



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Leidenweg, inclusief wonen

Gemeente Arnhem

Datum: 22 mei 2019

Projectnummer: 180509

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	6
2.3	Behoeft	9
2.4	Bestaand stedelijk gebied	15
3	Conclusie	16

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

Aan de Leidenweg in Arnhem bevindt zich een onbebouwd perceel met een bouwtitel voor kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen. Het voornemen om het perceel te ontwikkelen met een inclusief wonen concept. Met woonconcepten op het gebied van 'inclusief wonen' wordt een antwoord gegeven op de behoefte van ouderen om in een veilige, comfortabele en gezellige omgeving te wonen. Enerzijds wordt met voorliggend concept voorzien in kwalitatief goede en levensloopgeschikte huisvesting voor kwetsbare en vitale ouderen met een laag en midden inkomen, anderzijds wordt ook voorzien in 'community vorming'. In het woonconcept is ruimte voor ontmoeten en onderling contact, zowel met bewoners van het woonconcept als met mantelzorgers, buurtbewoners, ondernemers en zorgprofessionals.

Het bouwplan bestaat uit 71 woningen binnen het inclusief wonen concept. De intentie is om een campusachtige invulling aan het terrein te geven met verspreid over de locatie een drietal woongebouwen. Op navolgende afbeelding volgt een impressie van dit ontwerp.



Beoogde inrichting besluitgebied (Bron: Buro SBH).

Het bouwplan omvat 71 huurwoningen. De gemiddelde omvang van de woningen bedraagt circa 75 m² gebruiksoppervlak (inclusief berging) of 68 m² (exclusief berging). Op de begane grond van het westelijke gebouw wordt ruimte gereserveerd voor de bergingen en voorzieningen, zoals entree, trappenhuis en ruimten voor gebouwtechniek. Tevens bevindt zich hier ook een drietal woningen. De andere twee gebouwen zijn op de begane grond volledig ingericht met woningen. Ook de eerste en tweede verdieping van alle drie de gebouwen zijn volledig ingevuld met woningen. Voor enkel het westelijke en zuidelijke gebouw in het besluitgebied geldt dat sprake is van een derde woonlaag. Het noordelijke gebouw kent geen derde woonlaag, waarmee het de ter plaatse planologisch geldende maximum bouwhoogte respecteert.

Het voorgenomen project is niet mogelijk binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders. De ter plaatse geldende bestemming staat ter plaatse namelijk geen zelfstandige woningen toe. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem heeft het voornemen om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor het project. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat

sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Conform artikel 3.1.6, tweede lid uit het Besluit ruimtelijke ordening maakt een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking hier onderdeel van uit. 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 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 een inclusief wonen concept aan de Leidenweg 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 project, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling 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 project 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 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 2017

Verhuisbewegingen Arnhem	Aantal	Aandeel (%)
Binnen gemeente Arnhem	12.548	49,3%
Vanuit andere gemeenten	10.134	39,8%
Vanuit het buitenland	2.753	10,8%
Totaal aantal verhuizingen	25.435	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

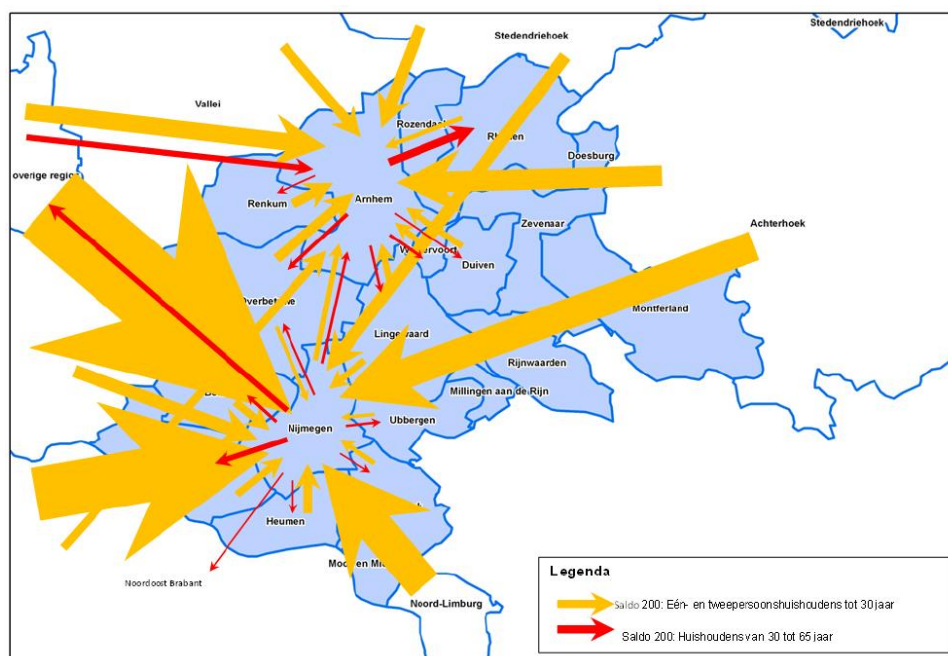
Daarnaast zijn er in eerste instantie vooral verhuisrelaties met de gemeenten uit de stadsregio Arnhem-Nijmegen, zoals de gemeenten Rheden, Nijmegen, Overbetuwe, Lingewaard en Renkum. Opvallend is dat Arnhem, ondanks de geografische afstand, ook een relatief grote verhuisrelatie met Noordenveld, Utrecht 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 2017

