

Notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking' Almelo, Buitenplaats 't Hag

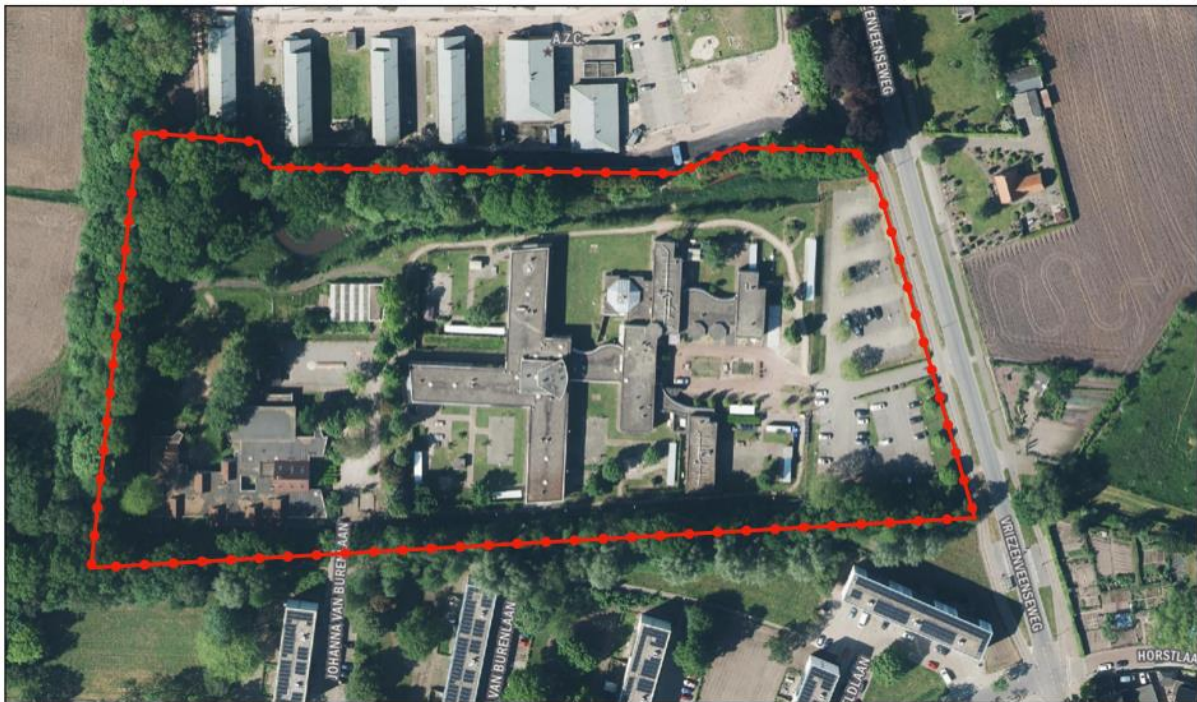
Status: Definitief

Oktober 2025

1. Inleiding

De voorliggende notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking' heeft betrekking op de herontwikkeling de locatie aan de Vriezenveenseweg 170 in Almelo (hierna: projectgebied). Het projectgebied staat bekend als Huize Alexandra. De locatie bevindt zich op het terrein van het voormalige Klooster de Goede Herder, dat van 1886 tot 1966 werd gebruikt voor de opvang van meisjes door de Congregatie van Onze Lieve Vrouw van Liefde van de Goede Herder. Na de sluiting van het klooster werd op deze locatie een nieuw complex gebouwd dat aanvankelijk fungeerde als justitie-internaat voor meisjes.

Momenteel wordt het gebouwencomplex gebruikt als opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen. Het gebouw van Huize Alexandra biedt plek aan maximaal 300 bewoners en ligt ten zuiden van het AZC aan de Vriezenveenseweg. Het pand wordt beheerd door de gemeente Almelo en biedt naast huisvesting ook verschillende begeleidingsprogramma's, waaronder kinderactiviteiten, taallessen en maatschappelijke ondersteuning.



Afbeelding 1 Huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK.nl)

Het voornemen is de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats maximaal 90 grondgebonden woningen te realiseren.

De ontwikkeling wordt planologisch mogelijk gemaakt door het omgevingsplan te wijzigen. Vanuit het ruimtelijk spoor is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' noodzakelijk.

2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is geïntroduceerd in de voorloper van de NOVI: de Structuurvisie voor Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Bro gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument. De Ladder is beleidsneutraal vanuit het Bro omgezet naar de Omgevingswet en is sinds 1 januari 2024 opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De Ladder is een instructieregel die is opgesteld met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand (5.129g lid 2 Bkl). De ladder is van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte is aan die stedelijke ontwikkeling en of rekening is gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De instructieregel regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.

Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

3. Gewenste ontwikkeling

De gemeente Almelo, tevens eigenaar van de gronden is voornemens het projectgebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw, een en ander met bijbehorende infrastructuurle-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Om het voornemen te realiseren wordt de bestaande bebouwing gesloopt.

Voor de beoogde herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie afbeelding 2), welke voorziet in de realisatie van 79 woningen. Benadrukt wordt dat het hier gaat om een indicatieve invulling van het projectgebied en dat het plan de ruimte biedt om in totaal maximaal 90 grondgebonden woningen te realiseren. Het vast te tellen omgevingsplan biedt de mogelijkheid om qua woningtype en situering wijzigingen door te voeren. De hoofdstructuur, bestaande uit de groeninrichting, hoofdontsluiting en woonvelden liggen vast.



Afbeelding 2 Beoogde situatie projectgebied (bron: gemeente Almelo)

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de volgende woningtypen:

- Vrijstaande woningen: 6
- Rijwoningen: 65
- Twee-onder-één-kapwoningen: 8

De woningen bestaan uit maximaal tweebouwlagen met een kap. Hierdoor sluit de bebouwing qua bouw- en goothoogtes goed aan bij de bestaande woningen in de directe omgeving.

De nieuwe woonwijk wordt rechtstreeks ontsloten op de Vriezenveenseweg. Binnen het projectgebied vindt de interne ontsluiting plaats via een nieuw aan te leggen weg. Daarnaast wordt voorzien in een calamiteitenontsluiting die aansluit op de Johanna van Burenlaan. Dit betreft in de basis een wandel- en fietspad, dat in geval van nood tevens toegankelijk is voor hulpdiensten.

Een belangrijk uitgangspunt van de herontwikkeling is de karakteristieke groene inpassing van het projectgebied. Aan de zuid-, west- en noordzijde wordt het gebied omzoomd door bosschages en houtsingels. Daarnaast zijn kavelsloten en oppervlaktewater aanwezig. Het stedenbouwkundig plan is gericht op het behoud én de versterking van deze landschappelijke kwaliteiten.

4. Toetsing van de ontwikkeling aan de Ladder

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

Stedelijk gebied: Op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen;

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Wat is het verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het plangebied aan de Vriezenveenseweg 170 ligt in de wijk Haghoek, direct ten zuiden van het asielzoekerscentrum (AZC) en binnen de bebouwde kom van Almelo. De beoogde herontwikkeling richt zich primair op woningzoekenden binnen de gemeente Almelo en omliggende regio.

Wat is de behoefte?

In de gemeentelijke Woonvisie Almelo 2020-2030 is vastgelegd dat Almelo inzet op het toevoegen van woningen die inspelen op de toenemende vraag van kleinere huishoudens, starters en ouderen. Tegelijkertijd stuurt de gemeente op binnenstedelijke verdichting en transformatie van verouderde functies naar wonen.

De Woondeal Twente 2025-2030 stelt dat er in de regio Twente minimaal 19.100 woningen gerealiseerd moeten worden tussen 2025 en 2030. De herontwikkeling van Vriezenveenseweg 170 draagt bij aan deze opgave door de toevoeging van 90 woningen aan de woningvoorraad van Almelo. Hoewel dit een bescheiden bijdrage lijkt, zijn dit soort binnenstedelijke herontwikkelingen essentieel voor het realiseren van de regionale en gemeentelijke woningbouwambities en het benutten van beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied.

Geconcludeerd wordt dat met het beoogde woningbouwprogramma een brede doelgroep bediend kan worden, zoals bijvoorbeeld starters, senioren, gezinnen, kleinere huishoudens en minder mobiele personen. Zowel kwalitatief als kwantitatief gezien sprake is van een aantoonbare behoefte aan de beoogde ontwikkeling.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Ligt een projectgebied in bestaand stedelijk gebied (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) en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

Het projectgebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied aangezien de ontwikkeling een herontwikkeling betreft in de kern Almelo op een locatie waar momenteel stedelijke functies aanwezig zijn, dan wel zijn toegestaan op basis van het omgevingsplan. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

5. Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Voor een dergelijke ontwikkeling geldt een motiveringsvereiste. In deze notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte, binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en voldoet aan de instructieregel zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Bkl.