



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Renkum, Bram Streeflandweg

Gemeente Renkum

Datum: 15 november 2023

Projectnummer: 220425

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	5
2.3	Behoefte	7
2.4	Bestaand stedelijk gebied	14
3	Conclusie	15

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

Langs de Bram Streeflandweg te Renkum bevindt zich een scholenstrip met een aantal scholen. De locatie wordt al langere tijd gezien als potentiële woningbouwlocatie. Het voornemen bestaat om de gronden te herontwikkelen ten behoeve van maximaal 80 woningen. De woningen zullen in de drie bestaande open plekken worden gerealiseerd, zodat het bestaande groen aan de randen zoveel mogelijk behouden kan blijven. Per open plek is ruimte voor twee tot drie woongebouwen. De ambitie is om een grote variatie in woningtypes in compacte bouwvolumes te realiseren. Het gaat om grondgebonden rijwoningen en kleinschalige gestapelde woonvormen. De gebouwen zijn maximaal twee lagen met een kap of drie lagen hoog. Dit is net zo hoog als de meeste woningen in de omgeving en lager dan de volwassen bomen in en rondom het plangebied. Hiermee wordt aangesloten bij de aard, schaal en opzet van de woningen

in de omgeving. 75% van het programma zal betaalbaar zijn, waarvan minimaal 30% sociale huur.

De gronden van het plangebied kennen momenteel grotendeels 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 80 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 80 woningen kan worden gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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.

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

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).

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 Behoefte

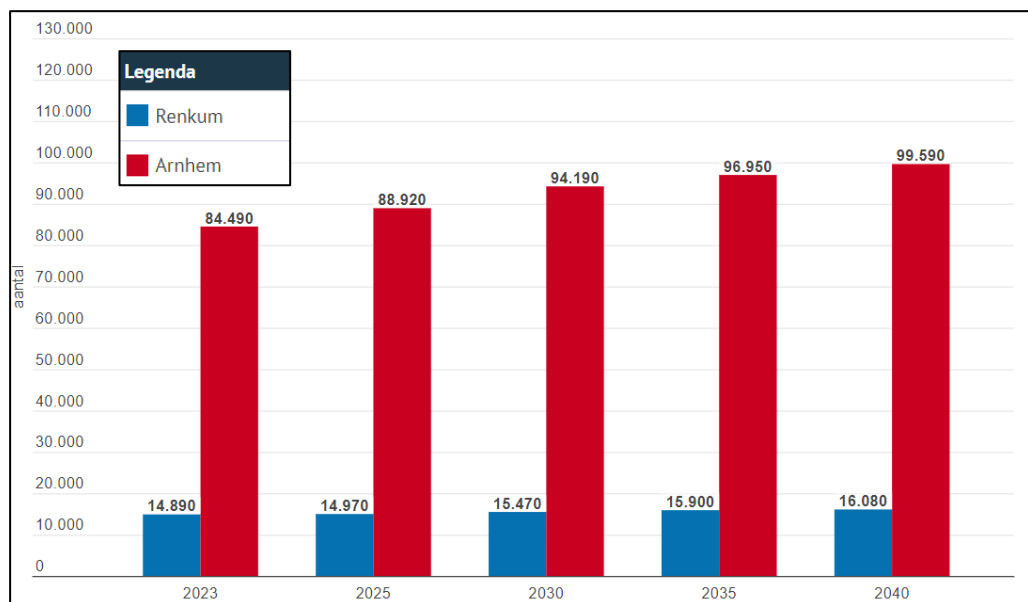
2.3.1 Algemeen

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. 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).

