



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Arnhem, Eimerseiland

Gemeente Arnhem

Datum: 14 maart 2019

Projectnummer: 170190.01

INHOUD

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Het plan | 3 |
| 1.3 | Leeswijzer | 5 |
| 2 | Toets Ladder voor duurzame verstedelijking | 6 |
| 2.1 | Stedelijke ontwikkeling | 6 |
| 2.2 | Verzorgingsgebied | 6 |
| 2.3 | Behoeft | 9 |
| 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 plan

Al enkele jaren wordt in de wijk Malburgen in Arnhem-Zuid gewerkt aan het herstructureringsproject 'De Wheme'. Onderdeel van deze herstructureringsopgave is de ontwikkeling van het Eimerseiland. Voor de gronden van het Eimerseiland geldt de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Dit betekent, op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dat het college van burgemeester en wethouders het plan moet uitwerken. Met een op te stellen uitwerkingsplan wordt een ontwikkeling beoogd van maximaal 65 woningen binnen het plangebied van Eimerseiland. In het uitwerkingsplan 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 de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In voorliggend document wordt dit haalbaarheidsaspect in relatie tot het voornemen nader beschouwd.

Voor Eimerseiland is een maximaal programma van 65 woningen in de koopsector beoogd. Het programma uit dit plan kent een divers karakter doordat zowel sprake is van grondgebonden als gestapelde woningen. Het voorgenomen bouwplan bestaat uit 33 rijwoningen, waarvan 10 hoekwoningen en 23 tussenwoningen. Dit zijn eengezinswoningen met als doelgroep starters en gezinnen. De prijsklasse varieert van € 235.000 - € 310.000,- Daarnaast zijn er 32 appartementen in het bouwplan voorzien, waarvan:

- 27 3-kamerappartementen, met als doelgroep: ouderen, starters, gezin met 1 kind, gescheiden met 1 kind, in de prijsklasse middensegment variërend van € 215.000 - € 260.000;
 - 4 4-kamerappartementen, luxe penthouses, met als doelgroep: ouderen, gezinnen, in de prijsklasse van € 479.000,- tot € 499.000,-
 - 1 2-kamerappartement, met als doelgroep starter, in de prijsklasse € 155.000,-
- Daarmee zijn de woningen geschikt voor verschillende huishoudenssamenstellingen uit diverse leeftijdsgroepen en wordt een brede doelgroep aangesproken.

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied gaat uit van het karakter van een veste. Er is een centrale ingang naar het plangebied richting een woonerf van waaruit de woningen worden ontsloten. De woningen worden aan de randen van het plangebied gesitueerd en worden omzoomd met een lager gelegen bodempassage, wandelpad en een bomenrijk dijkje. Dit tezamen maakt dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een groenstedelijk woonmilieu. Ter illustratie is navolgend het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven.



Indicatief stedenbouwkundig ontwerp (bron: Houtman+Sander).

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 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 volgen 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 ontwikkeling van het Eimerseiland binnen de bebouwde kom van Arnhem. 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 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 jurisprudentie¹ 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 woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van het plan wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het plangebied 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 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

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).

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

Inleiding

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.

Verhuisbewegingen

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 de helft van alle gevestigde personen Arnhem uit de gemeente zelf afkomstig is.

Tabel: Totaal aantal verhuisbewegingen gemeente Arnhem in 2016

| Verhuisbewegingen Arnhem | Aantal | Aandeel (%) |
|-----------------------------------|---------------|--------------------|
| Binnen gemeente Arnhem | 12.464 | 48,5% |
| Vanuit andere gemeenten | 10.314 | 40,1% |
| Vanuit het buitenland | 2.927 | 11,4% |
| Totaal aantal verhuizingen | 25.705 | 100% |

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

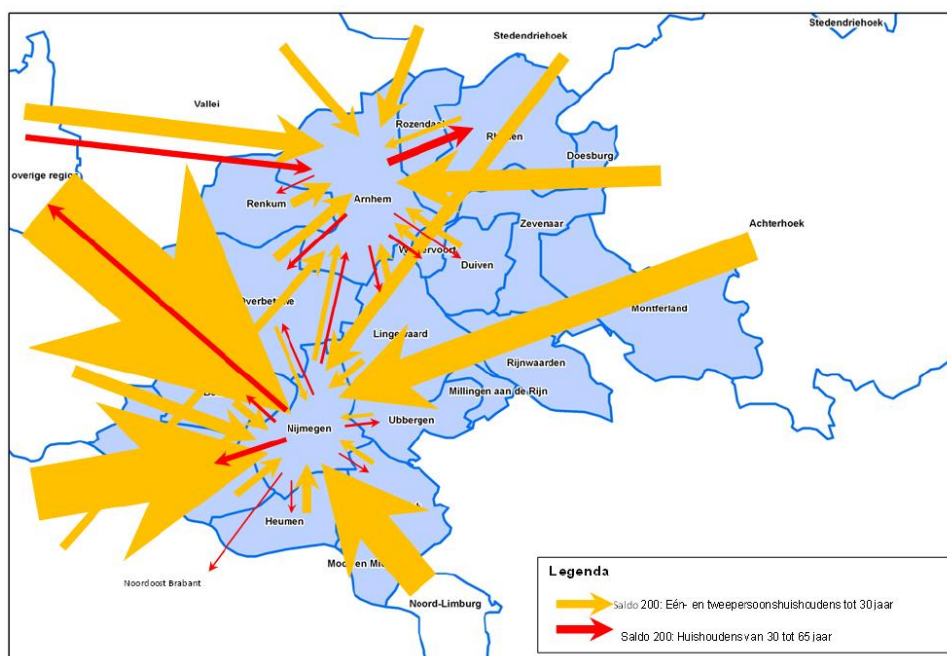
Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de gemeente Doetinchem en de gemeenten uit de stadsregio Arnhem-Nijmegen, zoals de gemeenten Rheden, Nijmegen, Lingewaard en Renkum. Opvallend is dat Arnhem, ondanks de geografische afstand, ook een relatief grote verhuisrelatie met Utrecht en Amsterdam heeft. Navolgende tabel laat de meest relevante verhuisbewegingen naar de gemeente Arnhem vanuit andere gemeenten zien.

Tabel: Verhuisbewegingen naar Arnhem naar herkomst in 2016

| Gemeente | Aantal | Aandeel (%) |
|---------------|---------------|-------------|
| Arnhem | 12.464 | 48,5% |
| Doetinchem | 836 | 3,3% |
| Rheden | 777 | 3,0% |
| Nijmegen | 633 | 2,5% |
| Lingewaard | 485 | 1,9% |
| Renkum | 457 | 1,8% |
| Overbetuwe | 413 | 1,6% |
| Amsterdam | 298 | 1,2% |
| Duiven | 291 | 1,1% |
| Utrecht | 286 | 1,1% |
| Westervoort | 260 | 1,0% |
| Zevenaar | 256 | 1,0% |
| Ede | 252 | 1,0% |
| Elders | 7.997 | 31,1% |
| Totaal | 25.705 | 100% |

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Het voorgaande wordt bevestigd door de gegevens uit het *Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen*. In dit rapport is een kaart opgenomen waarop de grootste verhuisstromen binnen de stadsregio zijn weergegeven, voor de belangrijkste doelgroepen. In de kaart staan de belangrijkste saldi weergegeven van vestiging en vertrek, in de onderzochte periode van drie jaar (2009-2011). De dikte van de pijlen in de legenda staat gelijk aan 200 huishoudens.



Verhuisstromen stadsregio Arnhem-Nijmegen (Bron: Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen).

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied voor de woningen zich primair richt op de gemeente Arnhem met een uitloop richting andere (buur)gemeenten. Gelet op de aard van de omvang van het plan wordt de gemeente Arnhem als marktgebied gehanteerd voor deze toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.3 Behoeft

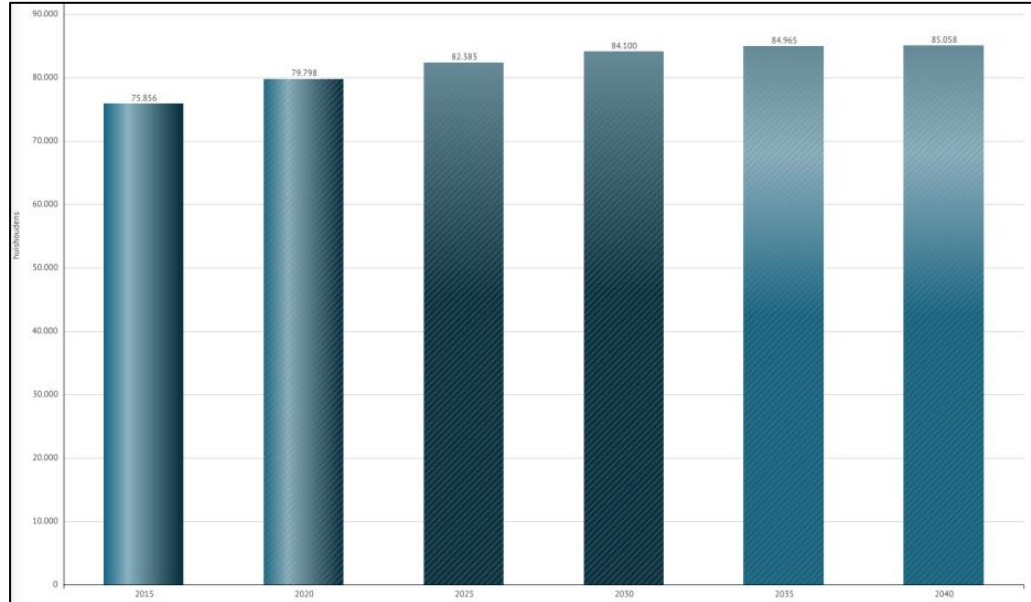
2.3.1 Algemeen

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 die binnen het marktgebied spelen. Voor de kwantitatieve woningbehoefte geldt dat het sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Voor de gemeente Arnhem geldt dat er voor de periode 2015-2040 een toename van ongeveer 10.000 huishoudens wordt geprognostiseerd.



Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Arnhem (Bron: CBS, provincie Gelderland/Gelderse variant o.b.v. Primos prognose 2016 ABF Research).

Subregionale woonagenda Arnhem e.o.

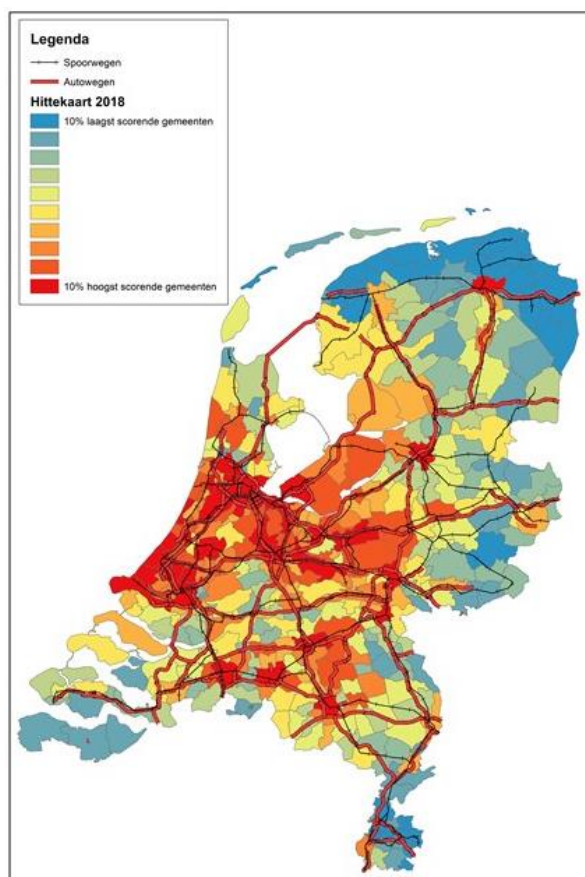
Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen. Voor Arnhem gaat het om ruim 8.000 woningen. In dit aantal zit nieuwbouw maar ook woningen 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 vindt 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.

Harde plancapaciteit

Dit uitwerkingsplan maakt maximaal 65 woningen mogelijk. Dit plan staat beschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden. De 65 woningen passen binnen de harde plancapaciteit, zoals binnen de subregio Arnhem en omgeving is afgestemd. Dit plan behoort dan ook tot de harde plancapaciteit.

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 2017 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2018 (Bron: BPD).

Een hoge score op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en of veel huizenvervopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Amsterdam, Utrecht en Den Haag 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 en kent daardoor een hoge druk op de woningmarkt.

Conclusie

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Arnhem, het feit dat Arnhem regionaal en lokaal een grote kwantitatieve woonopgave kent, de voorgenomen ontwikkeling reeds tot de harde plancapaciteit behoort en de druk op de woningmarkt in Arnhem hoog is, wordt geconcludeerd dat het plan plast 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. Voor de gemeente Arnhem is in de Gelderse Woningmarktmonitor een huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling voor de periode 2015-2040 weergegeven.

