adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Zijdekwartier Arnhem

Gemeente Arnhem

Datum: 2 juni 2022

Projectnummer: 180299

INHOUD

1	**Inleiding**	**3**
1.1	**Aanleiding**	**3**
1.2	**Het project**	**3**
1.3	**Leeswijzer**	**5**
2	**Toets Ladder voor duurzame verstedelijking**	**6**
2.1	**Stedelijke ontwikkeling**	**6**
2.2	**Verzorgingsgebied**	**7**
2.3	**Behoefte**	**8**
2.4	**Bestaand stedelijk gebied**	**13**
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 project

Op het voormalige AKZO-terrein in Arnhem is al enkele jaren een transformatie gaande. Het afgesloten en monofunctionele bedrijfsterrein verkleurt naar een nieuwe open wijk met een mix aan wonen, kantoren, bedrijvigheid en onderwijs. De volgende stap is de realisatie van het Zijdekwartier: een deelgebied in de luwte van de hoogbouw aan de Velperweg en begrensd door het spoor, waarin een hoogwaardig stedelijk en groen woonmilieu is beoogd.

Het oostelijk deel van de beoogde woonwijk wordt uitgevoerd in maximaal 100 grondgebonden woningen in verschillende typologieën (vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijwoningen) verdeeld over 2,5, 3 of 4 lagen. Het westelijk deel van het plangebied wordt ingevuld met maximaal 500 appartementen. Qua segmentering wordt aangesloten bij de regionale woondeal Arnhem - Nijmegen die stelt dat 50% van de capaciteit in het

betaalbare segment dient te worden gerealiseerd. Navolgende afbeelding toont een schematische weergave van het programma.



Bron: VOSP

In het plan zijn woonruimten voor alle doelgroepen. Van sociale huur tot koop en van starter tot senior. Naast verschillende grondgebonden woningen wordt er met name ingezet op een substantieel aandeel woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze woningen zijn levensloopbestendig gebouwd en voorbereid op een deel zorg aan huis.

Naast woningen bestaat de mogelijkheid om het programma aan te vullen met een voorzieningenzone aan de noordzijde van het plangebied. De precieze invulling is nader te bepalen. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld welzijnsvoorzieningen, kantoorruimte en (kleinschalige) horeca. Ook de bestaande portiersloge aan de Beeldhouwerstraat is beoogd als onderdeel van deze voorzieningenzone en wordt zodoende behouden. Ten slotte is in de parkeerhub aan de zuidzijde van het plangebied een actieve plint beoogd met functies passend bij de hub, die een reden geven voor bewoners om aan deze zijde van het plangebied te lopen.

De gronden van de ontwikkellocatie kennen momenteel een bedrijfsbestemming, waarmee de beoogde ontwikkeling niet past binnen de geldende gebruiks- en bouwregels. Daarom wordt voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen. In het kader van deze procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt in dit rapport plaats.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst ingegaan worden of en waarom sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Ook worden de effecten van de vestiging van de beoogde functies bepaald. 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 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 op het Bro (2017) *"accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure".*

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 600 woningen en 650 m^2 aan voorzieningen. 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 (hierna: 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 de overzichtsuitspraak[1] van de Afdeling volgt dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m^2 bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie[2] 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 ontwikkeling[3].

Met het plan worden ruimschoots meer woningen mogelijk gemaakt dan de drempelwaarde die hiervoor geldt. Hierdoor is het woningbouwgedeelte een stedelijke ontwikkeling. De beoogde overige functies zijn kleinschalig van karakter en vormen een aanvulling op het bestaande voorzieningenniveau in de omgeving en zullen op die manier het aanbod aan voorzieningen versterken. Zo wordt bijgedragen aan versterking van sociale cohesie en de leefbaarheid in het plangebied en haar omgeving. Daarmee wordt geacht dat een volledige toetsing achterwege kan blijven en dat de behoefte in voldoende mate is aangetoond.

[1] Zie hiervoor https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2.

[2] Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

[3] Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

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 voor deze functie. Deze toets vindt plaats in het voorliggende document. Voor de overige functies wordt geacht dat een volledige toets achterwege kan blijven.

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

De gemeente Arnhem 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. De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het marktgebied. Het marktgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende regio of gemeente. Wanneer de verhuisbewegingen voor de gemeente Arnhem worden geanalyseerd, blijkt uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat ongeveer 45% van alle gevestigde personen Arnhem uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Arnhem in 2020

Verhuisbewegingen Arnhem	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Arnhem	12.103	48,2%
Vanuit andere gemeenten	9.757	38,9%
Vanuit het buitenland	3.424	13,7%
Totaal aantal verhuizingen	**25.102**	**100 %**

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Arnhem naar herkomst in 2020; Bron: CBS

Gemeente	Aantal	Aandeel
Nijmegen	785	8,0%
Rheden	720	7,4%
Overbetuwe	530	5,4%
Lingewaard	457	4,7%
Amsterdam	427	4,4%
Renkum	414	4,2%
Utrecht	314	3,2%
Zevenaar	310	3,2%
Westervoort	264	2,7%
Ede	263	2,7%
Elders	5.273	54,0%
Totaal	**9.757**	**100%**

2.2.3 Conclusie

Voor de ontwikkeling geldt, gelet op het voorgaande en de aard en de omvang van de ontwikkeling, dat wordt gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Arnhem.

2.3 Behoefte

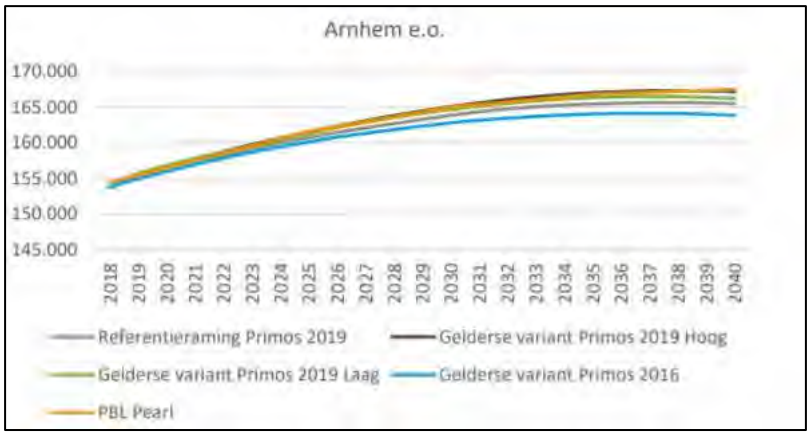
2.3.1 Algemeen

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen de planperiode van het bestemmingsplan voorziet in een behoefte binnen het 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 die binnen het marktgebied spelen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. In de navolgende grafiek volgt de huishoudensontwikkeling van de regio Arnhem. Hieruit volgt dat voor iedere prognosevariant een stijging van het aantal huishoudens wordt verwacht. Kanttekening hierbij is dat het richting de toekomst een afvlakkende toename betreft.



Huishoudensontwikkeling regio Arnhem (bron: Companen/Primos/PBL)

Subregionale woonagenda Arnhem e.o.

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. Voor Arnhem gaat het om ruim 8.000 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 5.300 woningen in harde plannen. Dat biedt nog ruimte aan ongeveer 2.700 woningen.

Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen

De regio Arnhem-Nijmegen hebben een gezamenlijke woningmarktmonitor. In de monitor is onder meer inzicht te vinden in de verhouding tussen de woningbehoefte en het aantal harde en zachte plannen. Dit is inzichtelijk gemaakt voor de gehele regio, voor de verschillende subregio's en op gemeenteniveau. Raadpleging (januari 2022) van deze monitor levert het volgende beeld op:

Schaalniveau	Behoefte	Gerealiseerd	Restopgave	Plannen		
				Hard	Zacht	Onbekend
Arnhem-Nijmegen	32.460	6.517	25.943	15.014	29.430	64
Arnhem e.o.	12.505	3.169	9.336	6.108	6.802	14
Arnhem	7.465	2.261	5.204	4.920	3.997	-