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Arnhem	12.548	49,3%
Rheden	864	3,4%
Nijmegen	655	2,6%
Renkum	525	2,1%
Overbetuwe	494	1,9%
Noordenveld	450	1,8%
Lingewaard	400	1,6%
Amsterdam	341	1,3%
Utrecht	301	1,2%
Duiven	282	1,1%
Zevenaar	276	1,1%
Westervoort	265	1,0%
Ede	257	1,0%
Elders	7.777	30,6%
Totaal	25.435	100%

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Het voorgaande wordt bevestigd door de gegevens uit het *Eindrapport woningmarkt-onderzoek 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 verzorgingsgebied zich primair richt op de gemeente Arnhem. Het voorliggende project voorziet niet op de toevoeging van woningen, waarvan een dusdanige aantrekkingskracht uit gaat, dat dit bewoners van buiten de gemeente zal trekken. Mede op basis van de kenmerken van het bouwplan is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen grotere reikwijdte te verwachten dan de gemeente Arnhem.

2.3 Behoeftte

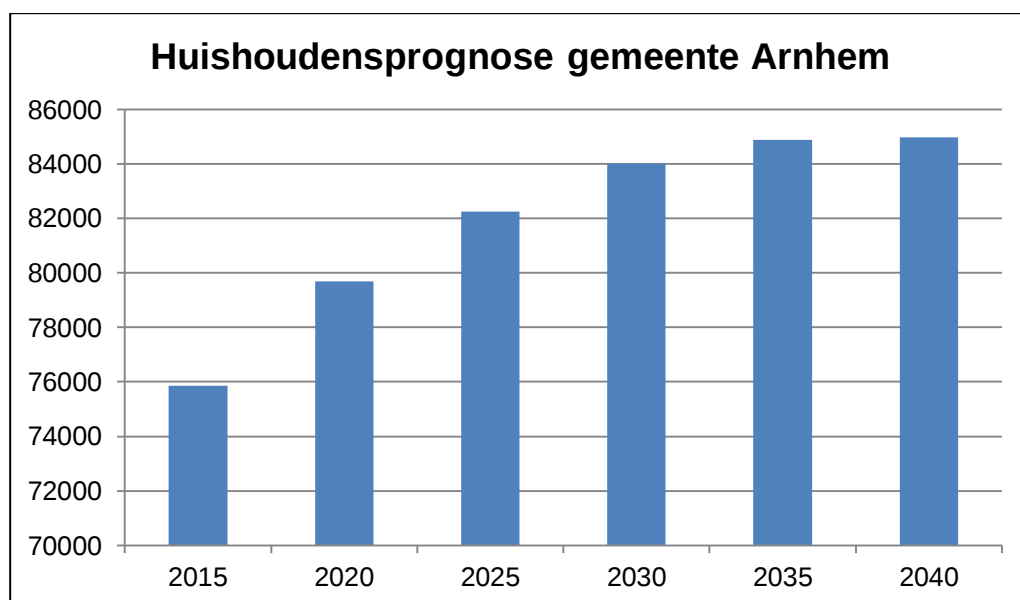
2.3.1 Algemeen

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.



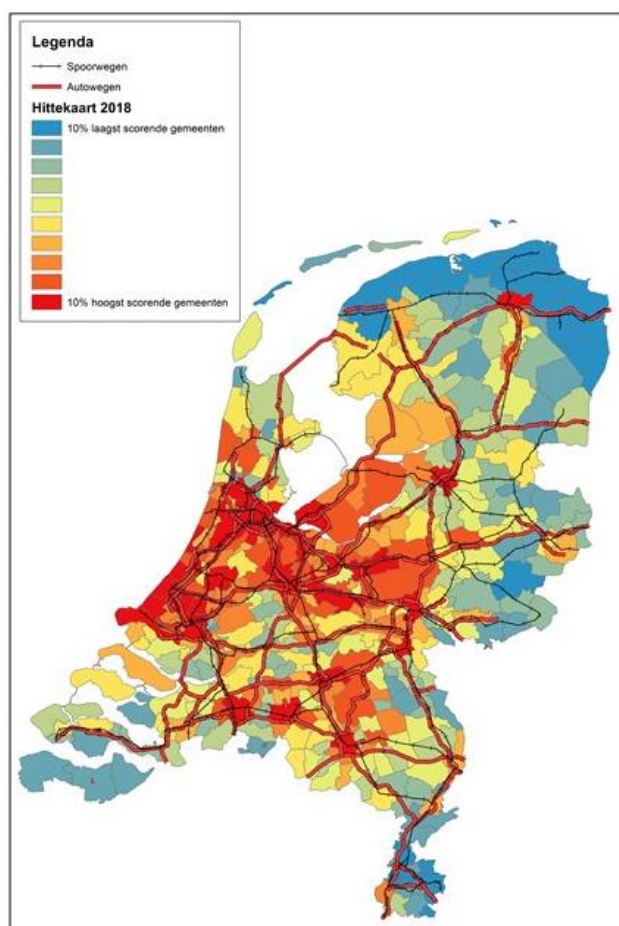
Huishoudensprognose 2015-2040 gemeente Arnhem (Bron: Woningmarktmonitor Provincie Gelderland).

