-19 jaar	7.763	7.727	7.514	7.344	7.107
20-64 jaar	18.728	18.659	17.972	17.442	17.002
65+	5.093	5.328	6.218	6.758	7.166
<b>Totaal</b>	<b>31.584</b>	<b>31.714</b>	<b>31.704</b>	<b>31.544</b>	<b>31.275</b>

Prognose inwoneraantallen Oldenzaal (bron: Stadsvisie 2025)

De prognose laat zien dat de groep 65+ toeneemt (in ieder geval tot 2025). De toename in deze categorie bedraagt circa 40%. Dit is een forse stijging; zeker gelet op de afname van de overige leeftijdscategorieën in Oldenzaal.

Uit onderzoek van onderzoeksbureau Companen volgt dat de gemeente Oldenzaal de komende jaren een groeiend tekort heeft aan aangepaste woningen voor ouderen en andere zorgbehoevende<sup>5</sup>. Tot 2037 ontstaat een tekort van enkele honderden woningen (tussen de 150 en 350 woningen). Vooral voor dementerenden ouderen knelt het aanbod. Ook voor inwoners in de geestelijke gezondheidszorg (ggz) en mensen met een verstandelijke beperking zijn er tekorten, hetzij minder groot.

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Oldenzaal, het feit dat de (harde) plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de woningvraag, de Oldenzaalse bevolkingsprognose en het groeiende tekort aan onzelfstandige woonruimte wordt geconstateerd dat het woningbouwplan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

#### Kwantitatieve ontwikkeling sport

Sport in Oldenzaal is een groot goed en neemt een belangrijke plaats in. De gemeente Oldenzaal hecht er groot belang aan dat inwoners van Oldenzaal in staat zijn om sporten bewegingsactiviteiten te kunnen beoefenen. De gemeente Oldenzaal verkiest breedtesport boven topsport omdat sport onderdeel moet uitmaken van de actieve leefstijl van iedere Oldenzaler. Sport wordt mede ingezet als middel met specifieke aandacht voor gezondheid, het bevorderen van maatschappelijke participatie, normen en waarden, betrokkenheid en integratie. Omdat te kunnen bereiken zijn de volgende voorwaarden noodzakelijk:

- 1 Vitale en maatschappelijk betrokken sportverenigingen.
- 2 Sportverenigingen die een rol spelen binnen de sportstimulering, waardoor de gemeente Oldenzaal zich kan richten op achterstanden en knelpunten.
- 3 Kwalitatief goede sportvoorzieningen die aansluiten bij de vraag van de individuele sporter.

Om de Oldenzaalse visie te kunnen realiseren dient er onder andere aandacht te zijn voor het sportaanbod, dat in principe wordt bepaald door de vraag van de burgers. In het Oldenzaalse Sportbeleidsplan is bijzondere aandacht voor de relatie school en sport. Dit thema betreft voor-, tijdens en naschools sport- en beweegaanbod. Het gaat zowel over de kwaliteit van het bewegingsonderwijs, het aantal uur sportonderwijs op school als de samenwerking met andere organisaties.

Er is bij de sportconsument een groeiende behoefte aan sportaanbod. Dit geldt eveneens voor sport in combinatie met onderwijs. Uit onderzoek van de stichting Boe-sCoolFit, dat samen met het basisonderwijs en sportverenigingen zorgt voor een groot bewegingsaanbod voor de kinderen van groep 1 tot en met 8, is gebleken dat er een groeiende behoefte is aan vakleerkrachten bewegingsonderwijs. De gemeente Oldenzaal heeft hiertoe extra budget beschikbaar gesteld voor bewegingsonderwijs.

---

<sup>5</sup> Tubantia (2018). Groeiend tekort aan zorgwoningen in Oldenzaal. Opgehaald van: <https://www.tubantia.nl/oldenzaal/groeiend-tekort-aan-zorgwoningen-in-oldenzaal-a508afdd/> 24 januari 2018.

Op basis van de waarde die sport heeft voor de gemeente Oldenzaal, de toenemende behoefte aan sportaanbod en de investeringen die door de gemeente worden gedaan ten behoeve van bewegingsonderwijs, wordt geconstateerd dat het plan past binnen de kwantitatieve ontwikkeling van sport (in het onderwijs) binnen de gemeente Oldenzaal.

### 2.3.3 *Kwalitatieve behoefte*

#### Kwalitatieve ontwikkeling woonruimte

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 bevolkingsopbouw qua leeftijd. De prognose voor de leeftijdsspecifieke huishoudensontwikkeling ziet er als volgt uit:

Tabel: Prognose huishoudensontwikkeling Oldenzaal (Uit: Woonvisie Oldenzaal 2016-2020)

Typen huishoudens	Leeftijd	01-01-2014	2014-2025	2014-2040
1-persoonshuishoudens	<35	810	70	-110
	35-65	1.640	180	-210
	65+	1.820	880	1.650
	<b>Totaal</b>	<b>4.270</b>	<b>1.130</b>	<b>1.330</b>
2-persoonshuishoudens	<35	610	-90	-260
	35-65	1.800	-160	-540
	65+	2.140	350	490
	<b>Totaal</b>	<b>4.550</b>	<b>100</b>	<b>-310</b>
Gezinnen	<35	540	160	80
	35-65	4.210	-320	-890
	65+	210	60	240
	<b>Totaal</b>	<b>4.960</b>	<b>-100</b>	<b>-570</b>
<b>Totaal</b>		<b>13.780</b>	<b>1.130</b>	<b>450</b>

Bron: factsheet Oldenzaal adviesbureau RIGO 2014, bewerkt door SAB

Uit de tabel is af te leiden dat het aantal ouderen (65+) tot 2040 in alle huishoudentypen toeneemt. Het aandeel jongeren en (jong)volwassenen (<65) neemt juist af. Wel is er nog sprake van een lichte toename van het aantal jonge gezinnen (<35). Daarmee kan gesteld worden dat er sprake is van vergrijzing en in minder mate van ontgroening. Zoals eerder genoemd wordt voornamelijk voor de groep 1-persoonshuishoudens een positieve ontwikkeling verwacht. Dit is volledig in lijn met het beoogde zelfstandige woonprogramma, waarin ruimte is voor woningen voor de kleinere huishoudensgroepen.

Door Companen is de huisvestingsopgave in beeld gebracht wat betreft 'wonen en zorg'. In de categorie verstandelijk gehandicapten blijkt een tekort te zijn aan zowel intramurale als beschutte woonvormen. Het tekort voor de eerste categorie neemt af op de lange termijn (tot 2037), daar waar het tekort voor de tweede categorie toeneemt. Mensen met een dergelijk zorgvraag trekken weg uit Oldenzaal of komen terecht tussen wal en schip in het zorgsysteem en er ontstaat extra druk op de ambulante invulling van zelfstandig wonen. Er bestaat een nadrukkelijk kwalitatieve behoefte aan woonruimte voor mensen met een verstandelijke beperking in de gemeente Oldenzaal.

#### Kwalitatieve ontwikkeling sport

De voorgenomen ontwikkeling voorziet onder andere in de vervangende nieuwbouw van gymzaal De Maten aan de Bernard van Meursstraat. De gymzaal is in eigendom van de gemeente Oldenzaal. De gemeente heeft een fors bedrag gereserveerd voor het opknappen van binnensportaccommodaties. De sterk verouderde gymzaal van basisschool De Maten staat daarbij bovenaan de prioriteitenlijst. Het plan is daarmee reeds verzekerd in de gemeentelijke plannen en daarmee kan worden geacht dat voldoende is gemotiveerd dat er behoefte bestaat aan het voorliggend initiatief.

#### **2.3.4 Conclusie**

De beoogde woon(zorg)ontwikkeling en vervangende nieuwbouw van gymzaal De Maten voorziet in een behoefte van het marktgebied. De ontwikkeling sluit kwantitatief en kwalitatief gezien aan bij de vraag naar geschikte woonvormen voor verstandelijke gehandicapten en de kleinere huishoudensgroepen enerzijds en de ambities op het gebied van sport anderzijds. 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**

Gezien de definitie en de positie van de te ontwikkelen locatie binnen Oldenzaal, kan worden gesteld dat er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt deel uit van woonwijk De Thij. Oldenzaal kent drie van deze woonwijken aan de noordkant en één aan de zuidkant van het spoor.

### **2.4.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. 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 de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.