



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Toets Ladder voor duurzame verstedelijking**

# **Oldenzaal, Winkelcentrum De Thij**

**Gemeente Oldenzaal**

Datum: 23 januari 2018

Projectnummer: 170272



## 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	Verzorgingsgebied	6
2.3	Behoeftte woningen	9
2.4	Behoeftte uitbreiding supermarkt	13
2.5	Behoeftte begane grond nieuwbouw	16
2.6	Bestaand stedelijk gebied	21
<b>3</b>	<b>Conclusie</b>	<b>23</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.

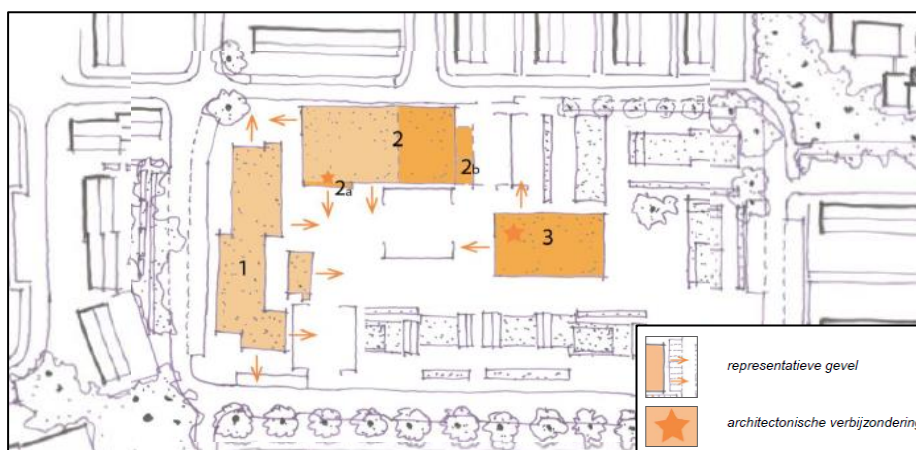
Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, 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

Midden in woonwijk De Thij in Oldenzaal bevindt zich een wijkwinkelcentrum. Centrum De Thij en haar directe omgeving biedt in de huidige situatie plaats aan detailhandel met voornamelijk dagelijks aanbod, waaronder een vestiging van Albert Heijn en enkele dienstverlenende en maatschappelijke functies, zoals de Emmauskkerk. Binnen het plangebied zijn verscheidene ontwikkelingen voorzien, zoals de uitbreiding van de supermarkt, de sloop van de Emmauskkerk en de realisatie van nieuwbouwwoningen. Deze ontwikkelingen moeten leiden tot een vernieuwd wijkwinkelcentrum dat aansluit op de behoeften van de hedendaagse consument en moet ervoor zorgen dat er kwalitatief gezien ook een kwaliteitsslag wordt gemaakt, onder andere door een herinrichting van de openbare ruimte.

Concreet gaat het om de volgende ontwikkelingen:

- 1 Behoud en renovatie van de bestaande winkels (met behoud van de bestaande kiosk).
- 2 Bestaande gebouw supermarkt renoveren en uitbreiden tot maximaal 1.250 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak.
- 3 Nieuwbouw, in de vorm van maatschappelijke voorzieningen en/of commerciële functies op de begane grond (circa 800 m<sup>2</sup>) en (zorg)woningen op de verdiepingen (maximaal 24). Deze woningen richten zich op de ouderendoelgroep.



*Beoogde stedenbouwkundige situatie plangebied (Bron: gemeente Oldenzaal).*

De Emmauskerk zal gesloopt worden zodat in het middengebied ruimte ontstaat om de geplande nieuwbouw (3) te realiseren en om aan de benodigde parkeerbehoefte, onder andere vanwege de uitbreiding van de supermarkt (2), te voldoen. Daarnaast zal de openbare ruimte worden aangepakt zodat er een hoogwaardige inrichting van het gebied tot stand komt. Ook zullen er woningen aan de Johanna van Burenlaan 119 en 121 worden gesloopt. Ter hoogte van 119 en 121 zal een grotere entree naar het binnengebied worden gemaakt en parkeervoorzieningen worden aangelegd. Daarmee wordt het gesloten karakter van het wijkwinkelcentrum verder doorbroken. Deze woningen zullen voornamelijk de (jonge) gezinnen aanspreken als doelgroep.

De beoogde ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om die reden is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk om de plannen mogelijk te maken. Onderdeel van dit nieuwe bestemmingsplan is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend document voorziet hierin.

### 1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden op de vraag of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de herontwikkeling 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 herontwikkeling van winkelcentrum De Thij binnen de bebouwde kom van Oldenzaal. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

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>. Gelet op het woningbouwprogramma van het plan wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan de Johanna van Burenlaan worden immers 4 woningen gesloopt en 2 teruggebouwd en in de nieuwbouw is ruimte voor maximaal 24 (zorg)woningen. Daarmee is per saldo sprake van een toevoeging van 22 woningen aan de woningvoorraad van Oldenzaal.

Ook blijkt uit de overzichtsuitspraak<sup>3</sup> van de Afdeling dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> dat deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. Aangezien de beoogde nieuwbouw een grotere omvang heeft dan 500 m<sup>2</sup> is ook hier sprake van een stedelijke ontwikkeling.

