Bijlage 2 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening)

1. Algemeen

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De tekst uit het Bro luidt als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, 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".

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, is een stedelijke ontwikkeling: "*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De provincie Gelderland hanteert in haar Omgevingsverordening dezelfde definitie. De betreffende definitie luidt: '*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'.*

2. Toetsing initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Het bestemmingsplan 'Coehoorn-Oost' voorziet in mogelijkheden voor wonen, creatieve bedrijvigheid centrumfuncties zoals (beperkte) horeca, culturele functies en dienstverlening. Aan de hand van een aantal vragen wordt de laddertoets voor dit initiatief doorlopen.

1. Voorziet het bestemmingsplanin een stedelijke ontwikkeling?

De voorziene ontwikkeling moet voldoende substantieel zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Voor woningen geldt ingevolge vaste jurisprudentie dat het voor woningbouwlocaties moet gaan om meer dan 11 woningen. Het bestemmingsplan 'Coehoorn-Oost' maakt ongeveer 108 woningen mogelijk.

Er is ook, ingevolge vaste jurisprudentie, sprake van een stedelijke ontwikkeling indien de ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een stedelijke voorziening in de vorm van een gebouw met een brutovloeroppervlak groter dan 500 m^2. Dit plan voorziet in 2415 m^2 brutovloeroppervlakte voor verschillende functies zoals kantoren, creatieve bedrijven en paramedische bestemmingen.

Gelet op het bovenstaande is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is er sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Een initiatief wordt pas getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking als de stedelijke ontwikkeling nieuw is. Bij het beantwoorden van de vraag of een stedelijke ontwikkeling nieuw is, moet worden gekeken in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in functiewijziging of een groter planologisch beslag op de ruimte in vergelijking met het vorige plan (ECLI:NL:RVS:2017:1724). Onbenutte planologische mogelijkheden mogen ook worden betrokken bij deze afweging. Bij bestaande gebruiksmogelijkheden is er dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor het plangebied geldt als huidig planologisch kader het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Coehoorn'. Op grond van dit bestemmingsplan gold voor ontwikkellocatie 1 en 2, in de verbeelding

respectievelijk 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2', de bestemming maatschappelijk. Voor ontwikkellocatie 3a en 3c, op de verbeelding respectievelijk 'Gemengd-3' en 'Gemengd-4' de waren op basis van het huidige planologische kader maatschappelijke functies, bedrijven op de begane grond en kantoren toegestaan. Het bouwplan dat mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplannen omvat niet meer bebouwingsmogelijkheden voor stedelijke voorzieningen dan de mogelijkheden op grond van het huidige bestemmingsplan. Er worden dus wat dat betreft geen nieuwe planologische mogelijkheden geboden voor zowel bouwen als gebruik.

Het bestemmingsplan voorziet in een groter aantal woonlocaties ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat voor dit gedeelte de laddertoets moet worden doorlopen.

3. Laddertoets

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Arnhem valt binnen de regio Arnhem-Nijmegen en deze regio vormt ook het verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkelingen in Arnhem. Er zijn afspraken gemaakt met de Regio Arnhem Nijmegen over de groei van de woningvoorraad (dus: aantallen nieuwbouw) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huur- en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar subregio's.

Uit onderzoek (van Companen) blijkt dat er zowel in de regio Arnhem Nijmegen als in de subregio Arnhem e.o. nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Vooral in de grote steden is de behoefte aan woningen groot. Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda (zie ook paragraaf 3.2.2.2). Voor Arnhem gaat het om ruim 8000 woningen. 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 vind om de 3 jaar een nieuw woningbehoefteonderzoek plaats om vraag en aanbod naast elkaar te kunnen zien. Op dit moment heeft Arnhem ongeveer 5300 woningen in harde plannen. Dat biedt nog ruimte aan ongeveer 2700 woningen.

Op 4 maart 2020 is de woondeal regio Arnhem Nijmegen ondertekend. Dit zijn afspraken met het Rijk de provincie Gelderland en 18 gemeenten om samen snel meer woningen te bouwen in de regio Arnhem-Nijmegen. Tot 2025 gaat het om 20.000 woningen, 5.000 meer dan eerder gepland. Op de lange termijn gaat het om een bouwproductie van 50.000 tot 60.000 woningen. De regio zorgt daarbij voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte. Om snel tot concrete resultaten op concrete locaties te komen vinden overheden, private partijen en maatschappelijke organisaties elkaar aan de zogeheten Versnellingstafel. Het versterken van het groene profiel en ook het bereikbaar houden van de regio zijn belangrijke uitgangspunten waarover eveneens afspraken zijn gemaakt. Ook wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

Beschrijving locatie

De locatie bevindt zich in de binnenstad van Arnhem. In de directe omgeving zijn al een aantal nieuwbouwplannen gerealiseerd (diverse woningen in diverse prijsklassen) en andere projecten lopen nog.

Deze locatie kenmerkt zich door de ligging niet alleen in de binnenstad maar ook vlakbij de Rijn en vele voorzieningen die kenmerkend zijn voor een centrum.

Gezien de ligging en kenmerken van de locatie kunnen we de ontwikkeling van deze locatie toeschrijven aan het centrum stedelijk woonmilieu.

Beschrijving behoefte woonmilieu

Uit het onderzoek van Companen blijkt dat er behoefte is aan woningen in het centrum stedelijk woonmilieu. Als stad hebben we een regionale functie om in deze stedelijke woonmilieus te voorzien. Binnen Arnhem zijn er weinig andere locaties die zich lenen voor deze ontwikkeling omdat de ruimte in de binnenstad om woningen toe te voegen zeer beperkt is.

Resumerend wordt dan ook gesteld dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan deze

woningen.

4. Binnen bestaand stedelijk gebied?

Het geldende bestemmingsplan voorziet reeds in een stedenbouwkundig samenstelsel in de zin van de Bro. Aan dit gedeelte van de laddertoets wordt in dit bestemmingsplan derhalve niet toegekomen.

5. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan met de mogelijkheid tot oprichting van circa 108 woningen voldoet aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro.