



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Oosterbeek, Nico Bovenweg 44

Gemeente Renkum

Datum: 2 maart 2020

Projectnummer: 190385

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	Behoefte	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	16
3	Conclusie	18

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 adres Nico Bovenweg 44 te Oosterbeek is in het verleden in gebruik geweest als opvanglocatie voor slachtoffers van huiselijk geweld. Inmiddels heeft het pand haar functie verloren, waardoor er een herontwikkelingslocatie is ontstaan binnen de bebouwde kom van Oosterbeek. Passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving bestaat nu het voornemen om de gronden ter plaatse te herontwikkelen ten behoeve van maximaal 55 woningen.

Voor de herontwikkeling van de locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin uitgegaan wordt van een woonprogramma van 50 woningen. De beoogde woningbouw bestaat uit verschillende categorieën en spreekt daarmee vele doelgroepen aan. Deze veelzijdigheid komt ruimtelijk tot uiting in diverse typologieën en segmenten aan woningen, te weten:

- 12 sociale huur (beneden/boven woningen);
- 10 rijwoningen;
- 4 herenhuizen;
- 12 twee-onder-één-kap woningen;
- 2 geschakelde woningen;
- 10 vrijstaande woningen.

Gezien de veelzijdigheid aan woningbouwvormen in het voorliggende plan is er ook sprake van verschillende kavelgroottes c.q. -vormen.



Stedenbouwkundig plan Nico Bovenweg 44 (bron: BoschSlabbers).

Het plangebied kenmerkt zich in de huidige situatie door een groen karakter. Dit blijft in de toekomstige situatie behouden, onder meer door de aanwezige bomen zoveel mogelijk te behouden en nieuwe bomen terug te planten. Verder krijgen ook de randen van het plangebied een groen en bosrijk karakter en krijgen de woonkavels een ruime en groene opzet, inclusief groene voortuinzones.

De gronden van het plangebied kennen momenteel een maatschappelijke bestemming, waardoor de beoogde ontwikkeling niet past binnen de geldende gebruiksregels. Ook zijn diverse woningen buiten het huidige bouwvlak beoogd. Daarom wordt voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het kader van de pla-

nologische 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 ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toets 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 ontwikkeling van maximaal 55 woningen binnen de bebouwde kom van Oosterbeek. 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 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.

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 binnen het plangebied 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 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 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 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

Hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland bevat onder andere regels inzake wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. Voor voorliggend plan is het dan ook noodzakelijk om te kijken welke regels ten aanzien van wonen zijn vastgelegd. De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland regelt in artikel 2.2 dat nieuwe woningen enkel zijn toegestaan wanneer deze passen binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

De gemeente Renkum vormt samen met 19 andere gemeenten de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Binnen deze stadsregio vindt onderlinge afstemming plaats over woningbouwontwikkelingen. De gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal vormen gezamenlijk de subregio Arnhem en omgeving en kennen als subregio binnen de stadsregio ook onderlinge woningbouwafspraken.

Verhuisbewegingen gemeente Renkum

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied 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 37% van de gevestigde personen in de gemeente Renkum uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 57,5% van de verhuisbewegingen naar Renkum vanuit andere gemeenten. Nog geen 5% van het totale aantal vestigers in Renkum komt uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Renkum in 2018

Verhuisbewegingen Renkum	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Renkum	1.252	37,6%
Vanuit andere gemeenten	1.913	57,5%
Vanuit het buitenland	162	4,9%
Totaal aantal verhuizingen	3.327	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Renkum naar herkomst in 2018

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Renkum	1.252	37,6%
Arnhem	468	14,1%
Ede	143	4,3%
Wageningen	129	3,9%
Nijmegen	105	3,2%
Overbetuwe	89	2,7%
Amsterdam	55	1,7%
Apeldoorn	41	1,2%
Rheden	39	1,2%
Utrecht	37	1,1%
Veenendaal	33	1,0%
Zevenaar	31	0,9%
Elders	905	27,2%
Totaal	3.327	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Uit de bovenstaande tabel volgt verder dat in eerste instantie vooral een sterke verhuisrelatie bestaat met de gemeente Arnhem. Daarnaast is sprake van een relatief sterke verhuisrelatie met de gemeenten Ede, Wageningen, Nijmegen en Overbetuwe. Het betreffen voornamelijk gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Renkum liggen. Ook valt op dat de gemeenten Amsterdam en Utrecht naar voren komen. Deze gegevens kunnen duiden op het feit dat de gemeente Renkum een zekere bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied voor de woningen zich primair richt op de gemeente Renkum. De gemeente Arnhem vormt op basis van de verhuisgegevens belangrijk secundair marktgebied. Gelet op deze gegevens, de aard en omvang van het plan worden de gemeenten Renkum en Arnhem als marktgebied gehanteerd voor deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Behoefte

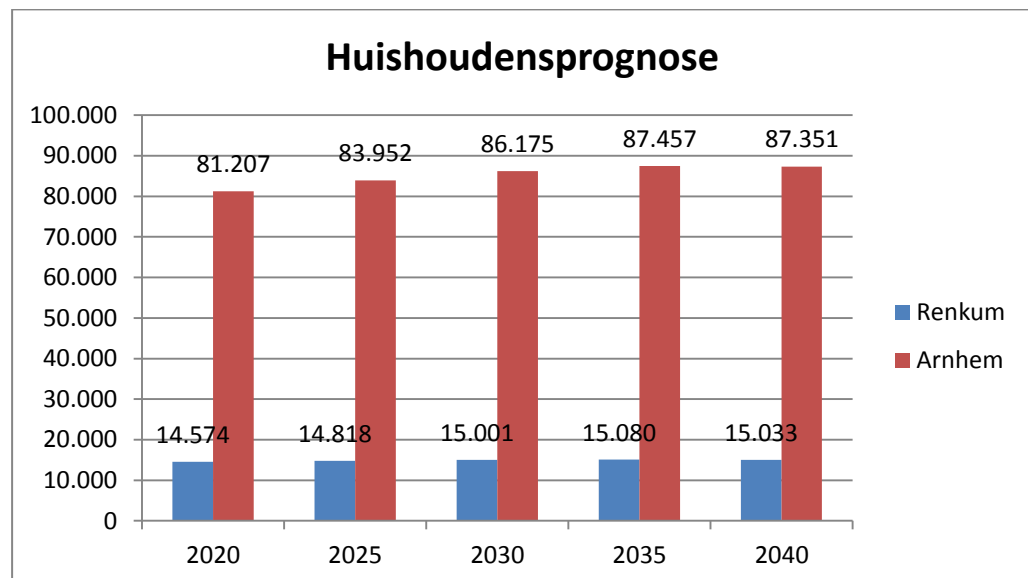
2.3.1 Algemeen

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 de demografische ontwikkelingen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De provincie Gelderland heeft eind 2019 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht. De prognose gaat uit van een laag en hoog scenario. Voor de gemeenten Renkum en Arnhem ziet de huishoudensprognose voor de periode 2020 - 2040 (uitgaande van een laag scenario) er als volgt uit:



(Bron: prognose Provincie Gelderland 2019 (Primos 2019 Gelderse variant laag)).

Uit de voorgaande informatie is af te leiden dat de gemeenten Renkum en Arnhem de komende jaren een positieve huishoudensprognose kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens in Renkum tussen 2020 en 2040 met circa 459 zal toenemen. In Arnhem gaat het om circa 6.144 huishoudens.

Woondeal regio Arnhem – Nijmegen

Het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten uit de regio Arnhem-Nijmegen hebben gezamenlijk een woondeal gesloten. In de woondeal wordt aangegeven dat de regio te maken heeft met een autonome groeiopgave, een bestaand woningtekort en een hoge binnenkomende migratie uit binnen- en buitenland. Geconstateerd wordt dat tot 2025 een minimale bouwproductie van 15.000 nieuwe woningen nodig is, waarbij de ambitie is om te komen tot een versnelling van 20.000 nieuwe woningen. Dit komt neer op een productie van gemiddeld 4.000 nieuwe woningen per jaar. De huidige plancapaciteit is onvoldoende toereikend om in deze productie te kunnen

voorzien. Daarom wordt ingezet op adaptief programmeren, hetgeen onder meer betekent dat er altijd voldoende potentiële woningbouwplannen klaar moeten liggen om in de behoefte te kunnen voorzien.

Subregionale woonagenda Arnhem e.o.

Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is voor de periode 2017-2027 behoefte aan een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen. Voor Arnhem gaat het om ruim 8.000 woningen en voor Renkum is het aantal op ruim 900 woningen gesteld. In dit aantal zit nieuwbouw, maar ook woningen die worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestaande leegstaande panden (transformatie). Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Om de twee jaar wordt dit aantal geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose. Daarnaast vindt om de 3 jaar een nieuw woningbehoefteonderzoek plaats om vraag en aanbod naast elkaar te kunnen zien.

Voor de uitvoering van de woonagenda is begin december 2018 het uitvoeringsprogramma 2018-2019 vastgesteld. Daarin zijn de spelregels voor de woningbouw verder afgestemd. Een van de afspraken is dat nieuwe initiatieven in de subregio worden afgestemd indien sprake is van een omvang van meer dan 50 woningen (stad Arnhem) respectievelijk meer dan 10 woningen (overige gemeente). Dit zodat er subregionaal een kwalitatieve afstemming plaats vindt op het gebied van nieuwbouw.

Op het moment van vaststellen van de uitvoeringsagenda (juni 2018) gold de volgende stand van zaken wat betreft plancapaciteit op subregionaal niveau en in de gemeenten Renkum en Arnhem:

Gemeente	Opgave 2017-2026	Realisatie 2017	Resterende op- gave t/m 2026	Plancapaciteit t/m 2026	Hard t/m 2026
Renkum	927	38	889	519	154
Arnhem	8.190	776	7.414	6.931	4.667
Regio	13.514	1.045	12.469	9.727	5.802

Op basis van de subregionale uitvoeringsagenda volgt dat op subregionaal niveau onvoldoende plancapaciteit voorhanden is om in de kwantitatieve opgave voor 2017 tot en met 2026 te kunnen voorzien. Dit geldt ook voor de gemeenten Renkum en Arnhem: de woningbouwopgave tot en met 2026 is groter dan de plancapaciteit. Daarbij komt dat een groot deel van de bekende plancapaciteit (juni 2018) nog bestempeld moest worden als 'zachte' plancapaciteit. Dit deel van de netto plancapaciteit is nog niet verankerd in het benodigde juridisch-planologische kader en kent daarmee nog een onzekerheidsmarge.

Voorliggend plan is op 14 maart 2019 regionaal voorgelegd dan wel afgestemd en past binnen de kwantitatieve opgave die de gemeente Renkum heeft op basis van de woonagenda.

Woningmarktmonitor

In de regionale woonagenda's maken de provincie en de gemeenten uit de regio kwantitatieve afspraken. Deze afspraken worden vervolgens opgenomen in de diverse gemeentelijke woningbouwprogramma's. De Gelderse Woningmarktmonitor geeft per regio en gemeente een overzicht van de bruto en netto plancapaciteit.

Vanuit gegevens uit de provinciale woningmarktmonitor (stand per 1 januari 2019) ziet de regionale plancapaciteit er als volgt uit:

Bruto en netto plancapaciteit totaal	Arnhem	Lingewaard	Overbetuwe	Renkum	Rheden	Rozendaal	Totaal
Bruto plancapaciteit totaal hard	5.330	391	920	194	209	14	7.058
Bruto plancapaciteit totaal zacht	1.913	994	146	190	497	8	3.748
Bruto plancapaciteit totaal status onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Bruto plancapaciteit totaal	7.243	1.385	1.066	384	706	22	10.806
Verwachte onttrekkingen	583	63	8	0	68	0	722
Netto plancapaciteit totaal status hard	4.747	384	912	194	209	14	6.460
Netto plancapaciteit totaal status zacht	1.913	938	146	190	429	8	3.624
Netto plancapaciteit totaal status onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Netto plancapaciteit totaal	6.660	1.322	1.058	384	638	22	10.084

Uit de gegevens van de Gelderse Woningmarktmonitor volgt dat de gemeente Renkum een totale netto plancapaciteit van 384 woningen heeft. Ongeveer de helft van de totale netto plancapaciteit is nog bestempeld als 'zachte' plancapaciteit. Dit deel van de netto plancapaciteit is nog niet verankerd in het benodigde juridisch-planologische kader en kent daarmee nog een onzekerheidsmarge. Concreet betekent dit dat 194 nieuwbouwwoningen momenteel tot de 'harde' plancapaciteit behoren en een directe juridisch-planologische bouwtitel hebben. Wanneer deze harde plancapaciteit wordt afgezet tegen de subregionale kwantitatieve woningbouwafspraken (889 woningen in de periode 2018-2026) is er nog voldoende ruimte om nieuwe woningbouwontwikkelingen toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Voor de gemeente Arnhem geldt eveneens dat de netto plancapaciteit (6.660) lager is dan de resterende subregionale opgave (7.414).

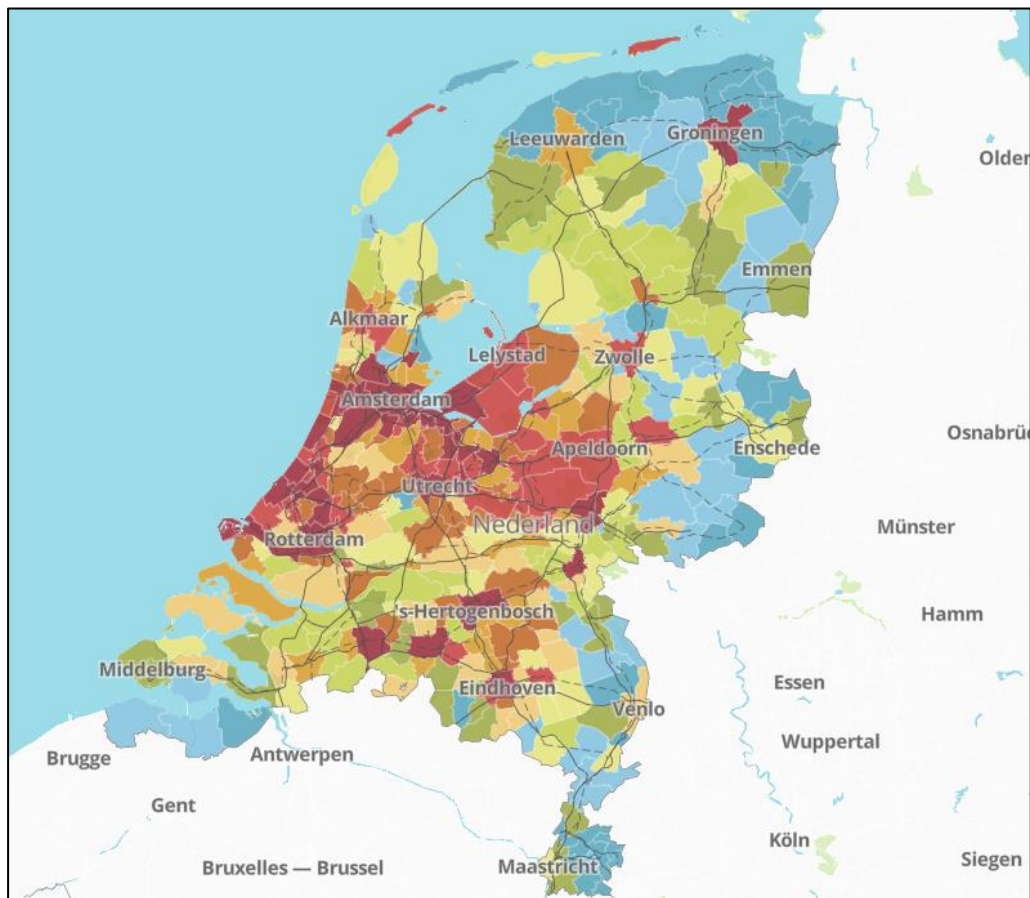
Voorliggend plan is op 14 maart 2019 regionaal voorgelegd dan wel afgestemd en past binnen de kwantitatieve opgave die de gemeente Renkum heeft op basis van de woonagenda.

Hittekaart woningmarkt

De afgelopen tijd is er in de media steeds meer aandacht voor de toenemende druk op de woningmarkt, voornamelijk in het Randstedelijk gebied. Zo is ook een 'hittekaart' van de woningmarkt 2020 verschenen.

Een hoge score (rood is hoog, blauw is laag) op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Rotterdam zijn traditioneel gezien de meest populaire woonlocaties. Aangrenzende gemeenten kleuren rood mee, maar de hittekaart laat

ook zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De regio Arnhem is op de hittekaart ook een regio met een hoge score en kent dan ook een hoge druk op de woningmarkt.



Hittekaart van de woningmarkt 2020 (Bron: BPD).

Woningmarktonderzoek 2019

Het beschreven beeld van de hittekaart van de woningmarkt komt ook naar voren in het woningmarktonderzoek 2019 voor de regio Arnhem-Nijmegen dat door Companen is uitgevoerd. In dit onderzoek constateert Companen dat de woningmarkt van Arnhem-Nijmegen onder druk staat, waardoor een tempoversnelling wat betreft woningbouwproductie gewenst is. Het gaat om een verhoging van de productie van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort (circa 5.800 woningen tot 2030). Het tekort is verhoudingsgewijs het grootst in de regio Nijmegen, vervolgens in de regio Arnhem en daarna in De Liemers.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeenten Renkum en Arnhem, de kwantitatieve woonopgave van de gemeenten, de geringe (harde) plan-capaciteit in Renkum en Arnhem, het feit dat het plan regionaal reeds is afgestemd, de beoogde gemeentelijke/regionale versnellingsopgave en de hoge druk op de woningmarkt in de regio, 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 huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. De provincie Gelderland heeft eind 2019 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht, waarin deze aspecten zijn meegenomen. Voor de gemeente Renkum is de volgende huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2020-2040 van toepassing:

	Alleenstaand					Eenouder					Overige huishoudens				
	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+
2020	511	642	1590	1015	1720	20	223	534	49	51	11	13	15	4	4
2025	545	701	1664	1000	1929	21	220	518	62	35	6	17	9	6	3
2030	567	755	1646	1110	2083	19	224	493	88	26	13	25	8	7	0
2035	545	772	1537	1269	2242	31	240	470	109	42	11	24	5	7	1
2040	521	720	1477	1258	2456	21	245	455	124	55	20	27	7	6	0
Paar zonder kind(eren)						Paar met kind(eren)									
	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+					
2020	145	379	1531	1635	1177	46	1152	1949	126	32					
2025	128	379	1412	1478	1512	49	1119	1810	154	41					
2030	121	359	1248	1528	1622	61	1156	1608	190	44					
2035	96	335	1099	1546	1687	58	1219	1499	189	46					
2040	88	289	981	1402	1817	61	1257	1511	179	56					

Voor de gemeente Arnhem is het beeld als volgt:

	Alleenstaand					Eenouder					Overige huishoudens				
	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+
2020	11044	8529	10723	4826	4222	436	2506	3130	260	188	334	170	43	17	4
2025	10699	9653	10364	5324	5378	438	2487	3222	271	227	334	196	2	4	0
2030	10400	10223	9965	5748	6730	440	2451	3207	292	255	364	236	4	0	0
2035	9781	10411	9876	6050	8048	407	2496	3115	333	235	395	280	17	1	0
2040	9281	9820	9950	6013	9285	397	2491	3073	354	227	373	306	25	1	0
Paar zonder kind(eren)						Paar met kind(eren)									
	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+	<30 jaar	30-44	45-64	65-74	75+					
2020	2914	2802	6012	4506	2248	568	6904	8199	496	126					
2025	2659	2703	6209	4708	2753	697	6423	8461	585	155					
2030	2472	2566	5802	5487	3255	841	6370	8156	759	152					
2035	2091	2453	5273	6190	3813	868	6624	7653	890	157					
2040	1907	2189	4835	6042	4473	872	6728	7361	904	144					

Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2020 – 2040 (Bron: Prognose Provincie Gelderland 2019 (Primos 2019 Gelderse variant laag)).

Uit deze gegevens valt op dat voornamelijk de oudere huishoudensgroepen de komende jaren zullen toenemen. Tegelijkertijd is ook sprake van een groei onder de jon-

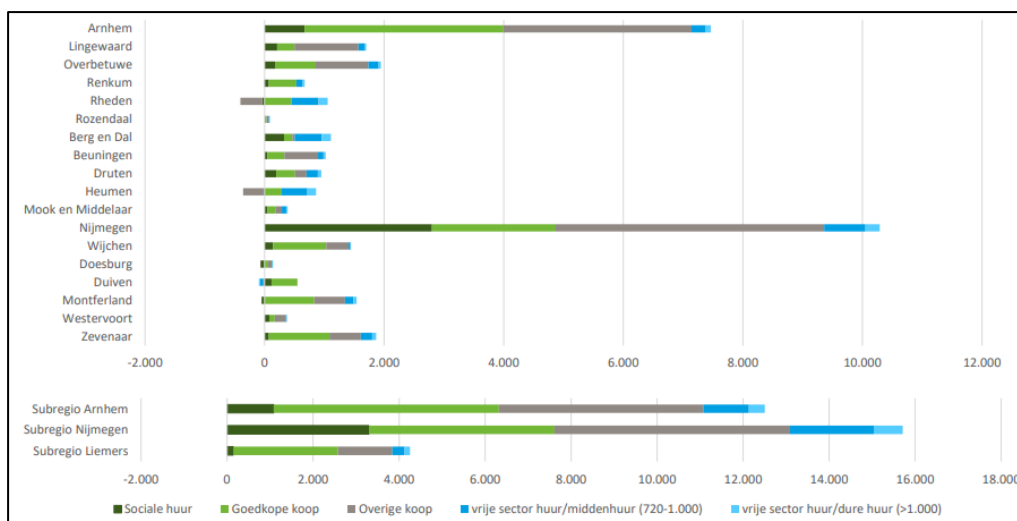
ge gezinnen (paar met kind(eren) tot 45). In Renkum specifiek geldt dat ook voor de groepen alleenstaand en eenouder tot 45 groei wordt verwacht. Voor de andere huishoudensgroepen geldt een stabiele of krimpsituatie.

Woondeal regio Arnhem – Nijmegen

De gesloten woondeal voor de regio Arnhem-Nijmegen gaat niet alleen in op kwantitatieve elementen. Ook een onderwerp als 'betaalbaarheid' maakt onderdeel uit van de kernafspraken. Zo is afgesproken dat 50% van de zachte plancapaciteit moet bestaan uit betaalbare woningen, waarbij uitgegaan wordt van sociale huur-, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen.

Woningmarktonderzoek 2019

Het woningmarktonderzoek 2019 voor de regio Arnhem-Nijmegen geeft inzicht in de behoefte aan woningen in de segmenten sociale huur, goedkope koop, vrije sector huur en overige segmenten. Daaruit is goed af te leiden dat met name het segment goedkope koop in de gemeenten Arnhem en Renkum toegevoegd moet worden volgens de behoefteraming. In Arnhem is eveneens grote behoefte om woningen in de overige koopsector aan de voorraad toe te voegen. Deze behoefte is in Renkum minder sterk aanwezig.



Behoefte aan sociale huur, goedkope koop, vrije sector huur en overige segmenten als aandeel op totale gewenste toevoegingen 2019 – 2030 (Bron: WoON2018, CBS-Microdata 2018, bewerking Companen).

Nota Wonen 2019

In de Nota Wonen 2019 heeft de gemeente Renkum een zestal speerpunten geformuleerd op het gebied van wonen:

- 1 Focus op de bestaande woningvoorraad; het merendeel van de woningen binnen de gemeente Renkum is reeds gerealiseerd en de nieuwbouw is relatief beperkt. Daarom wordt er vooral gericht op het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen. Daarbij gaat het vooral over toekomstbestendigheid en de energetische kwaliteit van de woning.
- 2 Inspelen op de kwalitatieve woonwensen en versnelling woningbouw; Het richtsnoer voor de gemeente Renkum is een toevoeging van ongeveer 900 woningen tot 2027. Er wordt veel waarde gehecht aan een duurzame, groene ontwikkeling

van de te bebouwen omgeving en een goede toekomstbestendigheid van het woningaanbod. Daarom is het van belang om het juiste toe te voegen. De komende periode is het devies om de productie te versnellen (gebruik maken van het economisch momentum), maar wel onder een goede regie op kwaliteit.

- 3 De sociale huursector, betaalbaar en beschikbaar; Gemeente en corporaties hebben een maatschappelijke taak om voor voldoende, betaalbare huurwoningen te zorgen voor mensen die daar zelf (gezien hun inkomen) niet in kunnen voorzien.
- 4 Wonen voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen); Door de vergrijzing is het zaak om voor deze groep de voorraad levensloopgeschikte woningen te vergroten. Dat moet voor het grootste gedeelte gebeuren in de bestaande voorraad, met name door het aanpassen van de bestaande woningen.
- 5 Woonvormen voor bijzondere doelgroepen; De extramuralisering van de zorg betekent niet alleen dat mensen met lichamelijke beperkingen en/of (beginnende) dementie langer thuis moeten blijven wonen. Het geldt ook voor mensen die als gevolg van psychische problemen tot dusver terecht konden in een beschermde woonvorm. Ook deze mensen zijn, als ze willen uitstromen uit het beschermd wonen, aangewezen op een sociale huurwoning van de woningcorporatie, waarin ze met ambulante begeleiding zelfstandig moeten wonen.
- 6 Duurzaamheid en klimaat; Duurzaamheid en klimaat zijn steeds belangrijkere thema's. Daaraan dient een bijdrage geleverd te worden door te streven naar klimaatneutraal in 2040. Dat betekent ook het een en ander op het gebied van wonen. Bijvoorbeeld dat alle woningen uiterlijk in 2050 van het aardgas af moeten.

Meer specifiek wordt over Oosterbeek in de Nota Wonen 2019 gesteld dat in alle segmenten van de koop- en huurmarkt behoorlijke druk bestaat. Toevoeging van woningen in alle segmenten is daarom wenselijk, waarbij de gemeente zich inspant om de kansen voor starters te vergroten door middel van nieuwe goedkope koopwoningen of sociale huurwoningen.

Met voorliggend plan wordt ingezet op een divers programma wat betreft woningtypen en segment. Zo is ruimte voor sociale huur- én koopwoningen en doen er zich kansen voor om een deel van de woningen levensloopbestendig te realiseren. Uiteraard worden de woningen gasloos gebouwd en wordt het groene karakter van het plangebied meegenomen in het stedenbouwkundig plan. Zo sluit het plan aan bij verschillende speerpunten van de Nota Wonen 2019.

Arnhemse Woonprincipes 2025

De vier pijlers van de Arnhemse Woonprincipes zijn:

- 1 Duurzaam betaalbaar; hierbij zorgt de gemeente Arnhem dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij stuurt de gemeente niet alleen op aantallen, maar streeft het ook naar een goede prijskwaliteit en op de duurzaamheid van woningen in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad.
- 2 Levensloopgeschikt wonen; door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen of op te plussen, kan de gemeente mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfasen van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.
- 3 Aantrekkelijke woonstad; Arnhem heeft door zijn centrale ligging een bijzondere ruimtelijke en groene kwaliteit. Met de binnenstad, de Rijn en stadsparken in combinatie met wonen, leren, werken en verblijven maakt het de stad vitaler. Arnhem

wil een aantrekkelijke woonstad zijn en blijven voor haar huidige inwoners, maar ook meer studenten en midden en hoge inkomens aan zich binden door het bieden van aantrekkelijke, levendige of bijzondere woonmilieus.

- 4 Wijken met identiteit; Elke wijk heeft zijn eigen herkenbare identiteit die recht doet aan de beleving van haar inwoners. Met deze variëteit wil de stad inzetten op een duurzame woon- en leefomgeving waar bewoners trots zijn op hun wijk, waar ze zich thuis en ook zelf verantwoordelijk voor voelen. Dat palet van eigen identiteit en karakters van wijken draagt bij aan de aantrekkingskracht van Arnhem als woonstad.

Zoals genoemd voorziet dit plan in een divers programma wat betreft woningtypen en segment. Het groene karakter en woonmilieu van de ontwikkeling zorgt voor een aantrekkelijk en identiteitsvolle woningbouwontwikkeling, waarbinnen ruimte is voor sociale huurwoningen en kansen voor levensloopbestendige woningen. Dit maakt dat er een gevarieerd aanbod aan woningen aan de woningvoorraad wordt toegevoegd, die ook diverse doelgroepen kan aanspreken.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar diverse programma en het groene woonmilieu aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is immers ruimte om in het plangebied starters en senioren te voorzien van een betaalbare en passende woning. Daarnaast wordt met de beoogde mix aan woningtypen en segmenten voorzien in de groeiende groepen van onder meer de jonge gezinnen. 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 divers woonprogramma binnen een groen woonmilieu met aandacht voor betaalbaarheid en kansen voor levensloopbestendigheid. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op gemaakte beleidsambities op verschillende niveaus en wordt ook kwantitatieve bijdrage geleverd aan de woningbehoefte. De ontwikkeling voorziet daarom 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 Oosterbeek. De gronden van het plangebied kennen een maatschappelijke bestemming en zijn in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van een zorginstelling. De bebouwing behorende bij de zorginstelling is nog steeds in het plangebied aanwezig, maar inmiddels niet meer als zodanig in gebruik waardoor het te maken heeft met leegstand. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door infrastructuur, 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.

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 ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de structuur van het plangebied te handhaven en de locatie een groen karakter te laten behouden.

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.