#### 2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling 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.

---

<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 de uitspraak van de ABRvS d.d. 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

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

### **2.2.2 Toetsing**

#### Inleiding

In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat bestemmingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

#### *Wonen*

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 Oldenzaal vormt samen met de gemeenten Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Rijssen-Holtten, Tubbergen, Twenterand en Wierden de woningmarkt regio Twente. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen.

#### *Detailhandel*

Ten aanzien van detailhandel geldt dat de provincie Overijssel een bundeling van detailhandelsvoorzieningen in binnensteden en wijkwinkelcentra ziet als een bijdrage voor het creëren van aantrekkelijke winkelomgevingen. Daarbij komt dat dit een belangrijke aantrekkingskracht is ten aanzien van woon/werklocaties en recreatieve bestemmingen. In de provincie geldt dat sprake is van een overaanbod aan winkelruimte, wat resulteert in leegstand in kernwinkelgebieden. Dit heeft een negatief effect op het verblijfsklimaat en grootschalige detailhandelsvestigingen met een regionale uitstraling zetten de detailhandelsfunctie in binnensteden nog verder onder druk. Daarom is het beleid van de provincie dat detailhandel geconcentreerd dient te worden in of bij bestaande kernwinkelgebieden. Met kernwinkelgebieden wordt bedoeld op de delen van binnensteden en dorpscentra waar de detailhandelsvoorzieningen zijn ge-



concentreerd. Ook wijkwinkelcentra, die zich vaak richten op de eerste levensbehoeften, vallen onder de reikwijdte van het begrip kernwinkelgebied. Nieuwe vestigingen van detailhandel zijn dan ook uitsluitend toegestaan in bestaande kernwinkelgebieden.

### Verhuiskbewegingen

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 voor woningbouwontwikkelingen is het aantal verhuiskbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente.

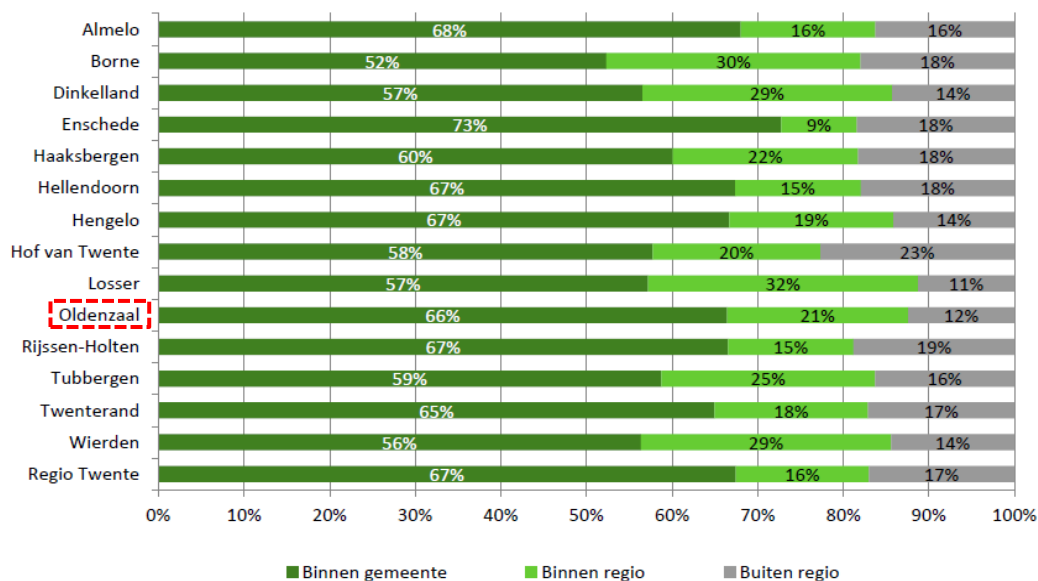
Door Companen is in 2016 een Migratieonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd onder de Twentse gemeenten. Hieruit blijkt dat de gemeente Oldenzaal in de periode 2006 t/m 2013 een vestigingsoverschot (positief migratiesaldo) kende. Dit betekent dat er meer mensen in de gemeente Oldenzaal zijn komen wonen dan dat mensen uit de gemeente zijn vertrokken. Oldenzaal vormt samen met de gemeente Borne, Enschede en Losser de enige gemeenten waar sprake is van een positief migratiesaldo. Voor de overige gemeenten in Twente geldt dat er meer mensen vertrekken dan dat er zich vestigen.

	Vestigers	Vertrekkers	Migratiesaldo	Vestigers / aantal inwoners	Vertrekkers / aantal inwoners	Migratiesaldo / aantal inwoners
Almelo	16.488	18.447	-1.959	23%	25%	-2,7%
Borne	7.120	6.162	958	33%	28%	4,4%
Dinkelland	4.416	4.806	-390	17%	19%	-1,5%
Enschede	42.830	41.860	970	27%	26%	0,6%
Haaksbergen	4.650	4.772	-122	19%	20%	-0,5%
Hellendoorn	5.766	6.613	-847	16%	19%	-2,4%
Hengelo (O.)	19.341	20.992	-1.651	24%	26%	-2,0%
Hof van Twente	7.932	8.474	-542	23%	24%	-1,5%
Losser	5.433	5.256	177	24%	23%	0,8%
Oldenzaal	7.137	6.865	272	22%	21%	0,8%
Rijssen-Holten	5.763	6.399	-636	15%	17%	-1,7%
Tubbergen	3.715	3.720	-5	18%	18%	0,0%
Twenterand	5.688	6.391	-703	17%	19%	-2,1%
Wierden	4.953	5.190	-237	21%	22%	-1,0%

*Totaal aantal verhuizingen binnen Nederland periode 2006 t/m 2013 (Bron: Companen/CBS Statline 2016, bewerkt door SAB).*

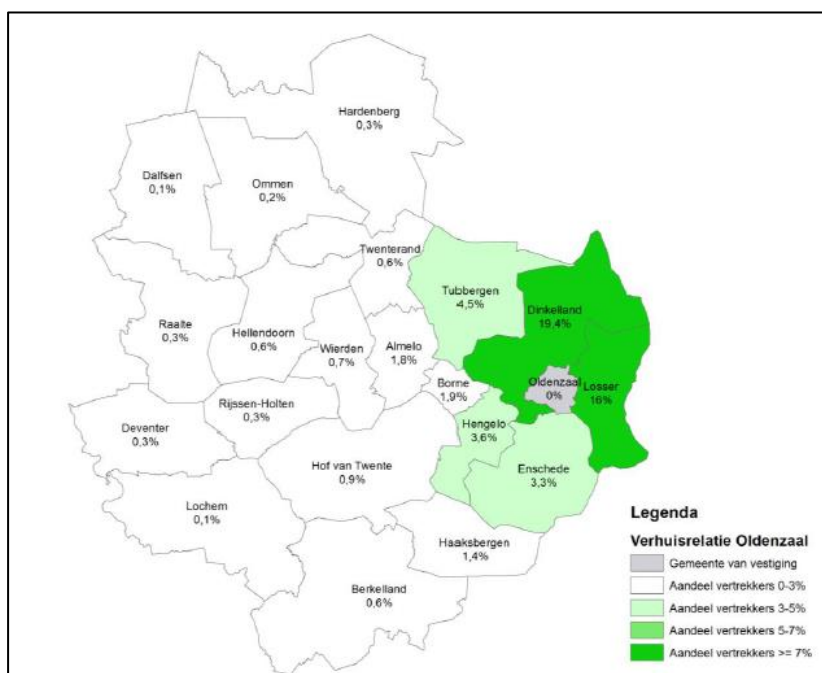
In de Twentse gemeenten heeft de woningmarkt voornamelijk een meer lokaal karakter. De meeste verhuizingen vinden namelijk binnen de gemeentegrenzen plaats. De gemeente Oldenzaal toont hierbinnen een gemiddeld beeld aan (66% ten opzichte van 67% regiogemiddeld). Uit het migratieonderzoek volgt verder dat inwoners uit Dinkelland, Hengelo, Losser en Oldenzaal het sterkst georiënteerd zijn op de regio. In deze gemeenten verhuizen relatief weinig mensen naar een gemeente buiten de regio.

<sup>4</sup> Companen (2016), Migratieonderzoek Twentse gemeenten. Projectnummer 3200.107/G.  
5 februari 2016



Regio Twente. Migratie naar richting per gemeente 2006 t/m 2013 (Bron: Companen/CBS Microdata 2016, bewerkt door SAB).

Per gemeente zijn de samenhangende woningmarktgebieden op basis van relatieve verhuisstromen inzichtelijk gemaakt. Daaruit volgt dat de gemeenten in de regio een sterke onderlinge verhuisrelatie kennen met de buurgemeenten. Voor Oldenzaal betekent dit dat de verhuisrelatie het sterkst is met Dinkelland en Losser en in iets mindere mate met Tubbergen, Hengelo en Enschede.



Gemeente Oldenzaal: Aandeel vertrekkers per gemeente naar vestigingsgemeente 2006 t/m 2013 (personen) (Bron: Companen/CBS Microdata 2016).

Gelet op de verhuisbewegingen binnen en naar Oldenzaal wordt gesteld dat het marktgebied voor woningbouwontwikkelingen zich primair richt op de gemeente Oldenzaal zelf, met daarbij de buurgemeenten binnen de regio Twente als secundair marktgebied.

### Wijkverzorgende functies

Naast de woningbouwontwikkelingen die binnen de herontwikkeling van winkelcentrum De Thij plaatsvinden, zal ook de aanwezige supermarkt worden uitgebreid van circa 1.050 m<sup>2</sup> bvo tot circa 1.400 m<sup>2</sup> bvo. Daarmee zal de supermarkt uiteindelijk maximaal 1.250 m<sup>2</sup> wvo behelzen. Daarnaast zal in de beoogde nieuwbouw binnen het plangebied op de begane grond ruimte zijn voor maatschappelijke en/of commerciële functies, bestaande uit circa 800 m<sup>2</sup>. Gelet op de aard en omvang van de genoemde voorzieningen is sprake van een kleinschalig karakter. Dit sluit aan bij het functioneren van winkelcentrum De Thij als wijkwinkelcentrum. Het winkelcentrum richt zich dan ook op de inwoners uit De Thij en (een deel van) Graven Es. Het verzorgingsgebied van de genoemde functies wordt dan ook gezien als wijkverzorgend. Een dergelijke reikwijdte van het verzorgingsgebied past ook bij de ruimtelijk-functionele opzet die De Thij als wijk kent.

### **2.2.3 Conclusie**

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied voor de woningbouwontwikkelingen zich primair richt op de gemeente Oldenzaal met een uitloop richting de buurgemeenten in de regio Twente. De ontwikkelingen ten aanzien van de voorzieningen (supermarkt en nieuwbouw begane grond) in het plangebied worden als wijkverzorgend getypeerd waardoor het verzorgingsgebied van deze ontwikkelingen niet verder reikt dan De Thij en (een deel van) Graven Es.

## **2.3 Behoeftte woningen**

### **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**

#### Huishoudensontwikkeling

De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. 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 op de korte termijn waarschijnlijk nog wel positief doorontwikkelen, maar in 2040 zal ook sprake zijn van een afname. Ten aanzien van het huishoudentype 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.

#### Conclusie

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 22 woningen<sup>5</sup>) van het marktgebied.

### **2.3.3 Kwalitatieve behoefte**

#### Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling

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)*

<b>Typen huishoudens</b>	<b>Leeftijd</b>	<b>01-01-2014</b>	<b>2014-2025</b>	<b>2014-2040</b>
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*

<sup>5</sup> 24 (zorg)woningen in nieuwbouw, 4 sloopwoningen Johanna van Burenlaan en 2 nieuwe woningen Johanna van Burenlaan

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.

Voor De Thij zelf zijn geen huishoudensprognoses ter beschikking. Wel geeft de Wijkvisie van De Thij aan dat er relatief veel ouderen wonen in de wijk: 30% van de inwoners is ouder dan 55 jaar, tegenover 28% in Oldenzaal. De jonge gezinnen nemen relatief gezien af, maar in absolute zin is er op korte termijn nog sprake van een toename. Inwoners met een leeftijd van 55 jaar en ouder nemen zowel in absolute als relatieve zin de komende jaren toe. De Thij zal dan ook de komende jaren steeds verder vergrijzen, ondanks de vestiging van jonge gezinnen in De Thij.

#### Leeftijdsspecifieke verhuisbewegingen

Het door Companen in 2016 uitgevoerde migratieonderzoek<sup>6</sup> voor de Twentse gemeenten heeft ook het migratiesaldo naar leeftijd uitgesplitst. Daaruit volgt dat er een trend ontdekt kan worden dat de gemeente Oldenzaal steeds meer te maken krijgt met een vestiging van volwassenen en ouderen (25+) en een vertrek van jongeren (<25).



*Migratiesaldo naar leeftijd gemeente Oldenzaal periode 2006 t/m 2013 (Bron: Companen/CBS Statline 2016, bewerkt door SAB).*

#### Regionale Woonvisie Twente 2015-2025

De gemeenten binnen de regio Twente hebben gezamenlijk een regionale woonvisie opgesteld. Binnen deze woonvisie wordt aangegeven dat inbreiding in principe boven uitbreiding gaat, tenzij er sprake is van een lokale behoefte gebaseerd op de lokale huishoudingsontwikkeling die niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Daarnaast geeft de regionale woonvisie aan dat de behoefte aan grondgebonden koopwoningen de komende jaren zal blijven toenemen als gevolg van de positieve huishoudensontwikkeling. Tevens is er een toenemende behoefte aan 'gewone' woningen in de woningvoorraad die aangepast kunnen worden voor ouderen wanneer zij een zorgvraag krijgen. Deze trend komt voort uit de verdere vergrijzing en extramuralisering van de zorg. De regionale woonvisie geeft aan dat veel ouderen in luxe grondgebonden woningen wonen die redelijk goed aanpasbaar zijn om langer zelf-

<sup>6</sup> Companen (2016), Migratieonderzoek Twentse gemeenten. Projectnummer 3200.107/G. 5 februari 2016

standig te kunnen wonen. Wel wijst de woonvisie op het feit dat de aanpasbehoefte als gevolg van de vergrijzing zal toenemen en er bij woningeigenaren een bewustwordingsproces op gang moet komen.

#### Woonvisie Oldenzaal 2016-2020

Ten aanzien van het thema wonen en zorg wil de gemeente Oldenzaal inspelen op vergrijzing en langer zelfstandig wonen. Het aantal oudere een- en tweepersoons-huishoudens in Oldenzaal neemt de komende 10 jaar met ongeveer 1.000 toe. Deze demografische ontwikkeling vereist aanpassing van de bestaande woningvoorraad, woonconcepten en diensten. De toegang tot beschermde woonconcepten is beperkt (vanwege extramuralisering). De gemeente zet in op levensloopbestendige woningen en ontmoeting. Daarnaast stimuleert de gemeente vanuit het scheiden van wonen en zorg de totstandkoming van kleine complexen via planologische medewerking.

#### Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar programma voor zorg-/levensloopbestendige woningen aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in regio en gemeente. De ontwikkeling, gelegen in de directe nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer, richt zich immers voornamelijk op de ouderendoelgroep, hetgeen aansluit bij de verdere vergrijzingstrend die in de regio speelt. Bovendien wordt de ontwikkeling binnenstedelijk gerealiseerd waarmee het aansluit op het ruimtelijk beleid van de regio en gemeente. Ook is er binnen de herinrichtingsopgave voor de openbare ruimte van het winkelcentrum nadrukkelijk aandacht voor 'ontmoeten'. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

#### **2.3.4 Conclusie**

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de regio en gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een woonprogramma voor ouderen. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit bij het ruimtelijk beleid van de regio en de gemeente aangezien het een ontwikkeling betreft die binnenstedelijk wordt voorzien en een antwoord geeft op de vergrijzingstrend. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

## **2.4 Behoeft uitbreiding supermarkt**

### **2.4.1 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.

### **2.4.2 Kwantitatieve behoefte**

#### Schaalvergroting

De laatste jaren is een trend van schaalvergroting binnen de supermarktbranche te onderscheiden. Er komen steeds minder, maar wel grotere supermarkten. Een volwaardige full-service supermarkt kent een minimale omvang van 1.200 m<sup>2</sup> winkel-

vloeroppervlak (wvo). Kleinere supermarkten kennen volgens de huidige wensen van de consument een te weinig gedifferentieerd aanbod en vallen veelal weg in de detailhandelsstructuur. Dit wordt extra gestimuleerd door de grote druk op de prijzen en marges die supermarktondernemingen kennen.

#### Toekomstvisie winkelcentrum De Thij

In het kader van de herontwikkeling van winkelcentrum De Thij is in 2009 door DTNP een toekomstvisie opgesteld. De visie geeft aan dat het verzorgingsgebied van het winkelcentrum primair reikt tot De Thij. Aangezien er binnen de wijk De Graven Es enkel een discountsupermarkt aanwezig is, zal ook een deel van de bewoners van deze wijk zich richten op de full-service supermarkt in De Thij. Uitgaande van dit verzorgingsgebied is in de toekomstvisie voor het winkelcentrum een indicatie gegeven van de marktruimte aan voedings- en genotmiddelenwinkels in De Thij voor 2015.

Inwoners De Thij	6.400
Omzet/inwoner (ex. BTW)	€ 1.860
Koopkrachtbinding	60-65%
Inwoners De Graven Es	5.400
Omzet/inwoner (ex. BTW)	€ 1.900
Koopkrachtbinding	20-25%
Koopkrachttoevoeiing	5%
Potentiële omzet (ex. BTW)	€ 9,7-10,8 mln
Omzet/m <sup>2</sup> (ex. BTW)	€ 6.700
Potentieel aanbod m <sup>2</sup> wvo	1.450-1.600

*Indicatie marktruimte winkels in voedings- en genotmiddelen in 2015 (Bron: DTNP).*

Aangegeven wordt dat deze marktruimte ingevuld kan worden door een supermarkt met een omvang van circa 1.300 m<sup>2</sup> wvo, aangevuld door enkele verszaken. Daarmee ontstaat een winkelaanbod voor de dagelijkse behoefte die een goede basis biedt voor een aantrekkelijk aanbod op buurtniveau. In de visie is ook de verdere branchering van het winkelcentrum uiteengezet. Naast voedings- en genotmiddelen is een aanvullend aanbod haalbaar met een gemakswinkel, drogist, bloemenzaak, cafetaria, apotheek en kapper.

Servicesupermarkt	1.300
Versspeciaalzaak (2-3)	200
Tabak/lectuur	150
Drogisterij	300
Bloemen en planten	50
Horeca (1-2)	150
Dienstverlening (1-2)	150
Apotheek	200
TOTAAL	2.500
TOTAAL (bvo)	3.100

*Indicatie branchering winkels De Thij in m<sup>2</sup> wvo (Bron: DTNP).*



### Conclusie

Gelet op het feit dat voorliggend plan voorziet in een uitbreiding van de huidige supermarkt tot een maximale omvang van 1.250 m<sup>2</sup> wvo wordt aangesloten bij de onderzochte distributieve ruimte binnen het verzorgingsgebied van winkelcentrum De Thij. Tevens sluit deze supermarktgrootte aan bij de schaalvergrotingstrend die binnen de supermarktbranche aanwezig is. Daarmee voorziet de uitbreiding in een kwantitatieve behoefte van het marktgebied.

#### **2.4.3 Kwalitatieve behoefte**

##### Rol supermarkt in detailhandelsstructuur

Naast de eerder genoemde schaalvergrotingstrend die binnen de supermarktbranche speelt, is er ook sprake van een groeiende rol van de supermarkt binnen de detailhandelsstructuur. Supermarkten spelen steeds meer in op een volledig aanbod aan levensmiddelen voor de consument. Dit uit zich onder andere in de groeiende aandacht voor versafdelingen binnen supermarkten. Het gevolg hiervan is dat consumenten vrijwel hun gehele aankoop aan levensmiddelen binnen de supermarkt kunnen vinden en de rol van speciaalzaken ondergeschikt is geraakt.

##### Detailhandelsvisie Oldenzaal

De Detailhandelsvisie omschrijft per winkelgebied de sterke en zwakke punten die ieder gebied kent. In de visie wordt gesteld dat het winkelcentrum van De Thij het karakter heeft van een buurtwinkelcentrum en in dezelfde omstandigheden verkeert als het buurtwinkelcentrum in Zuid Berghuizen. De volgende sterke en zwakke punten worden voor beide buurtwinkelcentra genoemd:

- Beide buurtwinkelcentra hebben een eigen, helder afgebakend maar klein verzorgingsgebied.
- Beide centra hebben een compleet maar klein aanbod voor frequente aankopen.
- In beide centra is de supermarkt aan de kleine kant, waardoor de trekkracht beperkt is.
- Zuid Berghuizen heeft een compacte opzet en een verzorgde inrichting.
- De Thij is sterk verouderd, maar hiervoor zijn plannen voor herontwikkeling (uitbreiding supermarkt en verbetering opzet en parkeren).
- Belangrijkste bedreiging is de spreiding van dagelijks aanbod over een groot aantal kleine locaties met overlappende verzorgingsgebieden.

De visie zet in op een goed functionerende binnenstad in combinatie met een duurzame wijkwinkelstructuur. Met een duurzame wijkwinkelstructuur kunnen consumenten op korte afstand van hun woning hun dagelijkse boodschappen aankopen. Supermarkten vormen hierbinnen de belangrijkste trekkers en zorgen voor combinatiebezoeken met speciaalzaken.

Voor het winkelcentrum in De Thij concludeert de Detailhandelsvisie dat men een graag een eigentijdse supermarkt (maximaal ± 1.250 m<sup>2</sup> wvo) wil hebben, aangevuld met een compleet pakket voor frequente aankopen. Het winkelcentrum richt zich op de inwoners uit De Thij en (een deel van) Graven Es.

### Conclusie

Met voorliggend plan wordt de bestaande supermarkt uitgebreid tot een omvang die past bij een eigentijdse supermarkt. Daarmee krijgen de inwoners van het verzorgingsgebied een eigentijds aanbod voor de dagelijkse boodschappen, hetgeen ook aansluit bij de rol van de supermarkt in het detailhandelslandschap. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte voor het marktgebied.

#### **2.4.4 Conclusie**

De ontwikkeling van de uitbreiding van de bestaande supermarkt in winkelcentrum De Thij past binnen de distributieve ruimte van het verzorgingsgebied en zorgt voor een eigentijds aanbod voor de dagelijkse boodschappen. Tevens sluit deze uitbreiding aan op de trends die binnen de detailhandelssector aanwezig zijn. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

## **2.5 Behoeftte begane grond nieuwbouw**

### **2.5.1 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.

### **2.5.2 Kwantitatieve behoefte**

#### Huishoudensontwikkeling

De vraag naar voorzieningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve behoefte aan voorzieningen geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Zoals eerder gesteld blijkt uit de huishoudensprognose van de gemeente Oldenzaal dat het aantal huishoudens in de gemeente zowel op korte (2025) als op 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 op de korte termijn waarschijnlijk nog wel positief doorontwikkelen, maar in 2040 zal ook sprake zijn van een afname. Ten aanzien van het huishoudens-type 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

#### Wijkvisie De Thij

De gemeente Oldenzaal heeft samen met Woonmaatschappij WBO in 2008 een visie opgesteld voor de toekomst van De Thij. De aanleiding voor deze visie komt voort uit een aantal knelpunten die zijn gesignaleerd. Eén van deze knelpunten betreft het feit dat de vraag-aanbod verhouding van voorzieningen binnen de wijk niet geheel op elkaar aansluiten. In de navolgende tabellen wordt hiervan een overzicht gegeven:

Tabel: eerstelijns-zorgvoorzieningen (Uit: Wijkvisie De Thij)

Eerstelijns zorg	Behoefte op basis van kengetallen	Huidig aanbod
Huisarts	3,1	2
Tandarts	2,9	1
Fysiotherapeut	3,1	4
Apotheek	0,9	1
Wijkservicepunt	0,8	0

Bron: rapport arbeidsmarkt zorg en welzijn 2001, Nivel, Prismant, Osa, bewerkt door SAB

Tabel: buurthuis (Uit: Wijkvisie De Thij)

Buurthuis	Behoefte op basis van kengetallen	Huidig aanbod
Aantal welzijnsaccommodaties, rijksnorm	0,6 accommodatie	1
M <sup>2</sup> welzijnsaccommodaties, landelijk gemiddelde	627-940 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup> exclusief gymzaal

Bron: Rijksnorm, praktijkboek lokaal accommodatiebeleid / landelijk gemiddelde, bewerkt door SAB

Tabel: onderwijsvoorzieningen (Uit: Wijkvisie De Thij)

Onderwijsvoorzieningen	Behoeftte op basis van kengetallen	Huidig aanbod
Regulier basisonderwijs	3.750 m <sup>2</sup>	6.660 m <sup>2</sup>
Speciaal basisonderwijs	350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Voortgezet onderwijs	9.500 m <sup>2</sup>	9.500 m <sup>2</sup>
Peuterspeelzaal	96 plaatsen (6 groepen)	96 plaatsen (6 groepen), geen wachtlijsten
Kinderdagopvang (0-4 jaar)	Recentelijk niet gemeten	235 plaatsen
Buitenschoolse opvang (4-12 jaar)	Nu: 53 plaatsen 2011 e.v.: 91 plaatsen	95 plaatsen, waarvan 95 combi (dag- of bso)

Bron: Wijkvisie De Thij, bewerkt door SAB

Tabel: sport, spel en recreatie (Uit: Wijkvisie De Thij)

Sport, spel en recreatie	Behoeftte op basis van kengetallen	Huidig aanbod
Gymzalen bij basisschool	1,6 gymzalen	2 gymlokalen
Sportzaal, min 280 m <sup>2</sup>	0,6 sportzalen	m.i.v. 2009 komt ± 50% van de tijd een sportzaal van 500 m <sup>2</sup> beschikbaar
Sporthal, min 900 m <sup>2</sup>	0,4 sporthallen	Een volledige sporthal is voor 50% voor de school en voor 50% voor de gemeente beschikbaar
Voetbalvelden, tennisbanen, zwembad	31.335 m <sup>2</sup>	In de wijk of in de onmiddellijke omgeving zijn de volgende sportacc. beschikbaar: 12 voetbalvelden, 3 hockeyvelden, 15 jeu de boulesbanen, een klootschietbaan, een manege, een honk-, soft- en peanutbalveld, 12 tennisbanen waarvan 4 overdekt en een recreatiepark (Hulsbeek) met daarin een wielerved, een visvijver en ijsvijver. Ook het sportcentrum Vondersweijde met daarin een sporthal, dojo, zwembad en squashbanen ligt tegen de wijk aan.

Bron: RIGO / Planologische Kengetallen, bewerkt door SAB

Tabel: jongerenvoorzieningen (Uit: Wijkvisie De Thij)

Jongerenvoorzieningen	Behoeftte op basis van kengetallen	Huidig aanbod
Jongerenruimte	1,1 ruimte	1

Bron: Wijkvisie De Thij, bewerkt door SAB

Uit het voorgaande blijkt dat De Thij een scala aan voorzieningen heeft, maar veel economische functies en werkgelegenheid biedt de wijk niet. In het centrum van de wijk liggen de meeste voorzieningen. Daar bevindt zich het wijkcentrum met winkels en een supermarkt en een aantal sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Dit wijkcentrum ligt op een logische plek: zichtbaar, centraal gelegen en goed bereikbaar. De overige voorzieningen, zoals scholen, liggen aan de rand van de wijk in de groene zones of verspreid over de wijk. De voorzieningen in De Thij liggen ruimtelijk en functioneel op eilandjes en doen ruimtelijk gezien weinig met elkaar. Sommige voorzieningen liggen moeilijk vindbaar en slecht ontsloten tussen de woningen. De navolgende kaart geeft de voorzieningenstructuur weer.



Voorzieningenstructuur De Thij (Bron: Wijkvisie De Thij).

De gemeente Oldenzaal streeft ernaar om het winkelcentrum als centrale ontmoetingsplek van de wijk te positioneren. Tevens blijkt uit de huidige voorzieningenstructuur dat naast de soms onwenselijke verspreide ligging, ook het aanbod van met name zorgvoorzieningen te gering is om bij de gewenste vraag aan te kunnen sluiten.

#### Aard en schaal ontwikkeling

Het beoogde eindprofiel van winkelcentrum De Thij is om een eigentijds centrum te zijn dat op een breed vlak alle inwoners van de wijk kan voorzien in de dagelijkse behoeften. Dit betekent dat er naast de aanwezige voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, zoals de aanwezige supermarkt, ook ruimte moet zijn voor onder andere ontmoetingsfuncties, maatschappelijke voorzieningen en lichte, dienstverlenende bedrijvigheid/commerciële functies. Een dergelijke aard en schaal van het winkelcentrum past ook bij de ruimtelijk-functionele opzet van De Thij en Oldenzaal in haar geheel. Gelet op dit beoogde eindprofiel is het noodzakelijk om binnen het plangebied in de nieuwbouw ook ruimte te geven voor nieuwe maatschappelijke en/of commerciële functies. Zonder dit soort functies is het immers niet mogelijk ter plaatse de beoogde leefomgeving met een breed aanbod en een ontmoetingsfunctie te bereiken. Boven-

dien zal met de herontwikkeling binnen het plangebied een aanwezige ontmoetingsfunctie (de Emmauskerk) worden gesaneerd. Tevens betreft het hier geen ontwikkeling die een extreme toevoeging aan vierkante meters voor deze functies mogelijk maakt. De toevoeging is met 800 m<sup>2</sup> marginaal te noemen. Daarbij komt dat deze ontwikkeling ook geheel past binnen de gemeentelijke kwalitatieve beleidsafspraken (zie daarvoor navolgende paragraaf 2.5.3).

#### Conclusie

Gelet op het feit dat het aantal huishoudens in Oldenzaal nog zal toenemen, er een mismatch bestaat in de vraag-aanbod en spreiding van de voorzieningenstructuur in De Thij én met de herontwikkeling van winkelcentrum De Thij een eigentijdse ontmoetingsplek met een breed assortiment aan voorzieningen voor de wijk wordt beoogd, voorziet de beoogde ontwikkeling in een kwantitatieve behoefte van het marktgebied. Daarbij komt dat er planologisch gezien sprake is of binnenkort zal zijn van een sanering van het aantal vierkante meters 'Maatschappelijk' à 1.300 m<sup>2</sup>, namelijk het wijkgebouw 'Noabershoes' met gymzaal (samen ca. 830 m<sup>2</sup>) en de binnenkort te slopen Emmauskerk (ca. 470 m<sup>2</sup>). De voorziene 800 m<sup>2</sup> uit voorliggend plan voorzien dan ook niet in een substantiële kwantitatieve toevoeging van maatschappelijke functies.

