



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Graven Es gebieden 10 en 11

Gemeente Oldenzaal

Datum: 18 december 2020

Projectnummer: 200456

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	Verzorgingsgebied	7
2.3	Behoeftte woningen	8
2.4	Bestaand stedelijk gebied	12
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

Het ontwikkelingsgerichte gericht omvat de realisatie van maximaal 45 woningen ter plaatse van 'vlek 10a': een onbebouwd perceel dat wordt omgeven door de Erve de Wiel, Wolbertdijk en B.A.A. Engelbertinklaan. Daarnaast wordt de optie voor de bouw van twee woningen opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid aan de Oude Oldenzaalsestraat.

Voor de ontwikkeling op vlek 10a is een proefverkaveling opgesteld, waaruit het ruimtelijk en functioneel streefbeeld naar voren komt. Met het voorgenomen plan wordt de woonwijk De Graven Es aan deze zijde gecompliceerd, waarbij wordt aangesloten bij de structuur zoals deze in de omgeving van het plangebied bestaat. Deze structuur wordt eveneens kracht bijgezet door de integratie van groen en water.

De navolgende afbeelding laat de proefverkaveling zien van de beoogde situatie ter plaatse van vlek 10a.



Proefverkaveling vlek 10a (bron: Gemeente Oldenzaal)

Het plan kent een variëteit aan woningtypologieën en spreekt daarmee ook verschillende doelgroepen aan. Een overeenkomst tussen de verschillende woningen betreft dat ze zich allen in het koopsegment bevinden. In de navolgende tabel zijn de verschillende woningsoorten weergegeven, met daarbij het aantal weergegeven:

Woningtype	Aantal
Rijwoningen	15
Twee-onder-een-kapwoningen	14
Vrijstaande woningen	14
Totaal	43

Naast het woningbouwprogramma zoals volgend uit bovenstaande proefverkaveling worden twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Daarmee voorziet voorliggend plan in maximaal 45 woningen.

Al met al voorziet de woningbouwontwikkeling in een groen woonmilieu met een diversiteit aan woningbouwtypologieën, waardoor een brede doelgroep zal worden aangesproken.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt 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 bepaald worden of en, zo ja, 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 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 maximaal 45 woningen binnen de bebouwde kom van Oldenzaal. 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 (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en een extra planologische ruimte. 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.

Het plangebied heeft de bestemming ‘Kantoor’. Binnen deze bestemming is juridisch-planologisch vastgelegd dat kantoren, inclusief bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan. De beoogde ontwikkeling van maximaal 37 woningen in het plangebied voorziet in een functiewijziging én in de ontwikkeling van meer dan 12 woningen. Daarom wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

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.

¹ Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor o.a. de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling worden onderbouwd. De behoefte moet 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 en de omvang daarvan.

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-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden de woningmarkt regio Twente. Binnen deze regio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen.

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 gemeente.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat ruim 60% van alle gevestigde personen in de gemeente Oldenzaal uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Oldenzaal in 2019

Verhuisbewegingen Oldenzaal	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Oldenzaal	1.841	61,3%
Vanuit andere gemeenten	1.026	34,2%
Vanuit het buitenland	137	4,5%
Totaal aantal verhuizingen	3.004	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Baarn naar herkomst in 2018

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Enschede	167	16,3%
Dinkelland	159	15,5%
Lossen	127	12,4%
Hengelo	88	8,6%
Tubbergen	28	2,7%
Amsterdam	26	2,5%
Hardenberg	25	2,4%
Utrecht	25	2,4%
Almelo	20	1,9%
Deventer	18	1,8%
Elders	343	33,4%
Totaal	1.026	100 %

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt dat de verhuisbewegingen richting Oldenzaal diffuus zijn. Uit de tabel blijkt dat er voornamelijk verhuisbewegingen plaatsvinden vanuit gemeenten op een korte geografische afstand, alsmede gemeenten uit de randstad.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de gemeente Oldenzaal met een uitloop richting de buurgemeenten. Ook de gemeenten Amsterdam en Utrecht behoren tot het secundaire marktgebied.

2.3 Behoeftewoningen

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-persoonshuishoudens een positieve ontwikkeling wordt verwacht. De 2-persoonshuishoudens zullen op de korte termijn waarschijnlijk nog wel positief doorontwikkelen, maar in 2040 zal ook sprake zijn van een afname. Ten aanzien van het huishoudenstype gezinnen geldt zowel op de korte als lange termijn een negatieve geprognosticeerde ontwikkeling. Hierna worden de prognoses in tabelvorm verder uiteengezet.

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

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

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:

- a actuele marktinzichten worden betrokken;
- b ontwikkelingen op regionaal niveau worden meegewogen;
- c 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 maximaal 45 woningen) 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)

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
	Totaal	4.270	1.130	1.330
2-persoonshuishoudens	<35	610	-90	-260
	35-65	1.800	-160	-540
	65+	2.140	350	490
	Totaal	4.550	100	-310
Gezinnen	<35	540	160	80
	35-65	4.210	-320	-890
	65+	210	60	240
	Totaal	4.960	-100	-570

Totaal		13.780	1.130	450
---------------	--	---------------	--------------	------------

Bron: factsheet Oldenzaal adviesbureau RIGO 2014, bewerkt door SAB

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

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 zelfstandig 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.

Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030

In de nota Strategische woonprogrammering Oldenzaal 2020-2030 is De Graven Es, gebied 10a, opgenomen als woningbouwlocatie. In de nota wordt rekening gehouden met de voorkeursvariant om kwalitatief de juiste woningen toe te voegen, de extra inzet op het aantrekken en behoud van jongeren en de transformatieopgave van de woningcorporatie WBO. De ontwikkeling van de Graven Es gebied 10a draagt bij aan de structuurversterking van de wijk en voorziet in de vraag van jonge huishoudens (starters en doorstromers). Daarnaast bestaan kansen om te voorzien in levensloopbestendige woningen, waarmee wordt ingespeeld op zowel het tegengaan van ontgroening als het reageren op de vergrijzing.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen kan gesteld worden dat het plan met haar programma aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen in regio en gemeente. De ontwikkelingsluit immers aan op zowel de ontgroening- als vergrijzingtrend die in de regio en de gemeente speelt. Bovendien wordt de ontwikkeling binnenstedelijk gerealiseerd waarmee het aansluit op het ruimtelijk beleid van de regio en gemeente. 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 gevarieerd woonprogramma. 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 trends op het gebied van wonen. 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 bebouwde kom van Oldenzaal. De gronden van vlek 10a kennen weliswaar een agrarische bestemming, maar worden aan drie zijden begrensd door woningbouw. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door woningen en andere stedelijke functies. 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.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.