



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Beatrixlaan, Wijhe

Gemeente Olst-Wijhe

Datum: 26 april 2022

Projectnummer: 200495.01

INHOUD

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

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.

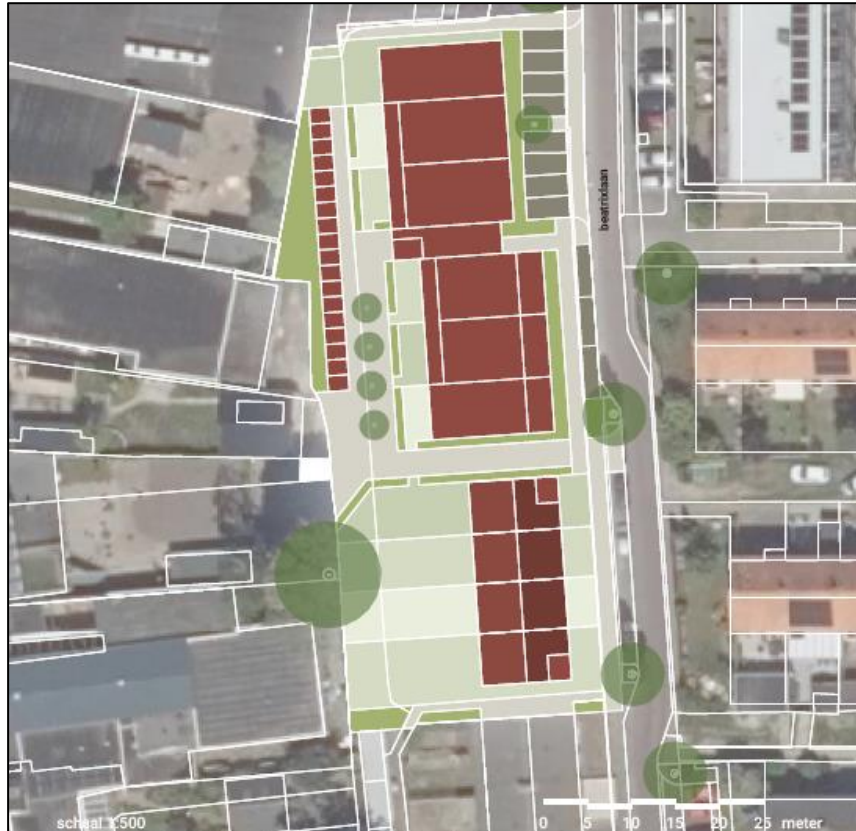
Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel,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

Aan de Beatrixlaan 2 tot 32 in Wijhe zijn momenteel twee woongebouwen met in totaal 16 woningen gesitueerd. De woningen zijn van een lage technische kwaliteit en zijn weinig duurzaam. Het voornemen bestaat om deze woongebouwen te slopen en hier vervangende nieuwbouw te realiseren in de vorm van een appartementencomplex met 18 levensloopbestendige appartementen en vier 'buitengewoon thuis woningen'. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor starters, alsook eenvoudig aanpasbaar voor ouderen die langer thuis woonachtig willen blijven. Zowel de huidige als beoogde woningen zullen in eigendom zijn van woningcorporatie Salland Wonen.

Het toekomstige appartementencomplex bestaat uit drie bouwlagen. Deze appartementen zijn in het noorden van het plangebied gesitueerd, om zo aan te sluiten op de bestaande omgeving. Aan deze kant van het plangebied is namelijk reeds bebouwing

van grotere schaal aanwezig. Om toch aansluiting te vinden op de dorpse schaal, wordt het appartementencomplex ter plaatse van de entree visueel in tweeën gedeeld. In het zuidelijke deel van het plangebied is gekozen voor grondgebonden rijwoningen. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met een steile kap. De twee hoekwoningen krijgen een hoger accent.



Impressie toekomstige situatie (Bron: Stedenbouwkundig ontwerp, SAB).

De gronden van het plangebied kennen momenteel grotendeels de bestemming 'Wonen - Woongebouw' en in mindere mate een tuin- of groenbestemming. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen. In het kader van deze procedure moet worden kunnen aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het marktgebied 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 volgens 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 in totaal 22 woningen in de kern van Wijhe. 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State 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. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie¹ 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. Daarmee is juridisch-planologisch gezien geen sprake van de toevoeging van meer dan 11 woningen als gevolg van deze ontwikkeling. Dat maakt dat de ontwikkeling formeel niet gezien hoeft te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee formeel ook niet noodzakelijk.

2.1.3 Conclusie

Ondanks dat de ontwikkeling niet hoeft te worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling is in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekozen om de behoefte aan deze ontwikkeling aan te tonen en een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

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).

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

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 Olst-Wijhe vormt samen met de gemeenten Staphorst, Steenwijkerland, Kampen, Zwartewaterland, Zwolle, Hardenberg, Dalfsen, Ommen, Deventer en Raalte de woningmarktregio West-Overijssel. Binnen deze regio worden onderling woonafspraken gemaakt.

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 Olst-Wijhe worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat bijna de helft van alle gevestigde personen uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Olst-Wijhe in 2020

Verhuisbewegingen Olst-Wijhe	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Olst-Wijhe	770	45,4 %
Vanuit andere gemeenten	874	51,6 %
Vanuit het buitenland	51	3,0 %
Totaal aantal verhuizingen	1.695	100,0 %

(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek).

Daarnaast zijn er in eerste instantie verhuisrelaties met de gemeenten uit de directe omgeving van Olst-Wijhe, namelijk de gemeenten Deventer, Zwolle en Raalte. In mindere mate is er ook een verhuisrelatie met andere gemeenten uit de bredere omgeving, zoals Apeldoorn, Epe en Heerde. Logischerwijs komen enkele grote gemeenten ook naar voren, zoals Amsterdam en Utrecht (gemeente). De hierna opgenomen tabel

laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Olst-Wijhe vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Olst-Wijhe naar herkomst in 2020

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Olst-Wijhe	770	45,4 %
Deventer	231	13,6 %
Zwolle	123	7,3 %
Raalte	116	6,8 %
Apeldoorn	23	1,4 %
Amsterdam	23	1,4 %
Epe	23	1,4 %
Utrecht (gemeente)	18	1,1 %
Heerde	17	1,0 %
Elders	351	20,6 %
Totaal	1.695	100,0 %

(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek).

2.2.3 Conclusie

Op basis van de aard en ligging van de beoogde ontwikkeling, de verhuisbewegingen uit het verleden en het feit dat het werkgebied van Salland Wonen uitsluitend de gemeenten Ols-Wijhe en Raalte betreft, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Olst-Wijhe.