### **2.5.3 Kwalitatieve behoefte**

#### Leeftijdsspecifieke huishoudensontwikkeling

Zoals al eerder genoemd zijn er voor De Thij zelf geen huishoudensprognoses beschikbaar. Wel geeft de Wijkvisie van De Thij aan dat er relatief veel ouderen wonen in de wijk: 30% van de inwoners is ouder dan 55 jaar, tegenover 28% in Oldenzaal. De jonge gezinnen nemen relatief gezien af, maar in absolute zin is er op korte termijn nog sprake van een toename. Inwoners met een leeftijd van 55 jaar en ouder nemen zowel in absolute als relatieve zin de komende jaren toe. De Thij zal dan ook de komende jaren steeds verder vergrijzen, ondanks de vestiging van jonge gezinnen in De Thij.

#### Detailhandelsvisie Oldenzaal

De visie zet in op een goed functionerende binnenstad in combinatie met een duurzame wijkwinkelstructuur. Met een duurzame wijkwinkelstructuur kunnen consumenten op korte afstand van hun woning hun dagelijkse boodschappen aankopen. Supermarkten vormen hierbinnen de belangrijkste trekkers en zorgen voor combinatiebezoeken met speciaalzaken en sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

#### Structuurvisie Oldenzaal

In de structuurvisie wordt aangegeven dat De Thij een belangrijke vernieuwingsopgave heeft. De Thij moet op het niveau van de andere wijken uit Oldenzaal worden gebracht. Met het inzetten op het verder vergroenen van de wijk streeft de gemeente naar een aantrekkelijke, klimaatbestendige wijk. Concreet worden een aantal opgaven genoemd die in De Thij gelden. Zo worden de herstructurering van het winkelcentrum en een brede aanpak voor de openbare ruimte als opgaven genoemd. Concreet streeft de gemeente naar een nieuw kloppend hart binnen De Thij dat tevens dient als ontmoetings- en belevingsplek. Het nieuwe wijkcentrum moet een eigen identiteit krijgen, bereikbaar zijn en aantrekkelijk zijn voor alle doelgroepen.

### Wijkvisie De Thij

De wijkvisie signaleert dat er in De Thij momenteel een goed functionerend en laagdrempelig centraal trefpunt ontbreekt. In het kader van het organiseren van wijkactiviteiten en het onderhouden van sociale contacten draagt het ontbreken hiervan niet bij aan de sociale cohesie binnen de wijk. Het toekomstperspectief van het wijkwinkelcentrum wordt in de wijkvisie als zorgelijk bestempeld, onder andere vanwege de dreigende afname van omzet en winst van de winkeliers. Ook de matige fysieke kwaliteit van het wijkcentrum wordt als knelpunt genoemd. Hierdoor ontstaan problemen voor wat betreft toegankelijkheid overlast, onveiligheid en de ontmoetingsfunctie.

### Conclusie

Met voorliggend plan wordt ruimte geboden aan de realisatie van nieuwe maatschappelijke en/of commerciële/dienstverlenende functies. Met de realisatie van deze functies wordt de wijkontmoetingsfunctie van winkelcentrum De Thij verder versterkt en vormgegeven. Tevens sluit een clustering van dergelijke functies aan bij de behoefte van de vergrijzende bevolking. De voorzieningen worden immers op één centrale plaats gepositioneerd, waardoor ouderen minder grote afstanden hoeven af te leggen. Daarbij komt dat de clustering van de voorzieningen bij het winkelcentrum zorgt voor combinatiebezoeken met andere voorzieningen, hetgeen positief is voor het levensvatbaarheid en leefbaarheid van de aanwezige functies. Dit maakt dat er een kwalitatief en breed voorzieningenniveau in De Thij ontstaat op een centraal gelegen ontmoetingsplek. Daarmee voorziet de ontwikkeling in een kwalitatieve behoefte voor het marktgebied.

#### **2.5.4 Conclusie**

De ontwikkeling van de nieuwe maatschappelijke en/of commerciële/dienstverlenende functies in de nieuwbouw bij winkelcentrum De Thij past binnen de behoefte om te komen tot een evenwichtig, eigentijds, breed en centraal gelegen voorzieningenniveau in De Thij. Daarmee ontstaat er een volledig voorzieningenaanbod voor de inwoners van De Thij, hetgeen past ook bij de ruimtelijk-functionele opzet en de benodigde reikwijdte van de wijk. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

## **2.6 Bestaand stedelijk gebied**

### **2.6.1 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.

### **2.6.2 Toetsing**

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Oldenzaal. Momenteel gelden binnen het plangebied reeds bestemmingen ten behoeve van wonen, maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen. Feitelijk gezien zijn deze gronden ook zo ingericht. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen en andere bebouwing. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt. Raadpleging van de provinciale verordening bevestigt dat het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in (de omgeving van) het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkelingen gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie passen. Ook worden de ontwikkelingen ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de bestaande structuren rondom het plangebied te handhaven, de bebouwing qua maat en schaal aan te sluiten op de omgeving en met de herontwikkeling van het plangebied verbindingen te liggen met de omliggende omgeving.

### **2.6.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkelingen op de locaties passen. 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. Het plan voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.