Arnhem, Zijpendaalseweg

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Gemeente Arnhem

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst
Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.
De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Het project 4
1.3 Leeswijzer 4

2 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking 5

2.1 Stedelijke ontwikkeling 5
2.2 Verzorgingsgebied 6
2.3 Behoefte 7
2.4 Bestaand stedelijk gebied 13

3 Conclusie 14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 2012 maakt de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' onderdeel uit van het ruimtelijk beleid vanuit de Rijksoverheid. Het doel van de Ladder is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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 stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

De Ladder is in de Omgevingswet terug te vinden in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het artikel luidt als volgt:

1 *Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*
2 *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3 *Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:*
a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4 *Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

De Ladder is opgenomen als een instructieregel voor het omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

1.2 Het project

Aan de Zijpendaalseweg in Arnhem bevindt zich een voormalige schoollocatie van Rijn IJssel. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing te slopen en hier vier compacte appartementengebouwen met maximaal zes bouwlagen te realiseren. In totaal zal hier ruimte worden geboden aan maximaal 67 appartementen. Hiervan zijn 22 appartementen sociale huur (33%), 7 appartementen betaalbare koop (10%) en 38 appartementen dure koop (57%). De appartementen hebben een oppervlakte variërend van klein (<75 m^2), middel (75-120 m^2) tot groot (>125 m^2). Alle appartementen worden levensloopbestendig ingericht, zijn bereikbaar met een lift en zijn daarmee uitermate geschikt voor senioren. Dit is echter niet enige doelgroep. Een deel van de woningen is ook passend voor starters.

Op basis van het bestemmingsplan “Hoogkamp Sterrenberg Gulden Bodem 2012”, welke onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Arnhem, kennen de gronden een maatschappelijke bestemming. Binnen de maatschappelijke bestemming is regulier wonen niet toegestaan. De ontwikkeling is daarmee niet mogelijk binnen de kaders van het (tijdelijk) omgevingsplan. Om die reden wordt een procedure doorlopen voor het wijzigen van het omgevingsplan. Bij het wijzigen van het omgevingsplan geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Conform artikel 5.129g Bkl maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hier onderdeel vanuit. 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 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 artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 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'.*

2.1.2 Toetsing

Het voornemen bestaat om vier nieuwe appartementengebouwen te realiseren met in totaal ruimte voor maximaal 67 appartementen. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het project, in vergelijking met het voorgaande project, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande project.

Uit jurisprudentie[1] 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 woningbouwproject dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling[2]. Gelet op het programma van het project met maximaal 67 appartementen wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. 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

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) uit 2023 (meest actuele cijfers) blijkt dat bijna 40% van de gevestigde personen in de gemeente Arnhem uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt 35% van de verhuisbewegingen naar Arnhem vanuit andere gemeenten in Nederland en ruim 25% uit het buitenland.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Arnhem in 2023

Verhuisbewegingen Arnhem	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Arnhem	10.784	39,1 %
Vanuit andere gemeenten	9.672	35,0 %
Vanuit het buitenland	7.138	25,9 %
Totaal aantal verhuizingen	**27.594**	**100,0 %**

(Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek)

Tabel: Verhuisbewegingen naar de gemeente Arnhem naar herkomst in 2023

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Arnhem	10.784	39,1 %
Nijmegen	700	2,5 %
Rheden	689	2,5 %
Amsterdam	424	1,5 %
Overbetuwe	412	1,5 %
Lingewaard	376	1,4 %
Renkum	335	1,2 %
Utrecht	309	1,1 %
Zevenaar	300	1,1 %
Elders	13.265	48,1 %
Totaal	**27.594**	**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 gemeenten Nijmegen en Rheden. Daarnaast is sprake van een relatief sterke verhuisrelatie met de gemeenten Amsterdam, Overbetuwe, Lingewaard, Renkum, Utrecht en Zevenaar. Het betreffen voornamelijk gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Arnhem liggen. Ook valt op dat de gemeenten Utrecht en Amsterdam naar voren komen. Ten slotte is de verhuisrelatie met personen uit het buitenland bijzonder hoog.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Arnhem. Gelet op de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling geldt de verwachting dat de ontwikkeling geen noemenswaardige bovengemeentelijke aantrekkingskracht heeft.

