



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Renkum, Goudsbloemstraat 2

Gemeente Renkum

Datum: 9 november 2023

Projectnummer: 230284

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2.1	Stedelijke ontwikkeling	5
2.2	Marktgebied	6
2.3	Behoefte	7
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

Op het adres Goudsbloemstraat 2 te Renkum bevindt zich de voormalige locatie van de Albert Schweitzerschool. Het voornemen bestaat om het schoolgebouw te slopen ten behoeve van een woongebouw met ruimte voor maximaal 45 woningen in verschillende typologieën en voor verschillende doelgroepen met verschillende portemonnees. De beoogde woningmix bestaat uit appartementen, lofts in de kap, rug-aan-rug woningen en maisonette appartementen. Hiervan zal 30% in het sociale huursegment, 20% als sociale koop, 25% als betaalbare koop en 25% voor de vrije sector worden gerealiseerd. Verder bestaat het voornemen om zoveel mogelijk van de woningen levensloopbestendig in te richten. Het gebouw zal bestaan uit maximaal drie lagen met een kap bij het kopgebouw en twee lagen met een kap bij de vleugels, waarin verschillende woonvormen worden gerealiseerd. Het gebouw wordt omsloten door volwassen bomen in en rondom het plangebied en wordt zo ingepast in de

omgeving. Dit maakt dat wordt aangesloten bij de aard, schaal en opzet van de woningen in de omgeving.

De gronden van het plangebied kennen momenteel een maatschappelijke bestemming, waarbinnen de beoogde ontwikkeling niet is toegestaan. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan moet worden kunnen 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 marktgebied 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. 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 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. 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. Gelet op het programma van maximaal 45 woningen kan worden gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van de maatschappelijke voorziening geldt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m² bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd. In de huidige situatie heeft het gehele plangebied een maatschappelijke bestemming. In de toekomstige situatie wordt voorzien in een veel kleinschaligere maatschappelijke voorziening. Daarmee neemt het oppervlakte als gevolg van dit plan af en wordt dit deel van de ontwikkeling niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom hoeft voor deze voorziening de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden 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 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 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. 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

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. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat ruim 28% van de gevestigde personen in de gemeente Renkum uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt bijna 60% van de verhuisbewegingen naar Renkum vanuit andere gemeenten. Ook komt 12% van het totale aantal vestigers in Renkum uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Renkum in 2022

Verhuisbewegingen Renkum	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Renkum	805	28,6 %
Vanuit andere gemeenten	1.675	59,4 %
Vanuit het buitenland	341	12,0 %
Totaal aantal verhuizingen	2.821	100,0 %

(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)

Tabel: Verhuisbewegingen naar de gemeente Renkum naar herkomst in 2022

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Renkum	805	28,6 %
Arnhem	394	14,0 %
Wageningen	110	3,9 %
Ede	108	3,8 %
Nijmegen	67	2,5 %
Utrecht	63	2,2 %
Amsterdam	49	1,7 %
Overbetuwe	44	1,5 %
Rheden	43	1,5 %
Elders	1.138	40,3 %
Totaal	2.821	100,0 %

(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 Wageningen, Ede, Nijmegen, Overbetuwe en

Rheden. Het betreffen voornamelijk gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Renkum liggen. Ook valt op dat de gemeenten Utrecht en Amsterdam 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 Behoeft