Zowel op regionaal, subregionaal als gemeentelijk niveau geldt dat er sprake is van een restopgave om in de woningbehoefte tot aan 2030 te kunnen voorzien. Ook geldt voor alle drie de schaalniveaus dat de huidige hoeveelheid harde plannen onvoldoende is om in de volledige restopgave te kunnen voorzien. Dit betekent dat het noodzakelijk is om nieuwe plannen 'hard' te maken door ze te voorzien van een juridisch-planologische bouwtitel om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. In de gemeente Arnhem gaat het om 284 woningen (restopgave minus harde plannen). Met de geschetste zachte plancapaciteit kan worden beantwoord aan de restopgave. Al geldt hierbij de kanttekening dat gezien deze status onzekerheid geldt of de plannen ook

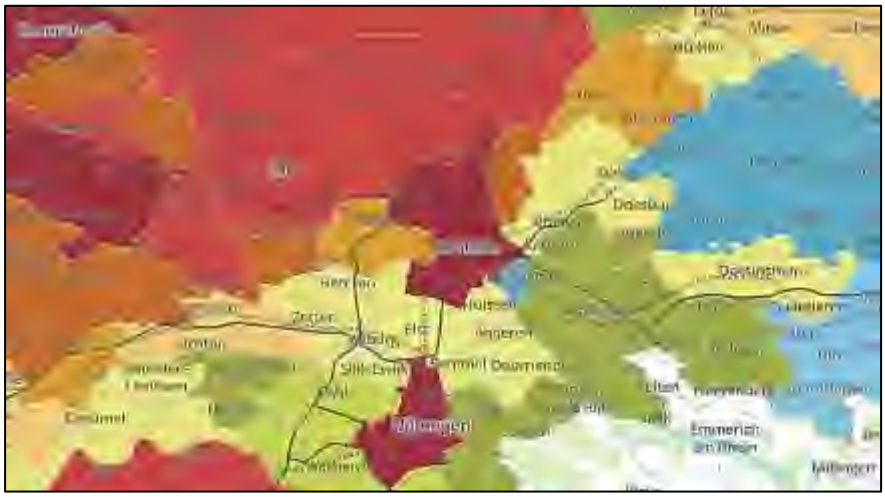
daadwerkelijk worden gerealiseerd. Zodoende is een toevoeging van nieuwe initiatieven gewenst. Voorliggend plan is reeds opgenomen in de gemeentelijk woningbouwprogrammering.

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 in 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.

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 2021 verschenen.



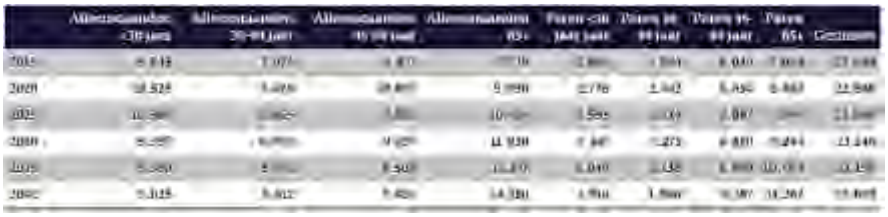
Een hoge score op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Den Haag en Utrecht zijn de meest populaire woonlocaties volgens de hittekaart. De hittekaart laat dit jaar zien dat de vraag op de woningmarkt zich geleidelijk als een olievlek uitbreidt van de Randstad richting de provincie. De gemeente Arnhem is op de hittekaart ook een hoogscorende gemeente (#34) en kent daardoor een hoge druk op de woningmarkt.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte woningen

Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. Het laatste bouwplan gaat uit van de realisatie van maximaal 500 appartemen-

ten en maximaal 100 grondgebonden woningen, waarbij qua segmentering 50% wordt uitgevoerd in het sociale/betaalbare segment. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. Deze behoefte is sterk afhankelijk van de huishoudensopbouw qua leeftijd en samenstelling. Voor de gemeente Arnhem is in de Gelderse Woningmarktmonitor een huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2015-2040 weergegeven.



Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2015 - 2040 (Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)).

Uit deze gegevens valt op dat de kleinere huishoudensvormen in de gemeente Arnhem het grootst vertegenwoordigd zijn. Met name de groep alleenstaanden is veelvuldig aanwezig. De gezinnen kennen een vrij stabiele prognose. De meer jongere huishoudensgroepen kennen een lichte krimp, terwijl voor de oudere huishoudens een grote groei wordt geprognosticeerd.

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 levensfases 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.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt nadrukkelijk beantwoord aan de Arnhemse woonprincipes. Als uitgangspunt geldt dat minstens 50% wordt uitgevoerd in de sociale huursector c.q. betaalbare segment. De appartementen zijn voorzien van een lift en

zijn zodoende levensloopbestendig van karakter. Ten slotte wordt voorzien in een hoog-stedelijk woonmilieu met duurzaamheidsambities en de groene structuur als hoofdstructuur. Het plan sluit daarmee geheel aan bij de principes.

Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. (2018)

In de Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. wordt de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht:

- Ruim 55% verhuisgeneigde huishoudens in de regio richt zich op een huurwoning (zwaartepunt huurappartementen). Het gewicht dat de steden Arnhem en Nijmegen in de regionale schaal leggen klinkt hier door;
- De oriëntatie op de huursector en appartementen is in steden groter;
- Starters in het ommeland richten zich meer op de koopsector dan starters in de stad;
- Stad: vraag naar koopappartementen gelijk aan vraag naar eengezinskoop;
- Ommeland: vraag naar eengezinskoop 3x groter dan vraag naar koopappartement (verschil tussen stedelijke en dorpsgeoriënteerden);
- Senioren: nauwelijks verschil tussen stad en ommeland in voorkeur huur of koop. Senioren in de stad zoeken wel vaker een appartement;
- In de koopsector ligt de vraag in het ommeland veel vaker dan in de stad in het duurdere segment (vanaf € 180.000). In het ommeland is onder verhuisgeneigde senioren naar verhouding meer vraag naar duurdere appartementen (zowel in de koopsector als in de vrije huursector) dan in de stad;
- Algemeen: toename behoefte aan duurdere sociaal en vrije sector huur, alsmede vrije sector koop;
- de stad Arnhem neemt met haar centrum-stedelijke woonmilieu een bijzondere positie in de subregio in;

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt onder andere voorzien in appartementen. In zijn algemeenheid wordt gezien de verscheidenheid aan segmenten en woonvormen voor iedere doelgroep gebouwd in voorliggend plangebied. Het plan zet de bijzondere positie van het Arnhemse woonmilieu extra kracht bij.

Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen

De woningmarktmonitor voor de regio Arnhem-Nijmegen geeft ook inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2019-2024. De kwalitatieve behoefte wordt uitgesplitst naar koop/huur, woonvorm en prijsklasse. Voor de gemeente Arnhem is deze kwalitatieve behoefte navolgend inzichtelijk gemaakt. Daaruit volgt dat er zowel in huur- als in koopappartementen een grote behoefte bestaat, net als in koopwoningen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze drie segmenten allen mogelijk gemaakt.

Koop/huur	Behoefte
Huur	1.405
Koop	3.395
Totaal	**4.900**

Woonvorm	Behoefte
Huur appartement	3.020
Huur eengezins	-1.615
Koop appartement	1.750
Koop eengezins	1.645

Prijsklasse	Behoefte
< € 720	110
> € 720	1.295
< € 200.000	1.790
€ 200.000 - € 310.000	575
> € 310.000	1.030
Totaal	**4.900**

2.3.4 Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Arnhem, het feit dat Arnhem regionaal en lokaal een grote kwantitatieve woonopgave kent en de druk op de woningmarkt hoog is, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

Daarnaast kan, gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen, gesteld worden dat het plan voorziet in een behoefte en aansluit bij de demografische ontwikkelingen en de dynamiek van het gebied. Daarnaast wordt bijgedragen om de speciale positie van Arnhem als centrum-stedelijk woongebied te behouden c.q. versterken. Daarbij komt dat het leveren van een levensloopbestendige woningvoorraad een belangrijk onderdeel uitmaakt van de volkshuisvestelijke beleidsafspraken binnen de gemeente Arnhen; net als het bijdragen aan een groene hoofdstructuur en betaalbare woningbouw. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve 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 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

De ontwikkellocatie maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Arnhem. Momenteel geldt binnen het plangebied een bedrijfsbestemming. Feitelijk gezien zijn de gronden grotendeels in gebruik als parkeerterrein. De omgeving van het plangebied wordt volledig gevormd door kantoren, woningen, voorzieningen, infrastructuur 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, geconcludeerd wordt 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 beoogde ontwikkelingen gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past en bijdraagt aan de gewenste dynamiek. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met 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.