2.3 Behoefte

2.3.1 Algemeen

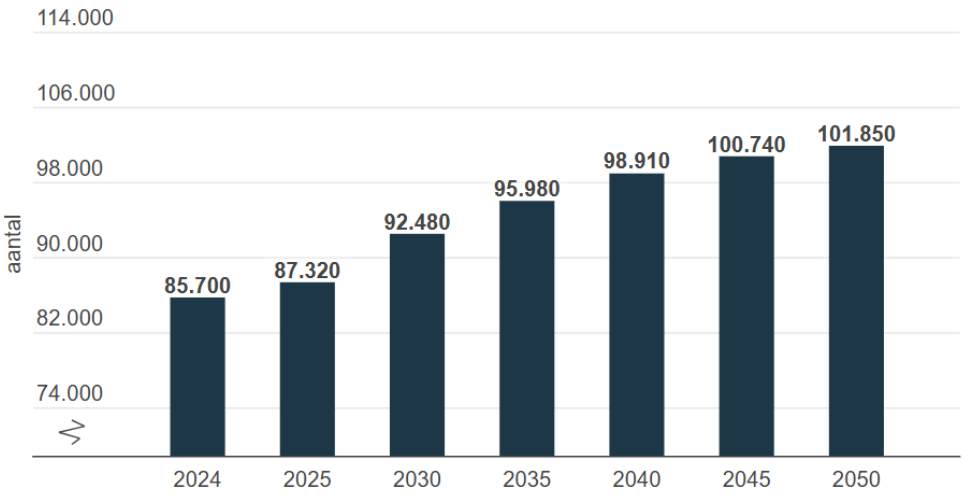
Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied. Bij het bepalen van de behoefte is zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte van belang.

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 gepubliceerd waarin een huishoudensprognose per gemeente is opgenomen. Voor de gemeenten Arnhem ziet de huishoudensprognose voor de periode 2024 - 2050 er als volgt uit:.



Huishoudensprognose gemeente Arnhem (bron: ABF research, Primos prognose 2024).

Uit de voorgaande grafiek is af te leiden dat de huishoudensprognose voor de gemeente Arnhem de komende jaren een continue groei kent. De verwachting is dat het aantal huishoudens in Arnhem tussen 2024 en 2050 met circa 16.150 zal toenemen. De sterkste groei wordt in de komende jaren (tot 2030) verwacht, waarna de groei op de lange termijn iets minder snel zal gaan.

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 geambieerde 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. In de planmonitor van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is de plancapaciteit per gemeente opgenomen. Voor de gemeente Arnhem geldt dat slechts 23% van de plannen als 'harde' plancapaciteit kan worden aangemerkt. De overige 77% van de plancapaciteit is 'zacht'. Voor voorliggend plan zijn 70 appartementen gereserveerd binnen deze zachte plancapaciteit. Met 70 appartementen is het plan reeds volledig dekkend opgenomen in deze zachte plancapaciteit. De uitvoering van voorliggend project zal bijdragen aan het kunnen behalen van de afgesproken woningaantallen in de Woondeal. Dit maakt dat met voorliggend plan concreet een bijdrage geleverd kan worden aan de ambities zoals gesteld in de Woondeal.

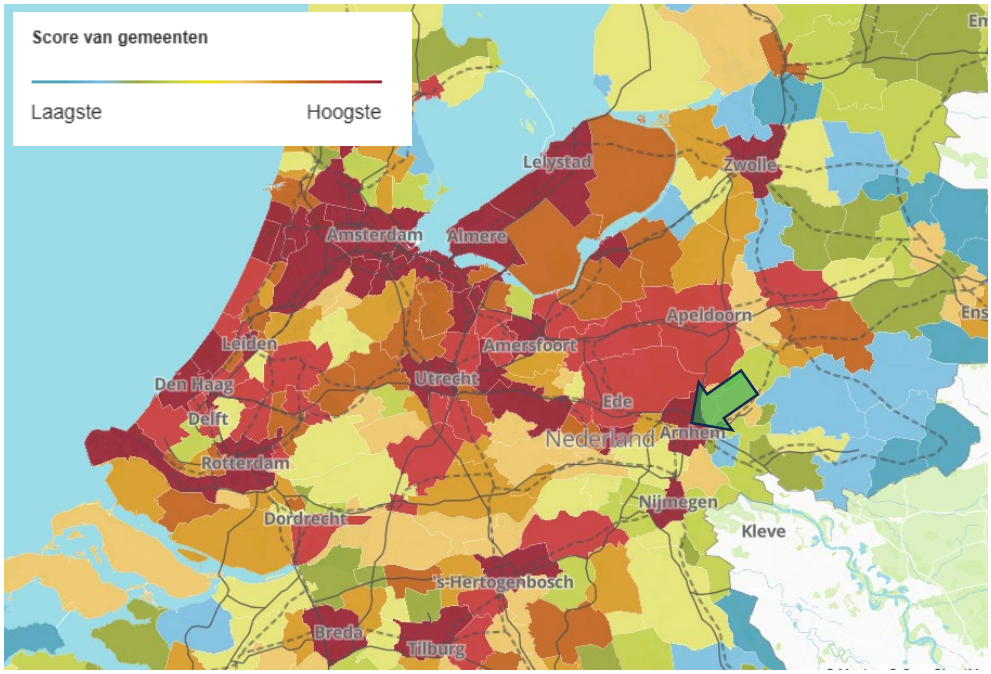
Woonagenda subregio Arnhem e.o.

Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is voor de periode 2024-2030 behoefte aan een netto toevoeging van circa 16.764 te realiseren woningen. In de huidige plancapaciteit van de gemeenten uit deze subregio staan circa 17.727 woningen opgenomen, waarvan 5.346 harde plannen en 12.354 zachte plannen. Er zijn nog onvoldoende harde plannen om te voorzien in de restopgave tot en met 2030. Verder is er weinig ruimte voor planuitval (circa 106% plancapaciteit, wenselijk is 130%), 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. Zo is een 'hittekaart' van de woningmarkt 2024 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, Den Haag, Rotterdam en Utrecht 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 gemeente 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 2024 met daarop de gemeente Arnhem aangewezen met de groene pijl (Bron: BPD).

Conclusie

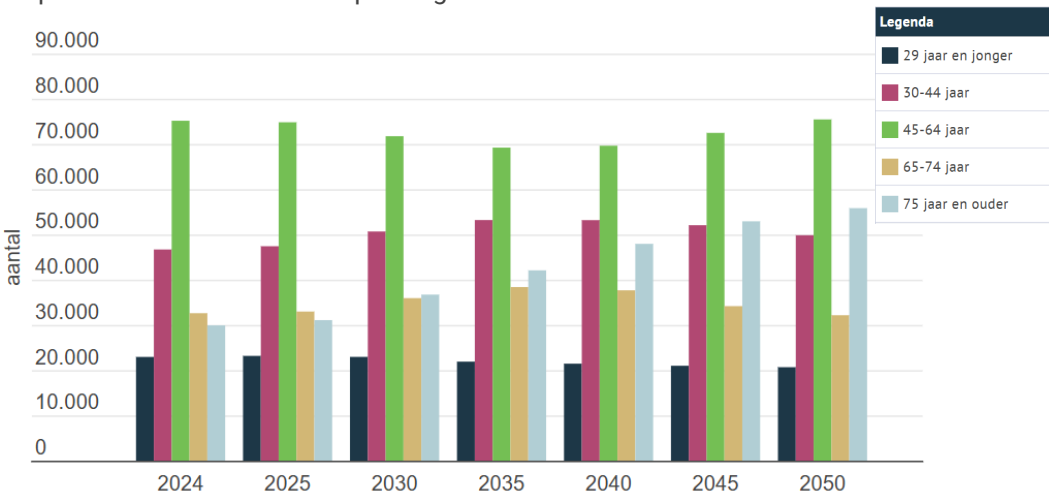
Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Arnhem, de kwantitatieve woonopgave van de gemeente, de geringe (harde) plancapaciteit, de beoogde gemeentelijke/regionale versnellingsopgave en de hoge druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