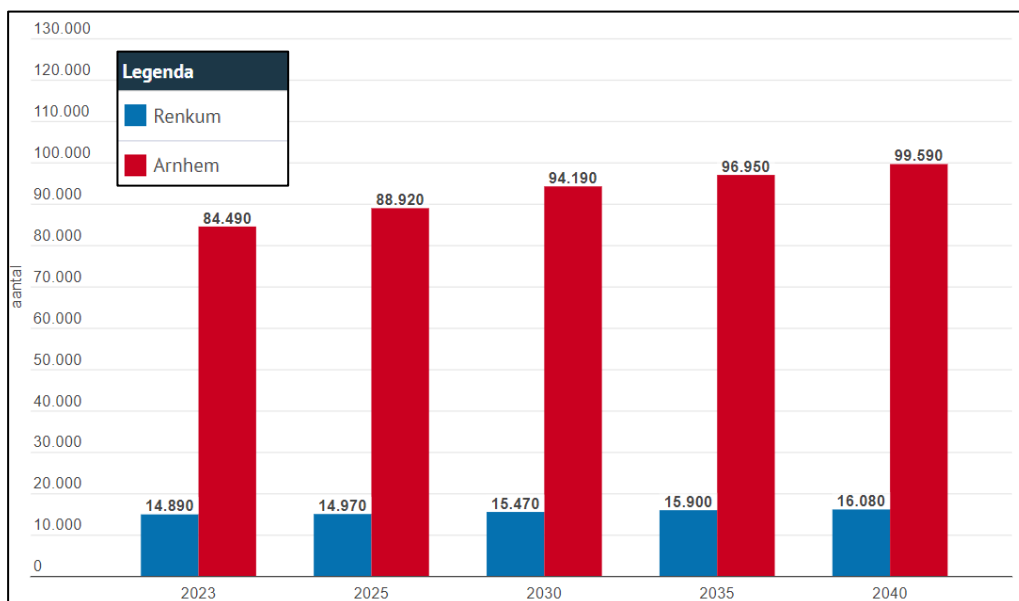
2.3.1 Algemeen

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. ABF Research heeft een Primos-Demografie prognose waarin een huishoudensprognose per gemeente is opgenomen. Voor de gemeenten Renkum en Arnhem ziet de huishoudensprognose voor de periode 2020 - 2040 er als volgt uit:



Huishoudensprognose gemeenten Renkum en Arnhem tot 2040 (Bron: ABF Research Primos 2023).

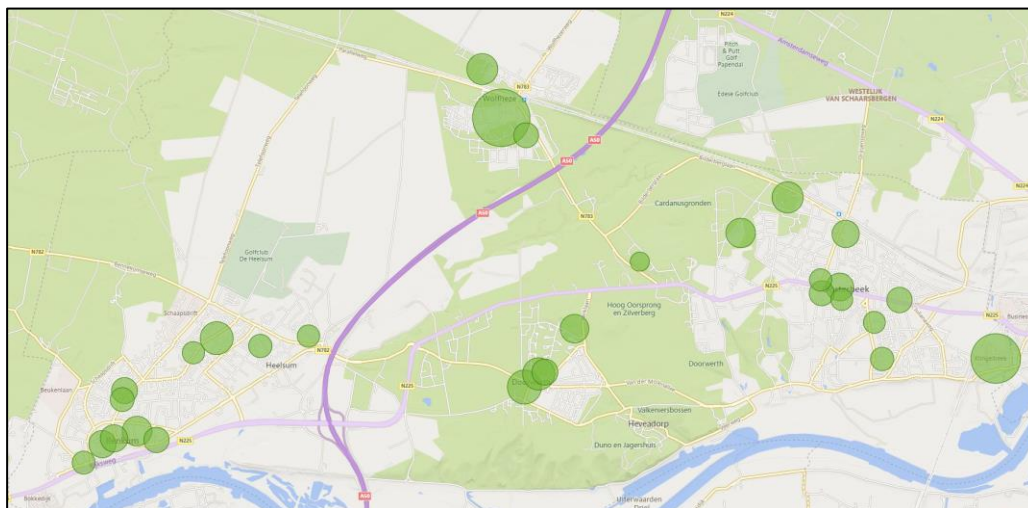
Uit de voorgaande informatie is af te leiden dat de gemeenten Renkum en Arnhem de komende jaren een positieve huishoudensprognose kennen. De verwachting is dat het aantal huishoudens in Renkum tussen 2023 en 2040 met circa 1.190 zal toenemen. In Arnhem gaat het om circa 15.100 huishoudens.

Woondeal 2.0 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 2030 een minimale bouwproductie van 33.000 nieuwe woningen nodig is. Dit betekent een ophoging van de realisatie van nu 3.300 woningen per jaar naar zo'n 3.700 woningen per jaar. Op dit moment is er voor de periode tot en met 2030 voldoende plancapaciteit van minimaal 48.000 woningen, waarvan 13.800 woningen harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geamibieerde nieuwbouw van 33.000 woningen. Daarmee is er in theorie voldoende plancapaciteit en zijn er mogelijkheden om eventueel een grotere productie te realiseren ten behoeve van een toenemende woningbehoefte. Voorliggend plan is met 20 woningen reeds gedeeltelijk opgenomen in de zachte plancapaciteit. Daarom wordt geacht dat met voorliggend plan concreet een bijdrage geleverd kan worden aan de ambities zoals gesteld in de Woondeal.