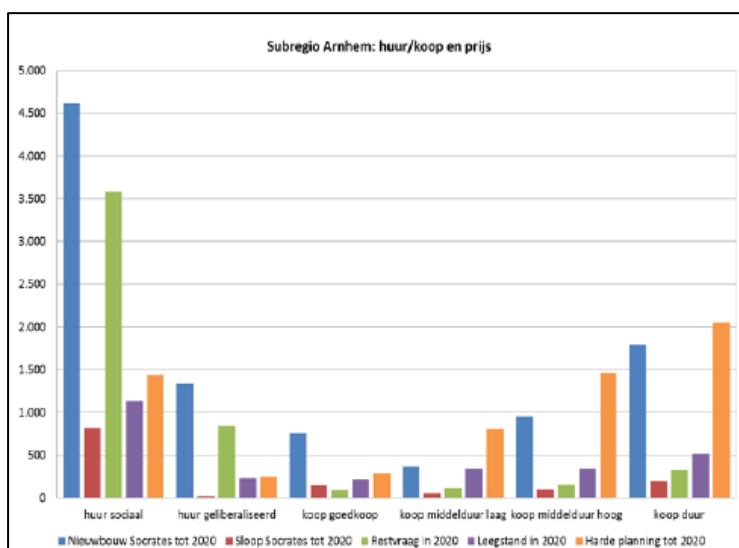
| | Alleenstaanden <30 jaar | Alleenstaanden 30-44 jaar | Alleenstaanden 45-64 jaar | Alleenstaanden 65+ | Paren <30 jaar jaar | Paren 30- 44 jaar | Paren 45- 64 jaar | Paren 65+ | Gezinnen |
|------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|--------------|----------|
| 2015 | 9.843 | 7.974 | 9.931 | 7.718 | 2.896 | 3.304 | 6.036 | 6.065 | 22.089 |
| 2020 | 10.528 | 8.428 | 10.037 | 9.090 | 2.778 | 2.442 | 6.654 | 6.853 | 22.888 |
| 2025 | 10.369 | 8.865 | 9.863 | 10.424 | 2.595 | 2.324 | 6.887 | 7.844 | 23.068 |
| 2030 | 9.997 | 8.969 | 9.703 | 11.830 | 2.347 | 2.271 | 6.510 | 9.244 | 23.146 |
| 2035 | 9.360 | 8.972 | 9.508 | 13.247 | 2.046 | 2.138 | 5.899 | 10.504 | 23.198 |
| 2040 | 9.025 | 8.612 | 9.403 | 14.310 | 1.918 | 1.986 | 5.357 | 11.262 | 23.093 |

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.

Woonmilieus en woningtypen

Voor de subregio Arnhem benoemt Atrivé in 2014 dat er een behoorlijke behoefte is aan wonen in de stad (centrum-stedelijk en groen-stedelijk) en landelijk bereikbaar wonen. In Arnhem zijn er veel binnenstedelijke plannen op aantrekkelijke locaties die hierin voorzien (zowel centrum-stedelijke als groen-stedelijke milieus). De grote behoefte aan centrum-stedelijke en groen-stedelijke woonmilieus ligt in lijn met de magnetwerking van Arnhem en Nijmegen binnen de regio.



Verhouding vraag en plancapaciteit diverse woningtypen subregio Arnhem (Bron: Atrivé 2014).

Uit het onderzoek van Companen in 2017 blijkt eveneens dat er behoefte is aan woningen in stedelijke woonmilieus. Voornamelijk voor het woonmilieu stedelijk naorlogs compact, maar ook voor centrum-stedelijke en groen-stedelijke woonmilieus geldt dat sprake is van een kwalitatieve behoefte. Arnhem geeft zichzelf als stad een regionale functie om in deze stedelijke woonmilieus te voorzien.

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.

Het feit dat voorliggende ontwikkeling deels voorziet in de realisatie van appartementen maakt dat het plan voornamelijk bijdraagt aan bij de tweede pijler van de Arnhemse Woonprincipes. Daarnaast geldt dat er binnen het woonprogramma ruimte is voor zowel grondgebonden als gestapelde woningen. Dit maakt dat er een gevarieerd aanbod aan woningen aan de woningvoorraad wordt toegevoegd, die ook diverse doelgroepen kan aanspreken. Bovendien zorgt het groenstedelijke karakter en woonmilieu van de ontwikkeling voor een aantrekkelijk en identiteitsvolle woningbouwontwikkeling.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woonmilieus en woningtypen) kan gesteld worden dat het plan met haar diverse programma en het groenstedelijke woonmilieu aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Daarbij komt dat het leveren van een levensloopbestendige woningvoorraad een belangrijk onderdeel uitmaakt van de volkshuisvestelijke beleidsafspraken binnen de gemeente Arnhem. 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 groenstedelijk woonmilieu. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit op de gemeentelijke beleidsafspraken. 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 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 Arnhem. Momenteel geldt binnen het plangebied reeds een uit te werken woonbestemming, waarbinnen maximaal 65 woningen mogen worden gerealiseerd. Feitelijk gezien zijn deze gronden momenteel (nog) onontwikkeld. De omgeving van het plangebied wordt vrijwel volledig gevormd door woningen. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, 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 beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past (wonen in een woonomgeving). Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de bestaande structuren rondom het plangebied te handhaven, de bebouwing qua maat en schaal aan te sluiten op de omgeving en met het groenstedelijke karakter een overgang tussen de 'stad' en het 'water' te vormen. 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 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 de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.