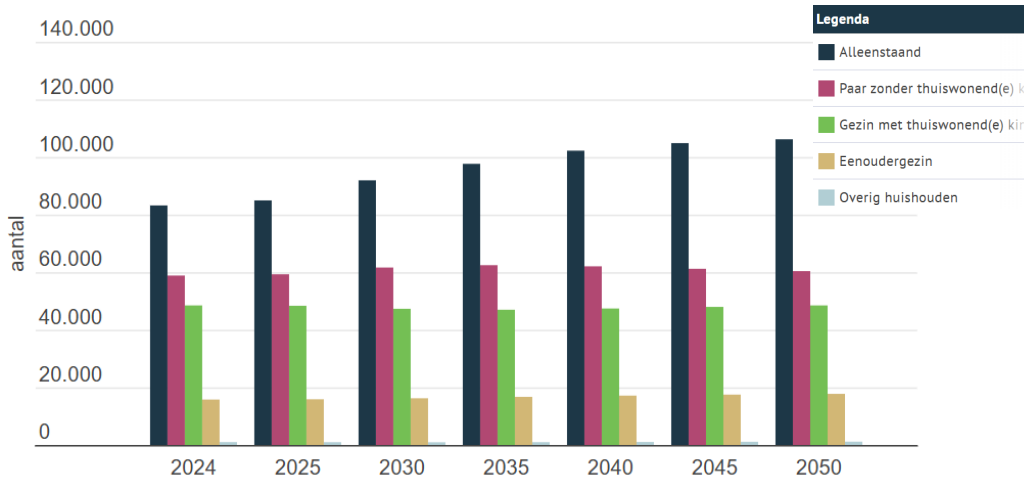
Kwalitatieve huishoudensontwikkeling

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 2024 de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose uitgebracht, waarin deze aspecten zijn meegenomen. Deze prognoses zijn uitgevoerd voor zogenoemde ABF-woningmarktregio's. Deze regio's zijn gebaseerd op migratiestromen tussen gemeenten met daarbij de centrumgemeente als basis (in dit geval gemeente Arnhem). Voor de ABF-woningmarktregio

Arnhem is de volgende huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2024-2050 van toepassing:



Huishoudensprognose naar leeftijd ADF-woningmarktregio Arnhem 2024 - 2050 (Bron: ABF Research Primos 2024).



Huishoudensprognose naar samenstelling ADF-woningmarktregio Arnhem 2024 - 2050 (Bron: ABF Research Primos 2024).

Uit de gegevens uit de eerste grafiek valt op dat het aantal 75-plussers het sterkste zal toenemen binnen de regio. Dit maakt dat voornamelijk een groei verwacht wordt in huishoudensgroepen die vaak door ouderen bezet worden, namelijk alleenstaanden. Dit is te zien in de tweede grafiek waaruit blijkt dat de komende jaren voornamelijk de huishoudensgroep ‘alleenstaanden’ zal toenemen. Voor de andere huishoudensgroepen geldt geen significante groei 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 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/appartementen in de verschillende prijssegmenten. Daaruit is goed af te leiden dat er met name een kwalitatieve behoefte is aan sociale huur appartementen (levensloopgeschikt) en dure grondgebonden koopwoningen in de gemeente Arnhem. Echter bestaat er ook nog steeds een significante vraag naar goedkope en dure koopappartementen.

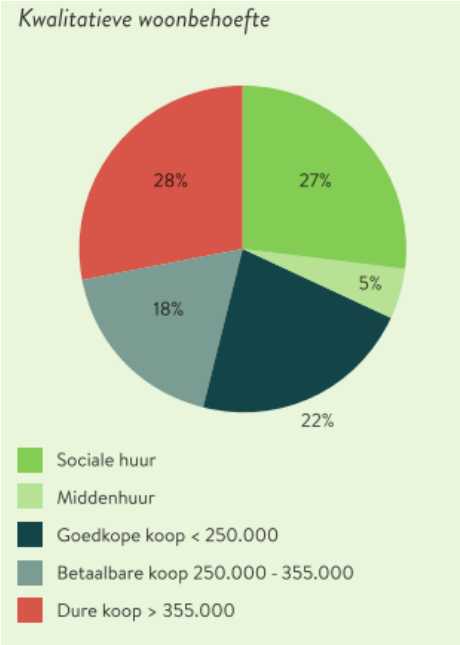


Kwalitatieve woningbehoefte gemeente Arnhem (bron: Vraag-aanbodmodel Companen).

Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

De gemeente Arnhem staat voor grote opgaven. De groei van de stad moet in goede banen geleid worden en tegelijkertijd moet de nijpende woningnood en woonongelijkheid opgelost worden. De urgentie is hoog. Dit blijkt ook telkens weer uit data en onderzoek over lokale en landelijke woningbouwontwikkelingen.

De belangrijkste onderlegger voor deze Woonvisie is het hierboven genoemde Woonbehoefteonderzoek 2022 van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Op basis van dit onderzoek is er behoefte aan 11.150 extra woningen in de periode 2022-2030 en 14.580 in de periode 2030-2040. In Arnhem is veel behoefte aan sociale en betaalbare woningen. Van de totale woningbehoefte betreft 72% een sociale huur-, middeldure huur- of betaalbare koopwoning. Op dit moment zijn er in Arnhem helaas nog niet voldoende woningen – met de goede huur- of koopprijzen – in de planning opgenomen om deze opgave goed op te vangen. Dit is in de navolgende grafiek weergegeven.



Grafiek kwalitatieve woningbehoefte gemeente Arnhem (bron: Woonvisie 2024-2029/2034).

In de Woonvisie wordt aangegeven dat minimaal 30% van de nieuwbouwwoningen moet worden voorzien in het sociale huursegment. Met voorliggende ontwikkeling zal hieraan worden voldaan (namelijk circa 33%). In de Woonvisie is verder vastgelegd dat 20% van de nieuw te bouwen woningen een betaalbare koopwoning moet zijn. Hier kan met voorliggende ontwikkeling net niet aan worden voldoaan (namelijk circa 10%). De gemeente is echter toch akkoord gegaan met de huidige verdeling van het programma, mede doordat er veel levensloopbestendige appartementen worden gerealiseerd geschikt voor ouderen. Door het realiseren van aantrekkelijke, levensloopgeschikte woningen voor ouderen, ligt er een kans veel goedkopere koopwoningen vrij te spelen en doorstroombewegingen te creëren. Op deze manier is het mogelijk om een significante bijdrage te leveren aan het realiseren van voldoende sociale huur- en betaalbare koopwoningen.

Zoals genoemd voorziet dit plan in levensloopbestendige woningen. Het groene karakter en woonmilieu van de ontwikkeling zorgt voor een aantrekkelijk en identiteitsvolle woningbouwontwikkeling, waarbinnen 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, kan gesteld worden dat het plan met haar levensloopbestendig programma en het groene woonmilieu aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Er is immers ruimte om in het besluitgebied 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 besluitgebied ten behoeve van woningbouw sluit aan op de woningbehoefte in de gemeente en anticipeert op de demografische ontwikkelingen, door in te zetten op levensloopbestendige woningen voor met name kleinere huishoudens. Hierbij is ook aandacht voor betaalbaarheid, zodat bijvoorbeeld starters hier een passende woning kunnen vinden. Bovendien zijn de woningen voorzien binnen een groen woonmilieu. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op gemaakte regionale en gemeentelijke beleidsambities en wordt een kwantitatieve en kwalitatieve 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 Bkl 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 moeten de geldende planologische mogelijkheden ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.4.2 Toetsing

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Arnhem. De gronden van het besluitgebied kennen een maatschappelijke bestemming en zijn in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van een onderwijsinstelling. De omgeving van het besluitgebied is aan de zuid- en westzijde gevormd door stedelijke functies als wonen en twee scholen. De noord- en oostzijde worden gevormd door bos. Gezien de huidige stedelijke functie van de locatie en de ligging aan de rand van de kern maakt dat wordt geconcludeerd dat het besluitgebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het besluitgebied en het karakter van de locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De ontwikkeling wordt ruimtelijk ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de structuur van het besluitgebied te handhaven en de locatie een groen karakter te laten behouden.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling is voorzien binnen stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in 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 die binnen stedelijk gebied kan worden voorzien. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling als haalbaar geacht wordt voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam