

adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Olst, Aberson-terrein

Gemeente Olst-Wijhe

Datum: 21 februari 2020

Projectnummer: 160449.02

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	5
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling	6
2.2	Marktgebied	6
2.3	Behoeft	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	16

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

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de kern Olst. Het betreft de gronden van de voormalige fabriekslocatie van Abersson en enkele ten noorden hiervan gelegen agrarische gronden. Het voornemen bestaat om de bestaande fabrieksbebouwing te slopen en gezamenlijk met de agrarische percelen te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Met deze ontwikkeling krijgt Olst een afronding van het dorp, waarbij gevoelsmatig ook 'de sprong' over het spoor wordt gemaakt.

In het plangebied worden maximaal 66 grondgebonden woningen gerealiseerd in diverse typologieën en prijsklassen. Initiatiefnemer en de gemeente Olst-Wijhe hebben afgesproken dat het woningbouwprogramma wordt onderverdeeld in 33% 'goedkoop' (koop/huur), 33% 'middelduur' (koop) en 33% 'duur' (koop). Dit komt onder andere tot uiting in het feit dat er in het stedenbouwkundig plan ruimte is geboden voor rij-, twee-

onder-één-kap- én vrijstaande woningen. Een deel van de goedkope woningen in het plangebied wordt gerealiseerd voor de portefeuille van woningcorporatie Salland-Wonen. Daarnaast geldt dat een deel van de toekomstige woningen levensloopbestendig te noemen zal zijn. Dit betekent dat de woningen hun slaap-, bad- en woonkamer op de begane grond hebben dan wel dat deze ruimtes door middel van een traplift naar de tweede bouwlaag toegankelijk zijn.

Gelet hierop is sprake van een zeer divers woningbouwprogramma waarbinnen woningen worden gerealiseerd voor alle doelgroepen op de woningmarkt (starters, gezinnen én senioren). De woningen worden binnen het plangebied in een aantal woonvelden gerealiseerd, waartussen ruimte ontstaat om onder andere nieuwe groenstructuren aan te leggen. Ook aan de randen van het plangebied is hier nadrukkelijk aandacht voor, bijvoorbeeld door middel van de te realiseren 'kamer' in het oosten van het plangebied. Dit maakt dat de ontwikkeling voorziet in een groen en dorps karakter, liggend aan het landelijk gebied.



Stedenbouwkundig plan Abersonterrein Olst (Bron: SAB).

De gronden van het plangebied kennen momenteel een bedrijfs- dan wel agrarische bestemming, waarbinnen de beoogde woningen niet zijn toegestaan. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke 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 ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Algemeen

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgen de Nota van Toelichting (2017) *“accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 66 woningen aan de oostzijde van de kern Olst. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van het plan wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe 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.

2.2 Marktgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. Concreet stelt het Bro: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling 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.*

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).

De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgings- of marktgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

Inleiding

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

De gemeente 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. Dit gebeurt in de Regionale Woonprogrammering (RWP), die iedere twee jaar wordt geactualiseerd. Dit is voor het laatst in 2019 gebeurd.

Verhuisbewegingen

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente.

Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Olst-Wijhe wordt geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat zo'n 48% van alle gevestigde personen in de gemeente Olst-Wijhe uit de gemeente zelf afkomstig is. Deze groep is ongeveer even groot als personen vanuit andere gemeenten.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Olst-Wijhe in 2017

Verhuisbewegingen Olst-Wijhe	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Olst-Wijhe	917	48,5%
Vanuit andere gemeenten	908	48,1%
Vanuit het buitenland	64	3,4%
Totaal aantal verhuizingen	1.889	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de buurgemeenten Deventer, Zwolle en Raalte. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Olst-Wijhe vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Olst-Wijhe naar herkomst in 2017

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Olst-Wijhe	917	48,5%
Deventer	220	11,6%
Zwolle	126	6,7%
Raalte	119	6,3%
Apeldoorn	37	2,0%
Voorst	25	1,3%
Groningen	20	1,1%
Dalfsen	19	1,0%
Epe	17	0,9%
Elders	389	20,5%
Totaal	1.889	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Olst-Wijhe en secundair op de omliggende gemeenten in de regio (Deventer, Zwolle en Raalte). Gelet op de aard en ligging van de beoogde ontwikkeling geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovenregionale aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoeftes

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 de gemeentelijke woonvisie van Olst-Wijhe is een prognose gepresenteerd waaruit blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren in Olst-Wijhe zal groeien van circa 7.261 huishoudens in 2015 naar 8.049 huishoudens in 2040. Dit betekent een groei van bijna 800 huishoudens. Voor de kern Olst is een groei van circa 350 huishoudens geprognosticeerd. De navolgende tabel geeft de huishoudensprognose voor Olst-Wijhe, per kern uitgesplitst, voor de periode 2015-2040 weer.

Kern	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Olst	2.264	2.388	2.496	2.628	2.643	2.616
Wijhe	2.534	2.672	2.813	2.921	2.966	2.971
Wesepe	453	467	477	477	469	457
Boskamp	474	476	479	475	476	470
Boerhaar	262	267	271	281	277	270
Welsum	229	228	228	227	221	218
Den Nul	328	326	328	326	328	329
Eikelhof	133	131	131	133	132	132
Elshof	283	282	280	280	277	279
Marle	22	23	24	24	24	24
Middel	124	123	125	124	124	124
Herxen	155	156	156	158	157	159
totaal Olst-Wijhe	7.261	7.539	7.808	8.054	8.094	8.049

Huishoudensprognose 2015-2040 gemeente Olst-Wijhe per ken, absoluut (Bron: Gemeente Olst-Wijhe).

Op basis van de huishoudensprognose gaat de gemeente Olst-Wijhe voor de komende tien jaar uit van een gemiddelde groei van circa 50 woningen per jaar. De afgelopen jaren was zelfs sprake van een grotere groei per jaar. Bovendien is sprake van een toenemende regionale druk op de woningmarkt, met name in en rondom de steden Zwolle en Deventer. De groei van het aantal huishoudens landt voor een groot deel in de kernen Olst en Wijhe. Een en ander correspondeert met de gegevens uit de bovenstaande tabel.

Regionale Woonprogrammering West-Overijssel 2019

De Overijsselse gemeenten gebruiken een huishoudensprognose als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. Daarvoor is een systematiek ontwikkeld waarbij 1) actuele marktinzichten worden betrokken, 2) ontwikkelingen op regionaal niveau worden meegewogen en 3) 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 West-Overijssel daarbij met een bandbreedte die onder voorwaarden kan worden gebruikt. De navolgende tabel geeft een indicatie van de woningvraag in de gemeente Olst-Wijhe en de beschikbare harde plancapaciteit per 1 januari 2019.

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

Gemeente	Woningvraag periode 2017 t/m 2026 Netto woningvraag (prognose)	Beschikbare harde plan capaciteit 1 januari 2019			Vraag-aanbod verhouding
		Directe bouwtitel	Indirecte bouwtitel	Totaal	
Olst-Wijhe	420 tot 515	175	90	265	50 tot 65%

Bron: Regionale Woonprogrammering West-Overijssel 2019

Uit de tabel is af te leiden dat de harde plancapaciteit op 1 januari 2019 niet voldoende toereikend is om te kunnen voldoen in de netto woningvraag die binnen de gemeente Olst-Wijhe aanwezig is.

Plancapaciteit gemeente Olst-Wijhe

De gemeente Olst-Wijhe heeft voor het opstellen van voorliggende rapportage inzicht gegeven in hun plancapaciteit aan woningbouwontwikkelingen (d.d. februari 2020). Uit dit overzicht volgt dat er 233 netto te bouwen (totale capaciteit verminderd met reeds gerealiseerde capaciteit) woningen tot de harde plancapaciteit behoren (onherroepelijke bestemmingsplannen). Voor de zachte plancapaciteit (in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen) geldt een capaciteit van 78 woningen. Indien ook rekening wordt gehouden met te slopen woningen gaat het per saldo om 18 woningen. Dit levert in totaal 253 netto te bouwen woningen in de totale plancapaciteit (hard en zacht). Voorliggend plan is reeds met een totaal aantal van 60 woningen in het overzicht van de zachte plancapaciteit opgenomen. Dit geldt onder andere ook voor de ontwikkeling 'Van Bavelgem' in Boskamp (11 woningen) en de locatie van Tuincentrum Hollegien aan de Eendrachtstraat (8 woningen). Dit zijn - na het Abersonterrein - de grootste (potentiële) ontwikkelingen die in de zachte plancapaciteit van de gemeente zijn opgenomen. Ook heeft de gemeente Olst-Wijhe nog een aantal potentiële woningbouwlocaties opgenomen, bijvoorbeeld ook gebaseerd op beleidsambities als het buurtschappenbeleid en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Aanvullend op de ontvangen plancapaciteit geldt dat de gemeente Olst-Wijhe ook een bestemmingsplan in voorbereiding heeft voor de ontwikkeling Olstergaard in Olst. Het gaat om 78 woningen buiten bestaand stedelijk gebied in een bijzonder woonmilieu.

De 78 woningen uit de zachte plancapaciteit, evenals de 78 woningen uit de ontwikkeling Olstergaard, zijn nog niet verankerd in het benodigde juridisch-planologische kader en kennen daarmee nog een onzekerheidsmarge voor daadwerkelijke realisatie. Concreet betekent dit dat er netto 233 nieuwbouwwoningen momenteel tot de harde plancapaciteit behoren en een directe juridisch-planologische bouwtitel hebben. Wanneer deze harde plancapaciteit wordt afgezet tegen de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken (420 tot 515 woningen in de periode 2017-2026) is er nog voldoende ruimte om nieuwe woningbouwontwikkelingen toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Ook wanneer de zachte plancapaciteit van 78 woningen en Olstergaard (78 woningen) worden meegewogen. In 2020 wordt er naar verwachting nog een fors aantal woningen opgeleverd (gelet op de afgegeven omgevingsvergunningen), waardoor de harde plancapaciteit verder af gaat nemen. Bovendien worden er de komende jaren naast nieuwbouw ook nog woningen gesloopt in de gemeente Olst-Wijhe. De ontwikkeling van het Abersonterrein kan met haar programma van 66 woningen dan ook een belangrijke bijdrage in het verzorgen van de benodigde aanvullende harde plancapaciteit. Dit is wenselijk om de toenemende woningdruk (lokaal en regionaal) het hoofd te bieden. Door meer nieuwe woningen te realiseren kan de gewenste doorstroming op de woningmarkt bevorderd worden.

Prestatieafspraken 2019 SallandWonen

SallandWonen en de gemeente Olst-Wijhe hebben in de prestatieafspraken voor 2019 onder andere afspraken gemaakt over de nieuwbouw van woningen. In deze afspraken worden de locaties Zonnekamp, Noorder Koeslag en Aberson genoemd voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Meer specifiek wordt voor het plangebied genoemd dat de intentie bestaat om in 2020 en in 2021 10 woningen te bouwen (20 in totaal dus). In algemene zin wordt in de prestatieafspraken gemeld dat het wenselijk is om de komende jaren circa 15 nieuwbouwwoningen per jaar in de gemeente te realiseren, waarbij de opgave ligt in de kernen Olst en Wijhe.