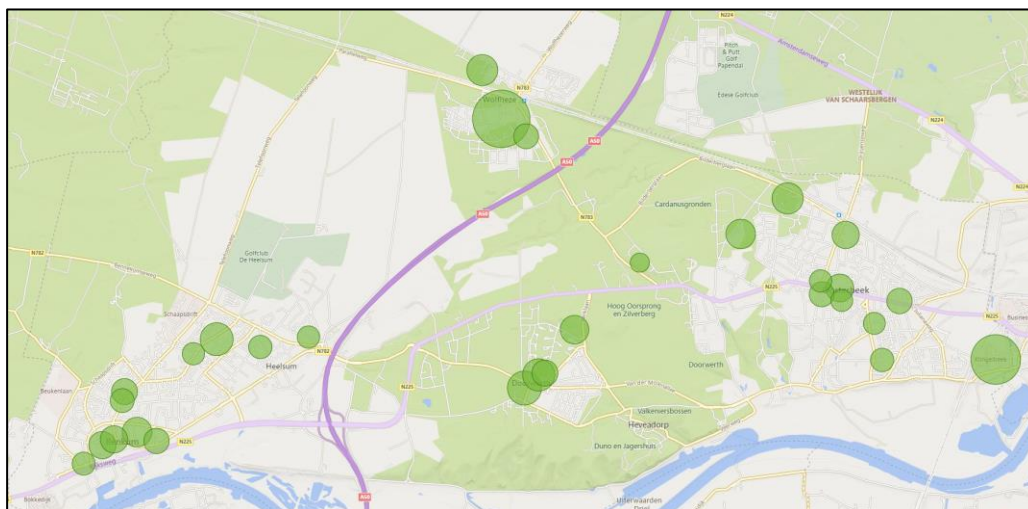
Uit de voorgaande informatie is af te leiden dat de gemeenten Renkum en Arnhem de komende jaren een positieve huishoudensprognose kennen. De verwachting is dat het aantal huishoudens in Renkum tussen 2023 en 2040 met circa 1.190 zal toenemen. In Arnhem gaat het om circa 15.100 huishoudens.

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 reeds 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 65 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.

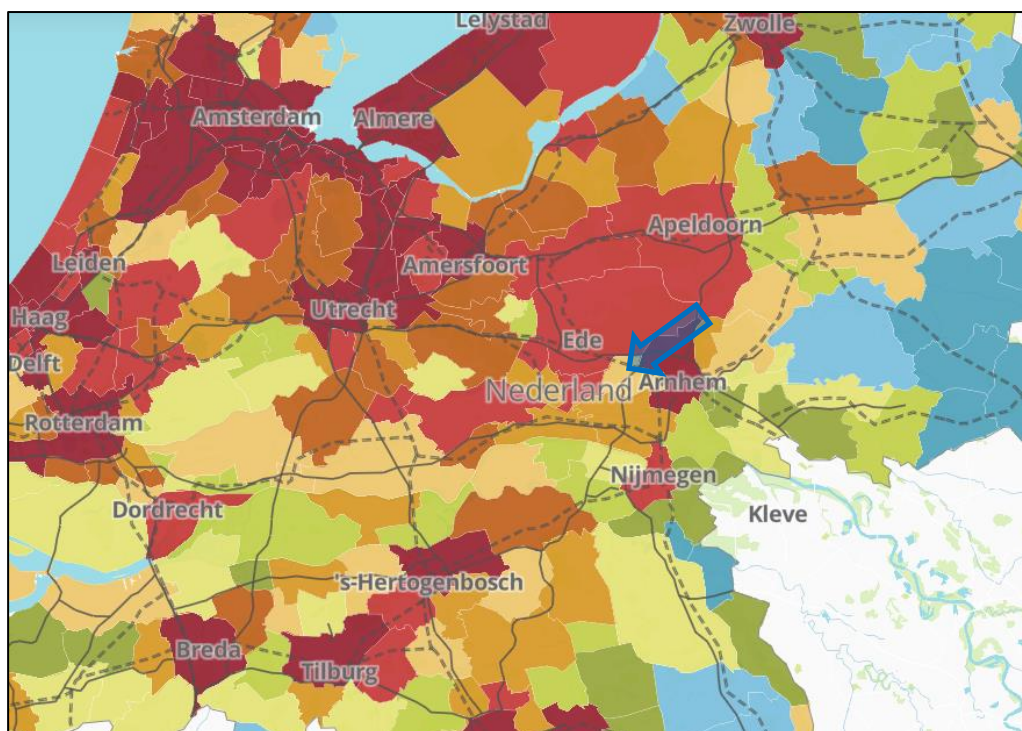
Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is voor de periode 2019-2030 behoefte aan een netto toevoeging van circa 12.510 te realiseren woningen. De groei is het grootst in de komende vijf jaar: een kleine 1.800 woningen gemiddeld per jaar. In de huidige plancapaciteit van gemeenten zijn ca. 12.000 woningen opgenomen, waarvan ruim 6.300 in harde plannen en ruim 5.700 in zachte plannen is. 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 huizenverkopen, 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).

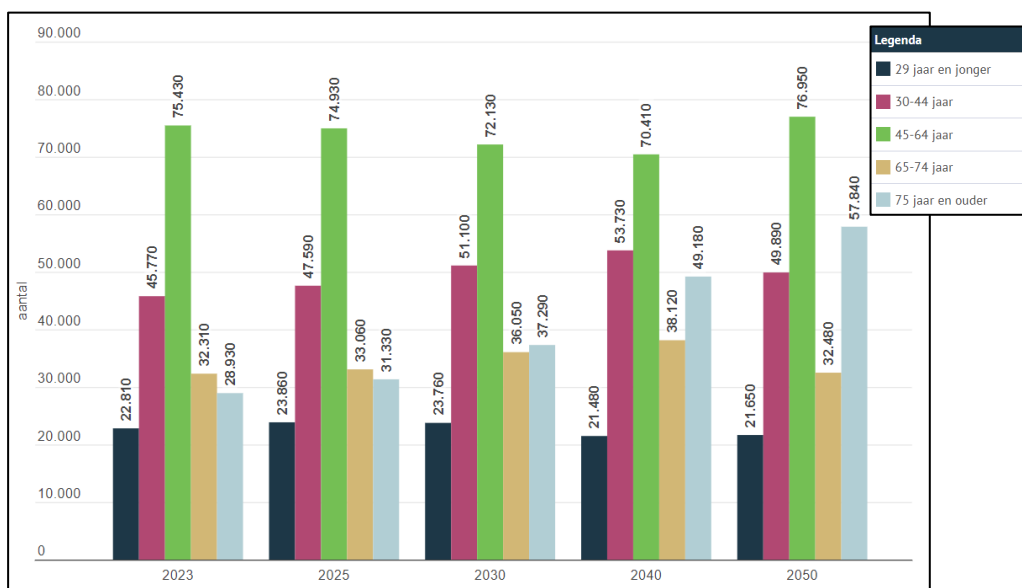
Conclusie

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.

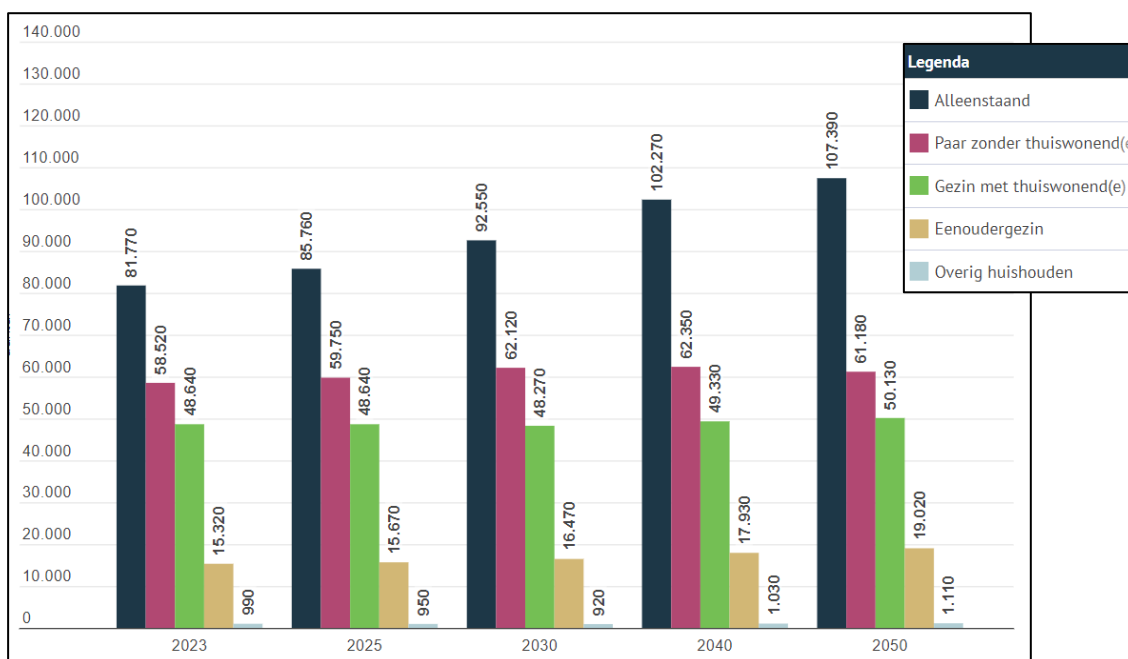
2.3.3 Kwalitatieve behoefte

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:



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



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

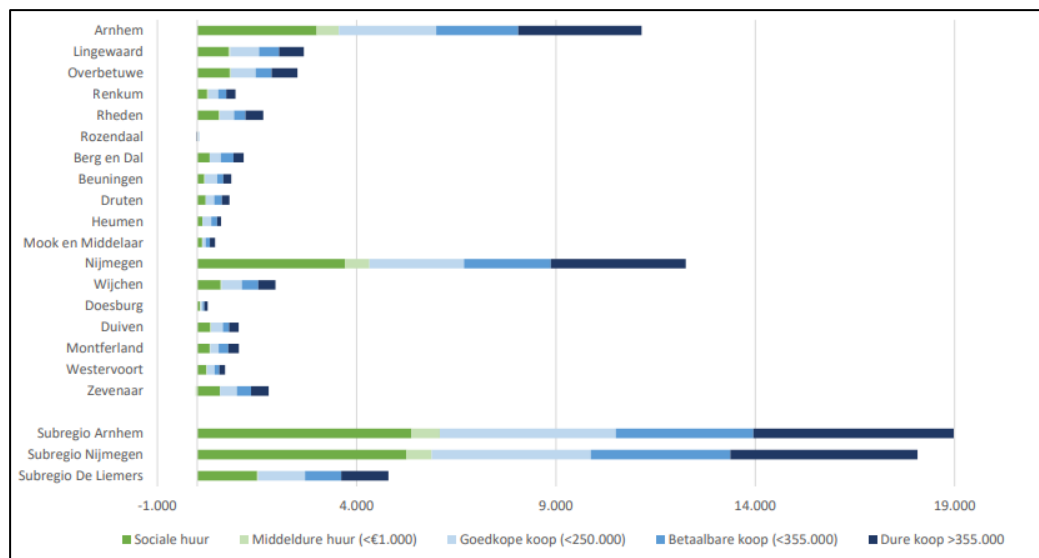
Uit deze gegevens valt op dat het aantal 75-plussers sterk zal toenemen binnen de regio. Dit heeft voornamelijk invloed op de oudere huishoudensgroepen. De komende jaren zullen de huishoudensgroepen 'paar zonder kind(eren)' en 'alleenstaanden' toenemen. Tegelijkertijd is ook sprake van een geringe groei onder de jonge gezinnen (paar met kind(eren)). Voor de andere huishoudensgroepen geldt een stabiele of krimpsituatie.

Woondeal 2.0 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, bewerkking Companen.).

Programma Wonen 2024-2028

Op 29 november 2023 wordt de opvolger van de Nota Wonen 2019 vastgesteld, waarvoor de Nota Wonen 2019 dan vervalt. Het betreft het 'Programma Wonen 2024-2028'. Hierin zijn een aantal thema's verwerkt.

Thema 1: Versnellen bouwopgave.

Doel is om, conform o.a. de Omgevingsvisie Renkum 2040 en de Woondeal 2.0, de woningbouw in de gemeente te versnellen door voldoende passende woningen te realiseren voor de juiste doelgroepen. Dit mede door de randvoorwaarden voor het (versneld te) kunnen bouwen te verbeteren. De opgave voor de gemeente Renkum is de realisatie van 950 woningen in de periode 2022 t/m 2030 en minimaal 100 tijdelijke woningen te bouwen. Met "versneld" wordt bedoeld dat de productie omhoog moet ten opzichte van de huidige productie.

