



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Stationsweg 1 t/m 5, Hulst

Gemeente Hulst

Datum: 25 oktober 2023

Projectnummer: 230167

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het project	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Markt- of verzorgingsgebied	6
2.3	Behoeft	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:

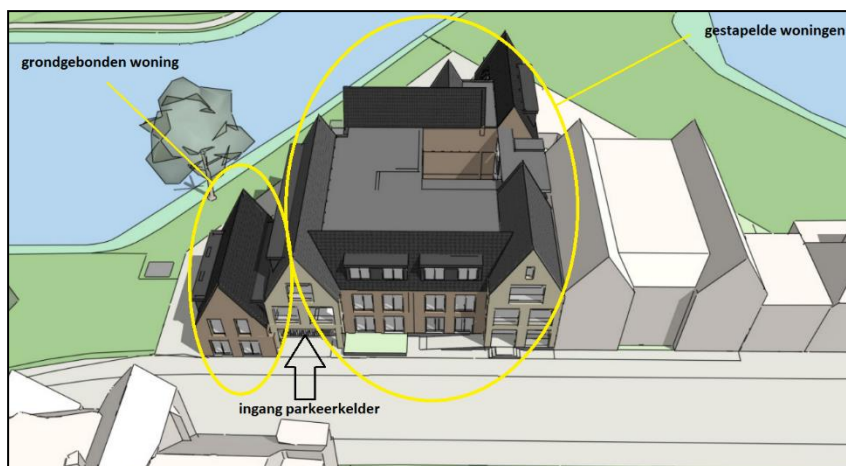
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand 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 Stationsweg 1 tot en met 5 te Hulst bevinden zich een aantal horeca- en winkelpanden die deels leeg staan. Om verdere leegstand en verpaupering te voorkomen, is gezocht naar een nieuwe invulling. Deze is gevonden in de vorm van woningbouw, waarbij wordt voorzien in maximaal 12 woningen. Het woningaanbod richt zich voornamelijk op kleinere huishoudens. Er zijn 11 appartementen beoogd en één grondgebonden woning. Door de aanwezigheid van een lift heeft het plan een levensloopbestendig karakter. Tot slot voorziet het plan in een ondergrondse parkeervoorziening, die via de Stationsweg te bereiken is. Navolgende afbeelding geeft de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied weer.



Impressie toekomstige situatie (bron: Roos Ros architecten, bewerkt door SAB).

Het voorgenomen plan is niet mogelijk binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders. De locatie waar de nieuwe bebouwing is gesitueerd is momenteel voorzien van de bestemming 'Centrum', waarbinnen het oprichten van nieuwe woningen niet is toegestaan. Daarom moet voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen worden. In het kader van deze procedure 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 12 woningen in de bebouwde kom van Hulst. 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 in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de voorliggende ontwikkeling mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

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. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een centrum bestemming. In de toekomstige situatie krijgt het plangebied een woonbestemming, met ruimte voor 12 woningen. Met de toevoeging van 12 woningen aan het gebied, wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom wordt voor het woningbouwplan de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende woningbouwontwikkeling aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarom is voor het plan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking 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 Markt- of 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 markt- of 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

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 Hulst worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat ruim meer dan de helft van alle gevestigde personen uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Hulst in 2021.

Verhuisbewegingen Hulst	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Hulst	1.343	58,3%
Vanuit andere gemeenten	653	28,4%
Vanuit het buitenland	307	13,3%
Totaal aantal verhuizingen	2.303	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Hulst naar herkomst in 2021.

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Hulst	1.343	58,3%
Terneuzen	251	10,9%
Breda	42	1,8%
Westerwolde	25	1,1%
Sluis	22	1,0%
Rotterdam	18	0,8%
Eindhoven	17	0,7%
Tilburg	17	0,7%
Elders	568	24,7%
Totaal	2.303	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daarnaast is er voornamelijk een verhuisrelatie met de naastgelegen gemeente Terneuzen. Tevens is er sprake van een aanzienlijke verhuisrelatie met het buitenland, wat mogelijk te verklaren is door de ligging nabij de Belgische grens. In mindere mate is er ook een verhuisrelatie met de gemeenten Breda, Westerwolde en Sluis.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Hulst. Het voorliggende plan voorziet niet in de toevoeging van woningen waarvan een dussdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit bewoners van buiten de gemeente zal trekken. Op basis van het type woningen, de ligging van de beoogde ontwikkeling en de verhuisbewegingen uit het verleden, geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling geen bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft. Het verzorgingsgebied betreft in principe dus de gemeente Hulst.

2.3 Behoefte

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 demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

De 'Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2022' geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens binnen de provincie Zeeland, evenals per gemeente of regio. De gemeente Hulst vormt samen met de gemeenten Terneuzen en Sluis de woonregio Zeeuws Vlaanderen. Uit de prognose volgt dat, zoals onderstaande tabel ook laat zien, dat verwacht wordt dat het aantal huishoudens de komende jaren op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau toe zal nemen.

Tabel: huishoudensprognose 2022-2040 (bron: Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2022).

	Gemeente Hulst	Woningmarktregio Zeeuws Vlaanderen	Provincie Zeeland
2022	12780	50160	178738
2023	12862	50461	180394
2024	12932	50734	182036
2025	12992	50982	183730
2026	13051	51253	185290
2027	13128	51494	186767
2028	13185	51688	188131
2029	13228	51886	189482
2030	13275	52046	190810
2031	13300	52178	191968
2032	13323	52309	193144
2033	13349	52416	194280
2034	13362	52471	195216

2035	13382	52536	196158
2036	13391	52556	197006
2037	13381	52597	197856
2038	13360	52587	198648
2039	13394	52629	199399
2040	13386	52601	200020

Uit de bovenstaande tabel is af te leiden dat de gemeente Hulst de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent. De prognose is dat het aantal huishoudens in de gemeente Hulst tussen 2022 en 2036 met meer dan 600 huishoudens toeneemt tot bijna 13.400 huishoudens. Na 2036 stagneert het aantal huishoudens in de gemeente. Ook op regionaal en provinciaal niveau wordt tussen 2022 en 2040 een groei van het aantal huishoudens verwacht.

Dashboard ladderruimte Zeeuws-Vlaanderen

Zoals eerder aangegeven, vormt de gemeente Hulst samen met de gemeenten Terneuzen en Sluis de woningmarktregio Zeeuws Vlaanderen. Volgens het dashboard Zeeuwse woningmarktregio's³ bedraagt de huidige woningbehoefte in Zeeuws Vlaanderen 2.149 woningen en worden 927 woningen gesloopt. Indien gekeken wordt naar de gemeente Hulst dan bedraagt de woningbehoefte 543 woningen en er worden 433 woningen gesloopt. In het dashboard is de 'Ladderruimte' opgenomen. Dit betreft de ruimte die een regio/gemeente heeft om de kwantitatieve behoefte van nieuwe woningbouwplannen te kunnen onderbouwen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze 'Ladderruimte' wordt berekend door van de woningbouwopgave de harde plancapaciteit af te trekken. In het dashboard wordt geconcludeerd dat er in de regio Zeeuws Vlaanderen nog voor 1.293 woningen 'Ladderruimte' over is. De Ladderruimte voor de gemeente Hulst bedraagt 623 woningen.

De 'Ladderruimte inclusief voor ladderruimte gereserveerde plannen' betreft de Ladderruimte, waarbij rekening is gehouden met de 'zachte plancapaciteit'. Daarbij dient opgemerkt te worden dat deze zachte plancapaciteit nog geen juridisch-planologische status kent en het daarmee nog deels onzeker is of de volledig weergegeven zachte plancapaciteit uiteindelijk ook gerealiseerd zal worden. Als gekeken wordt naar de 'Ladderruimte inclusief voor ladderruimte gereserveerde plannen', blijkt dat er ruimte is om nog 280 extra woningen te realiseren en dus toe te voegen aan de plancapaciteit in de gemeente Hulst.

Zeeuwse Woondeal

Het Rijk, de provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten hebben gezamenlijk de Zeeuwse Woondeal gesloten. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Hiervan worden 16.500 woningen gerealiseerd in de provincie Zeeland. De gemeente Hulst draagt bij aan de regionale opgave, door de realisatie van 825 woningen voor 2030. In de bijlage van de woondeal is opgenomen dat de gemeente Hulst een netto plancapaciteit van 685 woningen heeft en een harde plancapaciteit van 275 woningen. Dat maakt dat er nog meer dan voldoende woningen

³ Geraadpleegd op 6 juli 2023

aan de planvoorraad toegevoegd kunnen worden om te kunnen voorzien in de afspraken uit de woondeal.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling in de gemeente Hulst, het feit dat er onvoldoende plancapaciteit is om in de woningbehoefte te kunnen voorzien en de gemeente Hulst nog onvoldoende plancapaciteit heeft om te kunnen voorzien in de kwantitatieve opgave vanuit de Zeeuwse Woondeal, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

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 (geprognosticeerde) huishoudenssopbouw qua samenstelling en leeftijd en resulteert in een bepaalde woonwens.

Wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling van doelgroepen is in de 'Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2022' te zien dat in de gemeente Hulst voornamelijk het aantal alleenstaanden toeneemt. Voor de doelgroep 'paren met kinderen' blijft het aantal tussen 2022 en 2040 gelijk. Het aantal mensen binnen de doelgroep 'paren zonder kind(eren)' neemt in dezelfde periode zelfs af. Onderstaande tabel illustreert de prognose per huishoudentype in de gemeente Hulst.

Tabel: bevolkingsprognose 2022-2040 per huishoudentypen in de gemeente Hulst (bron: Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland 2022).

Hulst						
	Alleenstaand	Eenouder	Overige huishoudens	Paar met kind(eren)	Paar zonder kind(eren)	Totaal
2022	4283	772	36	3069	4620	12780
2023	4341	789	38	3043	4651	12862
2024	4395	812	38	3024	4663	12932
2025	4448	827	35	3004	4678	12992
2026	4505	833	38	2990	4685	13051
2027	4573	841	40	2978	4696	13128
2028	4624	859	41	2969	4692	13185
2029	4670	876	40	2956	4686	13228
2030	4716	881	39	2959	4680	13275
2031	4752	882	45	2971	4650	13300
2032	4776	886	46	2977	4638	13323
2033	4816	886	45	2984	4618	13349
2034	4830	897	44	2988	4603	13362
2035	4859	918	47	2985	4573	13382
2036	4902	916	44	2994	4535	13391
2037	4916	904	48	3015	4498	13381
2038	4901	910	51	3040	4458	13360
2039	4955	921	52	3048	4418	13394
2040	4958	923	51	3069	4385	13386

De laatste versie van de 'Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland' uit 2022 geeft wel inzicht in de huishoudensontwikkeling per huishoudenstype, maar de leeftijdsspecifieke uitwerking moet nog gepubliceerd worden. Voor de bepaling van de leeftijdsspecifieke behoefte wordt in deze Ladder daarom gebruik gemaakt van de gegevens uit de 'Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019'. Hierin is op regionaal en gemeentelijk niveau gekeken naar de leeftijdsspecifieke huishoudensprognose.

In de hierna opgenomen tabel is te zien dat het aantal huishoudens tussen de 75 en 85 jaar oud sterk zal toenemen de komende 10 jaar. In 2029 zal circa 62% van het totale aandeel bewoners ouder dan 75 jaar zijn. Daarnaast is er ook een toename van het aandeel 15-45 jarigen. Met name de stijging binnen de groep 35-45 jarigen is aanzienlijk groot. Alle overige categorieën hebben te maken met krimp. De prognose voor de leeftijdsspecifieke huishoudensontwikkeling ziet er als volgt uit:

Zeeuws-Vlaanderen		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	30 (2,1%)	30 (1,8%)
15-25 jaar	75 (5,3%)	115 (6,9%)
25-35 jaar	80 (5,7%)	100 (6%)
35-45 jaar	70 (4,9%)	120 (7,3%)
45-55 jaar	115 (8,1%)	90 (5,4%)
55-65 jaar	110 (7,8%)	100 (6,1%)
65-75 jaar	120 (8,5%)	75 (4,5%)
75-85 jaar	280 (19,8%)	415 (25,1%)
85 + jaar	535 (37,8%)	610 (36,9%)
Totaal	1.415 (100%)	1.655 (100%)

Prognose aandeel leeftijdsgroep huishoudens tot 2029 (Bron: KWOZ 2019 van Stec Groep).

Voor de gemeente Hulst geldt dat wat betreft de oudere huishoudensgroepen min of meer eenzelfde beeld geldt als voor Zeeuws-Vlaanderen. Voor de wat jongere huishoudensgroepen geldt echter een andere verwachting dan regionaal aanwezig is doordat er een krimp van deze huishoudensgroepen wordt geprognosticeerd.

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	984	-106	-145	733
Gezinnen	3.849	-214	+8	3.643
Alleenst. & stel. 35-65 jr	3.585	-78	-465	3.042
Alleenst. & stel. 65-80 jr	2.990	+317	+122	3.429
Alleenst. & stel. 80+	1.210	+533	+458	2.201
Totaal	12.618	+452	-22	13.048

Prognose ontwikkeling huishoudensgroepen Hulst tot 2029/2040 (Bron: KWOZ 2019 van Stec Groep).

Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen

De gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen hebben in 2022 gezamenlijk een regionale woonvisie vastgesteld. In deze visie hebben de gemeenten onderling en met stakeholders nadrukkelijk overlegd om de opgaven voor de woningmarkt in de regio te signaleren. Hieruit volgen vijf ambities die de basis vormen voor deze visie:

1. Kansen grijpen op de woningmarkt!
2. Goed wonen voor alle doelgroepen
3. Vitaliteit en leefbaarheid op peil houden
4. Kwalitatief goede bestaande woningvoorraad
5. Plancapaciteit afgestemd op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Conclusie

Gelet op de prognose van de kwalitatieve huishoudensontwikkeling (sterke groei van het aandeel kleinere huishoudens), kan gesteld worden dat het woonprogramma, bestaande uit voornamelijk appartementen met een levensloopbestendig karakter, aansluit bij de demografische tendens binnen de gemeente Hulst. Het levensloopbestendige karakter van voorliggend plan geeft antwoord op de kwalitatieve woonbehoefte van senioren en draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Dit sluit aan bij de ambities op regionaal en gemeentelijk niveau. Bovendien wordt de ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Hulst gerealiseerd. Gelet op het voorgaande voorziet voorliggend plan in een kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

2.3.4 Conclusie

Voorliggend plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Hulst en anticipeert op de demografische ontwikkelingen door in te zetten op een levensloopbestendige woonvoorraad. Het is daarmee verantwoord om voorliggend plan toe te voegen aan de planvoorraad. Daarbij komt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de (groeierende) kwantitatieve druk van de regio Zeeuws-Vlaanderen en de gemeente Hulst. Het woningbouwbeleid op regionaal niveau biedt hiervoor de ruimte, evenals de provinciale Zeeuwse Woondeal. Deze ontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave en verlichting van de druk op de woningmarkt. 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 Hulst. Momenteel kent het plangebied een centrumbestemming en is in de bestaande bebouwing detailhandel en horeca gevestigd. De omgeving van het plangebied is gevormd door centrumfuncties (onder andere woningen, kantoren, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen). 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.

Bovendien kan, gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie, gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers deels ook al ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien zo veel mogelijk ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt 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 en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.