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

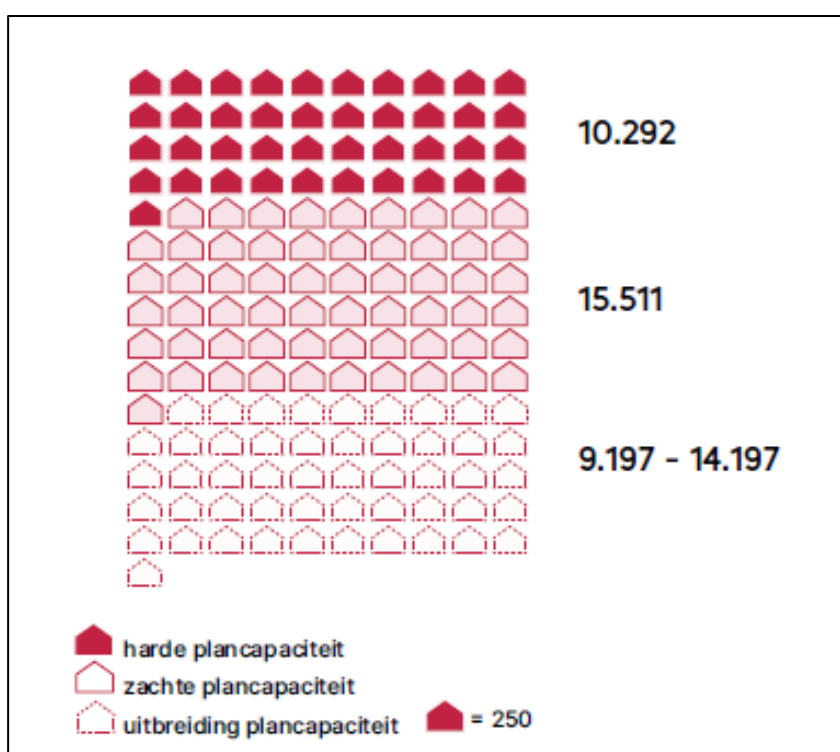
De vraag naar woningen wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve behoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

In aanloop naar de gemeentelijke woonvisie heeft de gemeente Olst-Wijhe een woningbehoefteonderzoek uit laten voeren. In dit onderzoek wordt een tweetal demografische groeiscenario's aangehouden wat betreft de huishoudensontwikkeling. Het basisscenario gaat uit van een groei van 588 huishoudens in de periode 2021-2030. Daarnaast is er een maximaal scenario, waarbij sprake is van extra toestroom van verhuizers uit de Randstad naar Olst-Wijhe én Olst-Wijhe profiteert van de groei van

Zwolle/Deventer én Olst-Wijhe de wooncapaciteit voor jongeren verbeterd en daardoor het percentage interne verhuizingen toeneemt. In dit scenario geldt een verwachte groei van 1.073 huishoudens in de periode 2021-2030.

Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

De Overijsselse gemeenten gebruiken een huishoudensprognose als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. Daaruit blijkt dat de komende tien jaar een groei van circa 35.000 – 40.000 huishoudens in West-Overijssel wordt verwacht. Deze groei komt voort uit de beschikbare woningbehoefteprognose en de ambitie om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Overijssel en Nederland. Een deel van deze woningbouwopgave is reeds aangekondigd in woningbouwplannen. Navolgende afbeelding geeft een inzicht in de plancapaciteit van de woningbouwopgave in West-Overijssel.



Opgave West-Overijssel: harde en zachte plancapaciteit en extra opgave/ambitie (bron: Woonagenda West-Overijssel 2021-2025).

Uit de afbeelding blijkt dat naast het realiseren van de harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 tot 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030. In navolgende tabel wordt een indicatie van de plancapaciteit van de gemeente Olst-Wijhe per 2020 gegeven.

Tabel: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit gemeente Olst-Wijhe najaar 2020.

Gemeente	Plancapaciteit najaar 2020		
	Netto harde plan- capaciteit tot 2030	Netto zachte plan- capaciteit tot 2030	Totale plancapaciteit tot 2030
Olst-Wijhe	249	127	376

Bron: Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

Uit de tabel is af te leiden dat de totale plancapaciteit in het najaar van 2020 in totaal uit 376 woningen bestond. Of hier nog plancapaciteit aan toegevoegd kan worden hangt af van het woningbouwprogramma van de gemeente, waarop aangesloten dient te worden op deze overkoepelende woonagenda voor West-Overijssel. Het uitgangspunt is de lokale behoefte, zoveel mogelijk adaptief te programmeren, binnen de bandbreedtes van de lange termijn-woningbehoefteprognose.

Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

De woonvisie van de gemeente Olst-Wijhe gaat wat betreft de woningbouwprognose uit van de navolgende scenario's, waarbij de gemiddelde woningbouwbehoefte daarmee de komende 5 jaar gemiddeld tussen de 80 (realistisch scenario) en 110 (maximaal scenario) woningen per jaar ligt.

Tabel 1: Woningbouwprognose (Bron: Tellers & Benoemers)

Woningbehoefte Olst-Wijhe	2021-2025	2026-2030	2021-2030
Realistisch scenario	405	364	769
Maximaal scenario	550	523	1073

De gemeente heeft in de woonvisie de ambitie uitgesproken om 1.000 tot 1.200 woningen in 10 jaar te realiseren en constateert dat de harde plancapaciteit de afgelopen jaren flink is gedaald. In 2021 is de harde plancapaciteit gedaald tot onder de 200 woningen en geldt dat er een zachte plancapaciteit is van circa 100 woningen. Versneling van de woningbouw is een grote prioriteit.

Conclusie

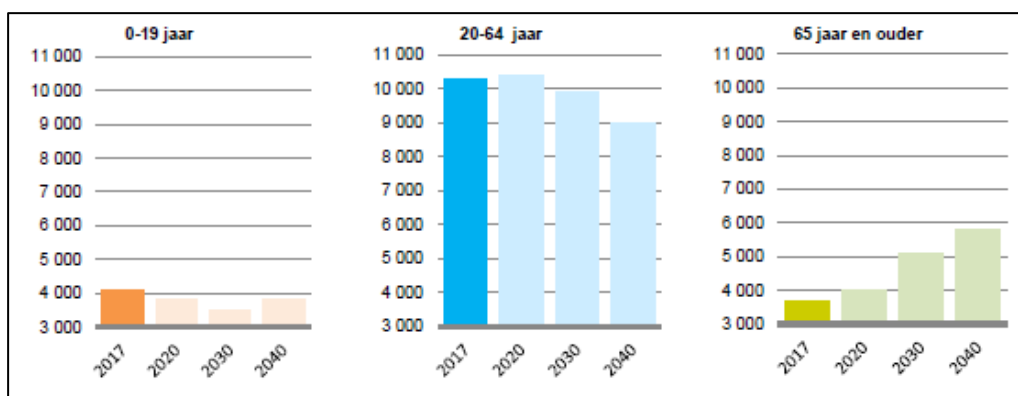
Gelet op de positieve woningbehoefte en huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Olst-Wijhe en het feit dat de huidige plancapaciteit in de regio West-Overijssel en Olst-Wijhe onvoldoende kan voorzien in de woningvraag, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van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

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

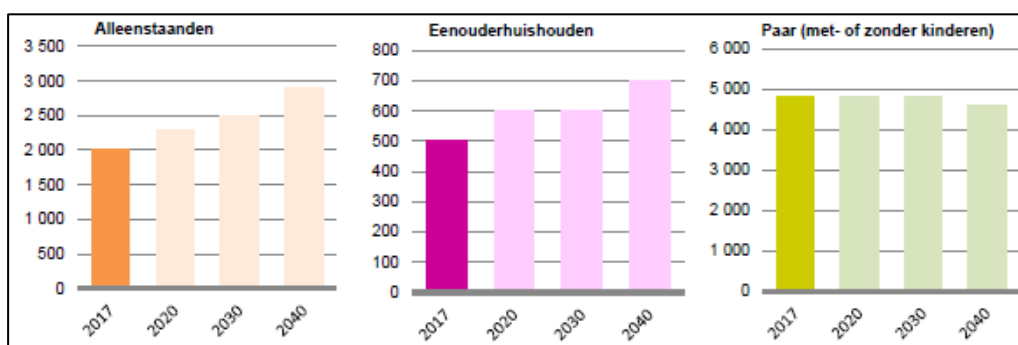
Kwalitatieve bevolkingsontwikkeling en huishoudenssamenstelling

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.

Uit de bevolkingsprognose voor de gemeente Olst-Wijhe in de periode 2017-2040 volgt dat het aantal jongeren (0-19 jaar) min of meer stabiel blijft in de gemeente. Het aantal volwassenen (20-64 jaar) neemt op korte termijn (2020) toe en op de lange termijn (vanaf 2030) af. Voor de ouderen (65+ jaar) geldt een positieve prognose richting 2040. Opgemerkt moet worden dat deze prognose het aantal inwoners in de gemeente Olst-Wijhe betreft en dit niet één-op-één te vertalen is naar de leeftijdsspecifieke huishoudensontwikkeling en daarmee de behoefte aan nieuwe woningen voor deze leeftijdsgroep.



Bevolkingsprognose 2017-2040 Olst-Wijhe naar leeftijdsgroepen (Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek / Primos-prognose ABF Research BV Delft).



Huishoudensprognose 2017-2040 Olst-Wijhe naar huishoudenssamenstelling (Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek / Planbureau voor de Leefomgeving).

Ten aanzien van de samenstelling van huishoudens wordt een positieve ontwikkeling van de groep 'alleenstaanden' en 'eenouderhuishouden' geprognosticeerd. De groep 'paar (met of zonder kinderen)' kent een vrij stabiele status met op de lange termijn (2040) een geringe afname van dit huishoudenstype.

Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

Ouderen en jongeren worden als belangrijke doelgroepen in de woonvisie genoemd. Mede daarom worden de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen en betaalbare huurwoningen voor starters als opgaven genoemd. Het realiseren van geschikt aanbod (compactere levensloopbestendige woningen) – met name op centrumlocaties – kan volgens de gemeente een belangrijke bijdrage leveren aan de gewenste doorstroming in de huurvoorraad. Zowel grondgebonden woningen als appartementen behoren daarbij tot de mogelijkheden.

Structuurvisie Olst-Wijhe

De gemeentelijke structuurvisie van Olst-Wijhe zet in op: "Aantrekkelijk en veilig wonen voor jong en oud met passende toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen en mogelijkheden om te werken in en om de dorpen en buurtschappen". Op het gebied van wonen wordt concreet gemeld dat gebouwd moet worden voor de lokale behoefte en dat deze voornamelijk bestaat uit ouderen en jongeren. Ook wordt genoemd dat woningbouwontwikkelingen ingezet kunnen worden als aanjager en/of economische drager voor het oplossen van een ruimtelijk knelpunt.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar ligging nabij het centrum en haar levensloopbestendige programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in de gemeente Olst-Wijhe. De voorgenomen ontwikkeling voorziet immers in woningen geschikt voor starters en ouderen. Zo wordt ingespeeld op een mix van jongeren en ouderen en is er aandacht voor levensloopbestendigheid op een centrumlocatie. Al met al wordt zo een bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente. Tevens draagt het plan bij aan een kwaliteitsimpuls van de omgeving en doet zich de kans voor om het draagvlak voor het voorzieningenniveau te vergroten. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

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 gemeentelijk en regionaal niveau is sprake van een kwantitatieve behoefte. Daarnaast anticipeert de ontwikkeling op de demografische ontwikkelingen en ruimtelijke/volkshuisvestelijke ambities van de gemeente Olst-Wijhe door in te zetten op levensloopbestendige huurwoningen geschikt voor starters en ouderen op een locatie nabij het centrum van Wijhe. 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. Dit kan bijvoorbeeld door benutting van beschikbare gronden, herstructurering of transformatie. 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 onderdeel uit van de bebouwde kom van Wijhe. Momenteel is het plangebied ingericht als woongebied met daarop twee verouderde woongebouwen met in totaal 16 woningen. De omgeving van het plangebied wordt vrijwel volledig gevormd door woningen en andere bebouwing/stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De woningen geschikt voor starters en ouderen sluiten aan bij de bestaande woonomgeving. Daarnaast wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving, door onder andere qua schaal en uitstraling aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling is 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 die binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht wordt voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.