Thema 2: Zorgen voor een passende voorraad: betaalbaar, gevarieerd en duurzaam.

Betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk streven, ook in het kader van bestaanszekerheid voor iedereen. Het streven voor de totale nieuwbouwproductie is 75% betaalbaar, met als ondergrens de opgave uit de Woondeal 2.0 van 2/3 betaalbaar (minimaal 67% waarvan minimaal 30% in de sociale huur). Daarbij wordt in alle dorpen gewerkt aan gemengde wijken met meerdere woonvormen en een passend woningaanbod voor alle inwoners. Dit door te werken aan genoeg betaalbare, goede en passende woningen en beperking van de wachttijden voor sociale huurwoningen (door voldoende sociale huurwoningen toe te voegen en doorstroming te bevorderen).

Thema 3. Zorgen voor een thuis voor iedereen: aandachtsgroepen, wonen met zorg.

In de woonzorgvisie (onderdeel van het programma Wonen) zijn ouderen, statushouders, uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, arbeidsmigranten en woonwagengewoners opgenomen als aandachtsgroepen. Bij al deze doelgroepen is er een oplopende vraag naar huisvesting (in onder meer de sociale huursector) door verschillende maatschappelijke trends. Door de schaarste op de woningmarkt is het huisvesten een flinke uitdaging. Daarnaast hebben deze doelgroepen een mate van kwetsbaarheid wat het realiseren van passende huisvesting complex maakt.

Thema 4. Zorgen voor vitale leefgemeenschappen: focus op de dorpen.

Bij leefbaarheid staan vitale leefgemeenschappen centraal. Dat betekent dat mensen elkaar kennen, bewust met elkaar samenleven en andere wijk- en dorpsgenoten ontmoeten en hun talenten inzetten voor een fijne, gezonde woon- en leefomgeving. Met een gezonde mix van inwoners en woningtypen, in wijken waar iedereen welkom is. En waar sprake is van een goede balans tussen mensen die zelfredzaam zijn en mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben ('dragers' en 'vragers'). Wijken moeten daar fysiek op zijn ingericht, met onder meer ontmoetingsplaatsen en een veilige en toegankelijke buitenruimte met voldoende plek voor langzaam rijdend verkeer, oog voor positieve gezondheid en bewegen. De dorpse manier van samen leven in Renkum, waarin mensen met verschillende achtergronden, inkomens en leeftijden met elkaar samenleven, moet behouden blijven. Daarvoor is naast de fysieke inrichting ook de sociaal-maatschappelijke infrastructuur van de wijken van belang. Publieke voorzieningen voor iedere inwoner dichtbij en toegankelijk (sport, bewegen, muziek ontmoeting, zorg en ondersteuning).

De ontwikkeling van maximaal 80 woning aan de Bram Streeflandweg draagt in grote mate bij aan de wens om 950 woningen te bouwen. Bij de ontwikkeling wordt minimaal aangesloten bij de afspraken uit de Woondeal 2.0 (regio Arnhem Nijmegen), dat wil zeggen minimaal 2/3e betaalbaar (67%) waarvan 30% sociale huur. De ambities voor dit woningbouwproject gaan nog verder door aan te sluiten bij het

Coalitieperspectief 2022 (Renkum in Bloei) waarin de ambitie wordt uitgesproken om 30% sociale woningbouw te realiseren en 75% van de woningen te bouwen in de categorie betaalbaar en 25% in de woningen boven de betaalbaarheidsgrens van (d.d. 1 juli 2023 € 355.000,-). De ontwikkeling past in het 'Programma Wonen 2024-2028', o.a. qua aantallen en woonsoorten.

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 segmenten. Het groene karakter en woonmilieu van de ontwikkeling zorgt voor een aantrekkelijk en identiteitsvolle woningbouwontwikkeling, waarbinnen ook ruimte is voor sociale huurwoningen. 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. 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 onderwijsinstellingen. 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 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.