Planmonitor Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

In de planmonitor van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is de plancapaciteit per gemeente opgenomen. Voor de gemeente Renkum geldt dat circa 87% van de plancapaciteit 'zacht' is. Voor voorliggend plan zijn 20 woningaantallen gereserveerd. Navolgende afbeelding geeft alle locaties weer waarvoor woningaantallen zijn opgenomen in de plancapaciteit.



Kaart met daarop de locaties waarvoor plancapaciteit is gereserveerd binnen de gemeente Renkum (bron: Companen, stand 2023).

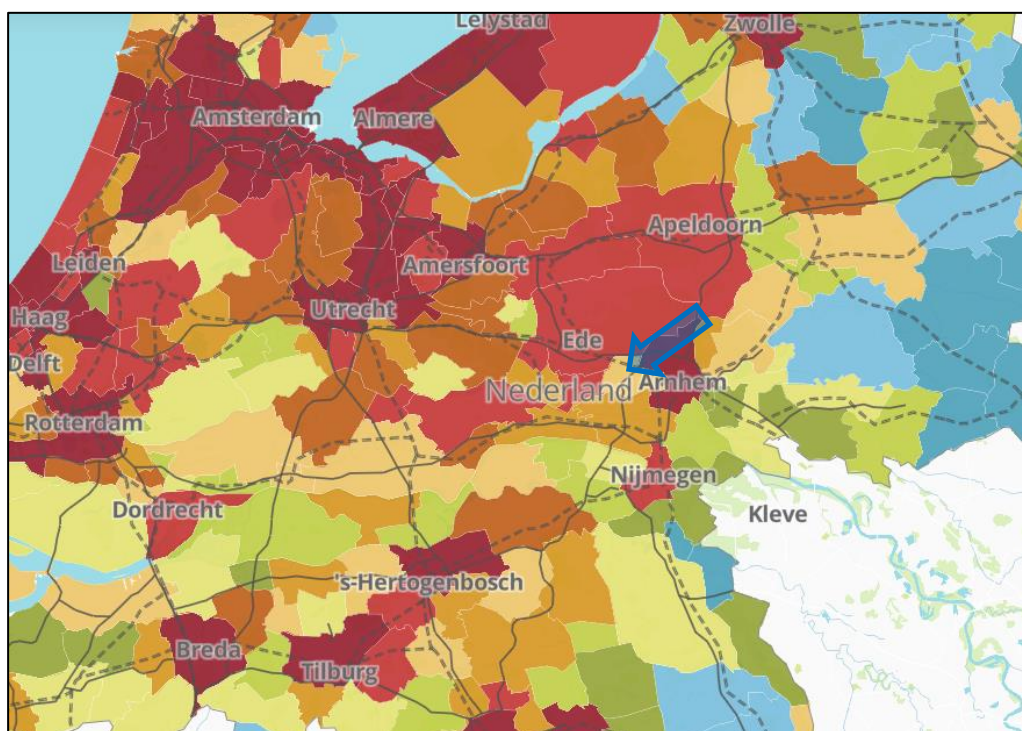
Woonagenda subregio Arnhem e.o.

Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is voor de periode 2019-2030 behoefte aan een netto toevoeging van circa 12.510 te realiseren woningen. De groei is het grootst in de komende vijf jaar: een kleine 1.800 woningen gemiddeld per jaar. In de huidige plancapaciteit van gemeenten staan ca 12.000 woningen opgenomen, waarvan ruim 6.300 harde plannen en ruim 5.700 zachte plannen. Er zijn nog onvoldoende plannen om te voorzien in de restopgave tot 2025. Verder is er weinig ruimte voor planuitval, terwijl de praktijk leert dat hiermee wel rekening moet worden gehouden. Bij goed adaptief programmeren is het nodig dat er steeds voldoende potentiële bouwplannen klaarliggen om vertraging en uitval zoveel mogelijk te beperken.

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 2023 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 2023 met daarop Renkum aangewezen met de blauwe pijl (Bron: BPD).

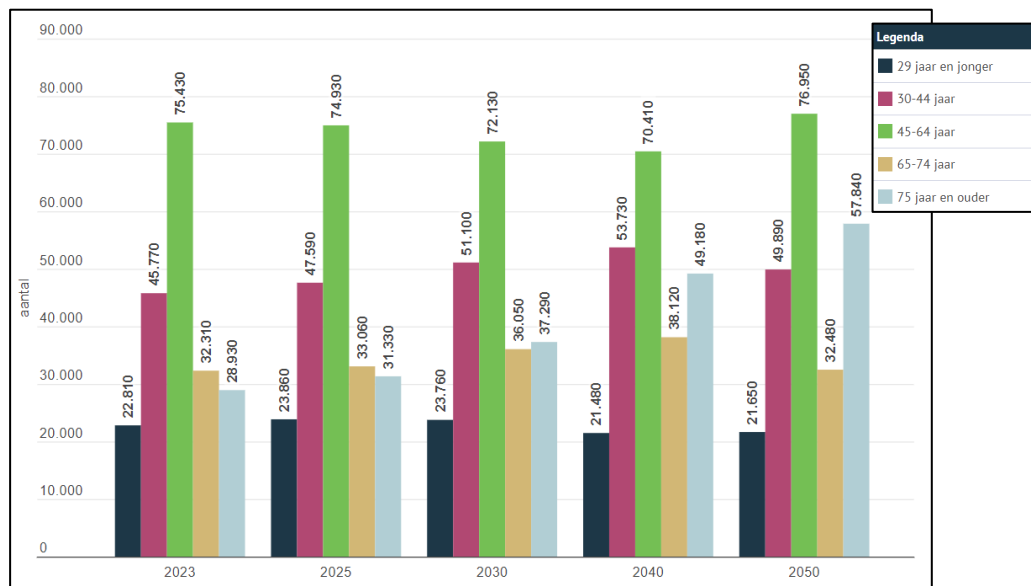
Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeenten Renkum en Arnhem, de kwantitatieve woonopgave van de gemeenten, de geringe (harde) plancapaciteit in Renkum en Arnhem, 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.

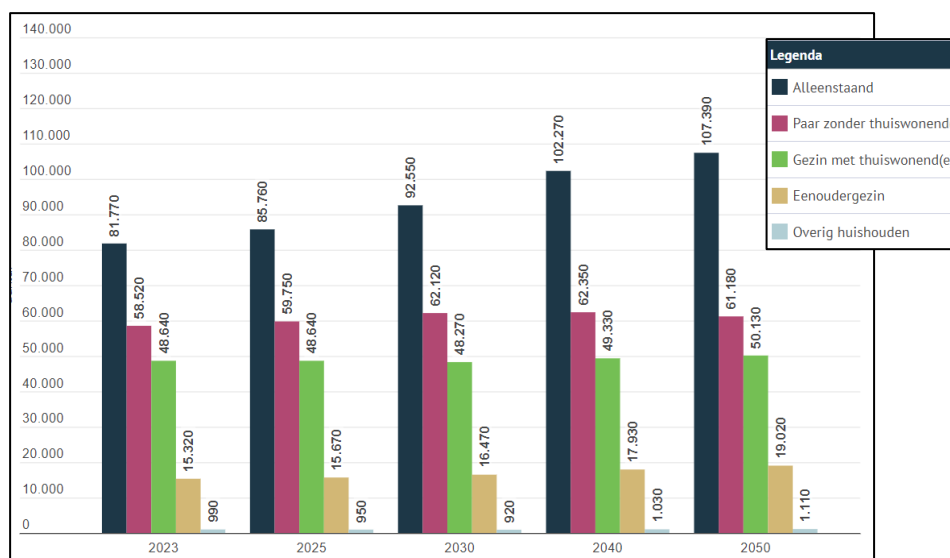
2.3.3 Kwalitatieve behoefte

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. ABF heeft in juli 2023 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht, waarin deze aspecten zijn meegenomen. Voor de woningmarktregio Arnhem is de volgende huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2023-2050 van toepassing:



Leeftijdsprognose woningmarktregio Arnhem 2023 - 2050 (Bron: ABF Research Primos 2023).



Huishoudensprognose naar samenstelling woningmarktregio Arnhem 2023 - 2050 (Bron: ABF Research Primos 2023).

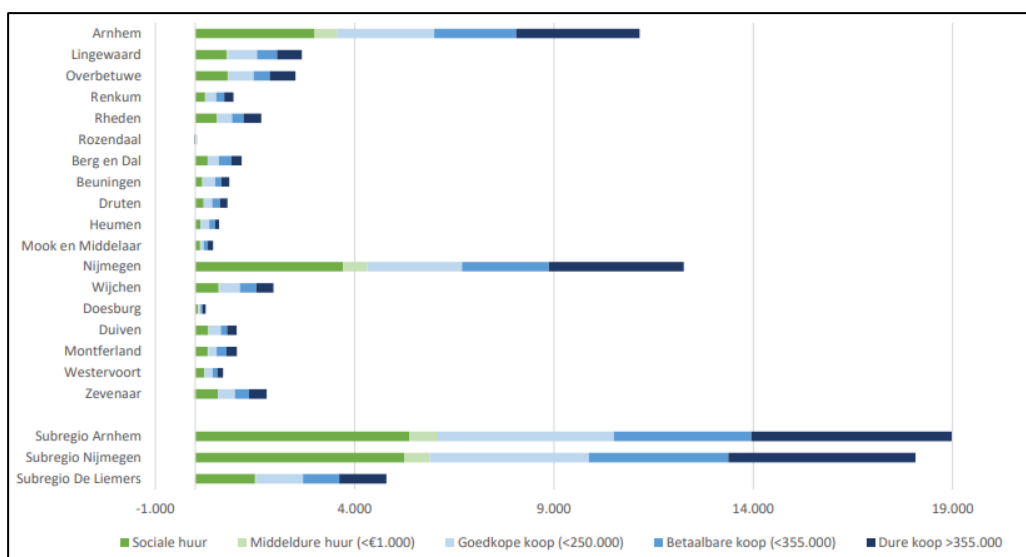
Uit deze gegevens valt op dat het aantal 75-plussers sterk zal toenemen binnen de regio. Dit heeft voornamelijk invloed op de oudere huishoudensgroepen. De komende jaren zullen de huishoudensgroepen 'paar zonder kind(eren)' en 'alleenstaanden' toenemen. Tegelijkertijd is ook sprake van een geringe groei onder de jonge gezinnen (paar met kind(eren)). 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 2/3 van de zachte plancapaciteit moet bestaan uit betaalbare woningen, waarbij uitgegaan wordt van sociale huur-, middeldure huur- en betaalbare koopwoningen.

Woningbehoefteonderzoek 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Het woningbehoefteonderzoek 2022 voor de Groene Metropoolregio 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 de segmenten sociale huur en goedkope koop in de gemeenten Arnhem en Renkum toegevoegd moeten worden volgens de behoefte-raming. Echter bestaat er ook nog steeds een significante vraag naar betaalbare en dure koopwoningen in zowel Arnhem en Renkum.



Aanvullende woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse, per gemeente en per subregio, 2022 t/m 2031 (Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, 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 Renkum in de Nota Wonen 2019 gesteld dat de behoeftevraag vooral ligt in het lage en middeldure koopsegment. Voor senioren bestaat ook ruimte voor het toevoegen van levensloopbestendige woningen, bij voorkeur in of bij het centrum. Ook is er nog ruimte voor toevoeging van sociale huurwoningen.

Met voorliggend plan wordt ingezet op levensloopgeschikte woningen in verschillende typologieën en in verschillende prijssegmenten. De beoogde woningmix bestaat uit appartementen, lofts in de kap, rug-aan-rug woningen en maisonette appartementen. Hiervan zal 30% in het sociale huursegment, 20% als sociale koop, 25% als betaalbare koop en 25% voor de vrije sector worden gerealiseerd. 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 levensloopbestendige woningen. Het groene karakter en woonmilieu van de ontwikkeling zorgt voor een aantrekkelijk en identiteitsvolle woningbouwontwikkeling, waarbinnen ook ruimte is voor sociale huur- en koopwoningen. Dit maakt dat er een gevarieerd aanbod aan woningen aan de woningvoorraad wordt toegevoegd, die ook diverse doelgroepen zal aanspreken.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (levensloopbestendig) kan gesteld worden dat het plan met haar 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. 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 levensloopbestendige woningen binnen een groen woonmilieu met aandacht voor betaalbaarheid. 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. Dit kan bijvoorbeeld door benutting van beschikbare gronden, herstructurering of transformatie. 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 Renkum. De gronden van het plangebied kennen een maatschappelijke bestemming en zijn in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van een onderwijsinstelling. 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 bestemming, 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.