Conclusie

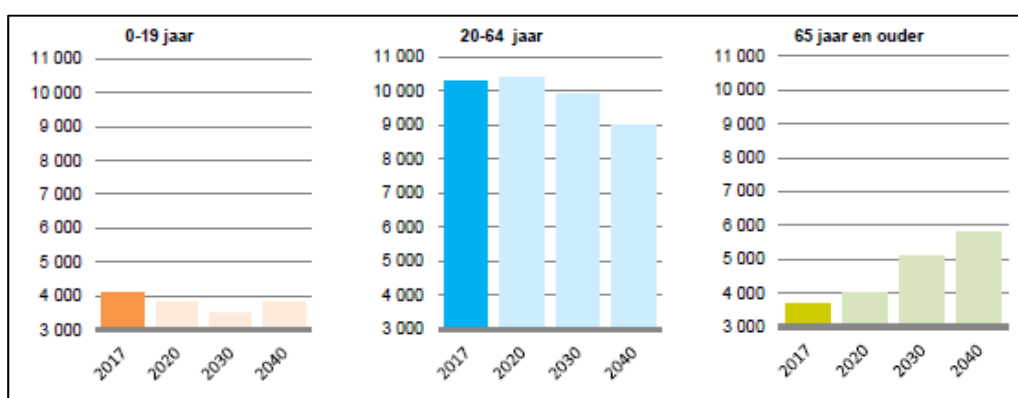
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Olst-Wijhe, het feit dat de huidige harde plancapaciteit onvoldoende kan voorzien in de woningvraag en de intentie is uitgesproken om het aantal sociale huurwoningen in Olst-Wijhe te vergroten, onder meer in het plangebied, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

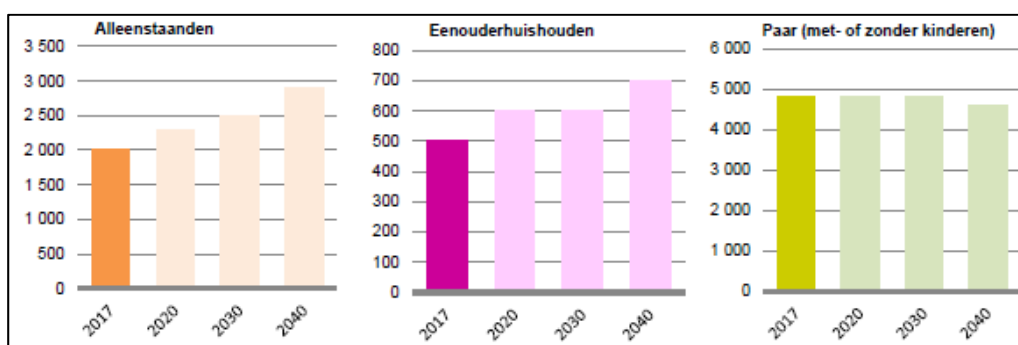
Kwalitatieve bevolkingsontwikkeling en huishoudenssamenstelling

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 leeftijds-specifieke 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 2016-2020

De woonvisie van Olst-Wijhe (vastgesteld op 3 mei 2016) geeft aan dat de vraag naar koopwoningen als gevolg van de economisch gunstige tijden toeneemt en dat in de koopsfeer voornamelijk vraag is naar grondgebonden woningen. 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. De vraag naar middeldure huurwoningen wordt beperkt genoemd. In algemene zin geeft de gemeentelijke woonvisie aan een voorkeur te hebben voor de realisatie van woonmilieus met een mix van jong, oud, sterk, zwak, behulpzaam en hulpbehoevend. Daarbij wordt het oplossen van leegstandsituaties als kans genoemd voor de ontwikkeling van nieuwe woonmilieus. Hier doen zich eveneens kansen voor om de leefbaarheid van kernen in de gemeente te waarborgen en het draagvlak van het voorzieningenniveau in Olst te vergroten.

Prestatieafspraken 2019 SallandWonen

Zoals eerder genoemd wordt het plangebied in de prestatieafspraken met SallandWonen genoemd als nieuwbouwlocatie voor sociale huurwoningen. Daarnaast zet SallandWonen in op het realiseren van een portefeuille waarbij 30% van de voorraad bestaat uit nulredenwoningen of anderszins toegankelijke woningen (bijvoorbeeld woningen met traplift).

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. Het Abersonterrein wordt daarbij in de structuurvisie specifiek genoemd als woningbouwlocatie.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar dorpse woonmilieu en gevarieerde programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in de gemeente Olst-Wijhe. De voorgenomen ontwikkeling voorziet immers in woningen voor diverse doelgroepen, huishoudenssamenstellingen en leeftijdsgroepen. Zo is er ruimte voor de huisvesting van jongeren, ouderen en gezinnen, wordt een deel van de woningen gerealiseerd in de sociale huursector en is er aandacht voor levensloopbestendigheid. Al met al wordt zo een bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke ambitie om woonmilieus te realiseren voor een gemixte doelgroep. Ook wordt aangesloten bij de woonvraag om in de koopsfeer voornamelijk te wonen in grondgebonden woningen. Tevens wordt het plangebied in het gemeentelijke beleid genoemd als woningbouwlocatie, draagt bij aan het oplossen van een leegstandsvraagstuk (een ruimtelijk knelpunt) 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 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 een dorps woonmilieu voor diverse doelgroepen, bestaande uit diverse type grondgebonden koopwoningen en sociale huurwoningen. Daarbij komt dat het plangebied in het gemeentelijk beleid als woningbouwlocatie wordt genoemd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de verkeerskundige bebouwde kom van Olst. Momenteel kent het plangebied een bedrijfs- dan wel agrarische bestemming en is het feitelijk ook als zodanig ingericht. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen, maatschappelijke voorzieningen en agrarische gronden. 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 grotendeels in het bestaand stedelijk gebied ligt. Voor de noordzijde van het plangebied, grenzend aan het landschap en momenteel ook bestemd en ingericht als onbebouwde agrarische gronden wordt verondersteld dat geen sprake is van bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de voorliggende ontwikkeling niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Het dorps- en gevarieerde karakter van de ontwikkeling maakt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling met een groot aantal kenmerken, waarvan gesteld wordt dat er binnen de planperiode onvoldoende potentiële inbreidingslocaties met voldoende capaciteit en dezelfde kwalitatieve kenmerken (tijdig) voorhanden zijn. Naast het plangebied is er binnen de kern Olst enkel nog beperkte harde plancapaciteit op Zonnekamp Oost aanwezig. Op basis van het huidige uitgifte-tempo van 15 tot 20 woningen per jaar is de verwachting dat deze locatie binnen enkele jaren is voltooid.

Uit de gemeentelijke planningslijst voor woningbouw is op te maken dat het Abersonterrein reeds is opgenomen als woningbouwlocatie en dat er op dit moment geen andere grotere woningbouwlocaties binnenstedelijk beschikbaar. De ontwikkeling van Olstergaard, een andere in voorbereiding zijnde woningbouwlocatie in Olst, is volledig buiten bestaand stedelijk gebied voorzien, maar voorziet in een woonmilieu dat niet in overeenstemming met voorliggend plan. De ontwikkeling van het plangebied ligt in lijn met het ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleid van de gemeente Olst-Wijhe. De locatie wordt immers zowel in de structuurvisie, woningbouwlijst als in de prestatieafspraken genoemd als woningbouwlocatie. Ook voorziet de ontwikkeling in het oplossen van een leegstandsprobleem en wordt met de ontwikkeling een afronding van het dorp Olst voorzien, passend bij de ruimtelijke karakteristieken van het gebied en haar omgeving.

2.4.3 Conclusie

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

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte die niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien. De buiten bestaand stedelijk gebied gelegen ontwikkeling is daarmee gerechtvaardigd. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.