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.

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 2018 verschenen.



Hittekaart van de woningmarkt 2018 (Bron: BPD).

Een hoge score op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoop, 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 hitte-

kaart 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 plancapaciteit onvoldoende groot is om aan de kwantitatieve woonafspraken te kunnen voldoen en de druk op de woningmarkt in Arnhem hoog is, wordt geconcludeerd dat het bouwplan 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. 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.

Extramuralisering

ABF research heeft samen met Aedes-Actiz³ onderzocht hoe groot de doelgroep van het bouwplan (1 en 2-persoonshuishoudens met een leeftijd vanaf circa 65 jaar) is in de regio Arnhem-Nijmegen. In 2015 waren er circa 51.000 huishoudens in deze inkomensgroep. Dit aantal zal in 2025 groeien tot 71.600, een toename van 40%. Waarbij de groep huishoudens met een hoger inkomen zowel groter is als harder groeit dan de lagere inkomensgroep.

Binnen deze groep is de behoefte aan aanpasbare huurwoningen (nultreden, aangepaste woning of geclusterde ouderenwoning) ook onderzocht. De behoefte aan huurwoningen met een huur net boven en onder de liberalisatiegrens in de regio Arnhem-Nijmegen groeit van 16.100 naar 20.600 woningen (+28%) in 2025.

3 Factsheet wonen en zorg regio Arnhem en Nijmegen door ABF Research en Aedes-Actiz 2017

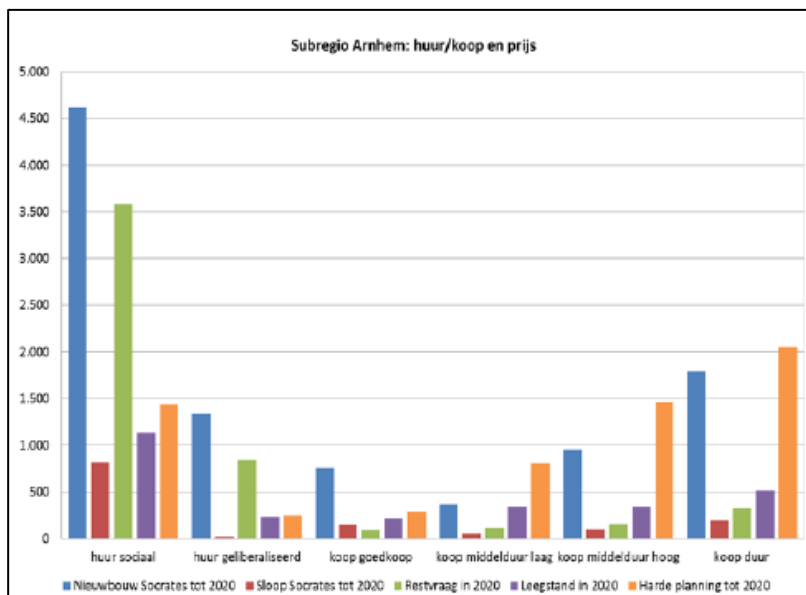
Niet alleen ABF Research en Aedes-Actiz constateren een groeiende vraag naar levensloopbestendige huurwoningen. Ook Companen⁴ constateert een hogere vraag in de regio Arnhem-Nijmegen in een onderzoek naar de gevolgen van extramuralisering.

Companen constateert dat het aantal ouderen (65+) in de gemeente Arnhem de komende 10 jaar fors groeit. Ook het aandeel ouderen neemt in deze periode toe van 14% naar 24% van de inwoners. Tegelijkertijd neemt als gevolg van het overheidsbeleid de intramurale capaciteit (verzorgings- en verpleeghuizen) in de stadsregio met bijna 30% af. Groei van het aantal ouderen en tegelijkertijd afname van intramurale capaciteit leidt volgens Companen tot een toenemende vraag naar ‘verzorgd wonen’ voor ouderen. Verzorgd wonen is een geclusterde woonvorm met zorg en dienstverlening op afroep. De komende 5 jaar leidt dit tot een extra vraag van bijna 2.000 woningen in ‘verzorgd wonen’ complexen in de stadsregio Arnhem – Nijmegen. Het concept “inclusief wonen” is een vorm van “verzorgd wonen”.

De vraag naar verzorgd wonen groeit van 5.075 plaatsen in 2012 naar 7.050 plaatsen in 2019 en 9.600 plaatsen in 2029. Dit geldt voor de doelgroep ouderen met ZZP1+2 zelfstandig wonen met zorg aan huis, ZZP3 50% verzorgd wonen en 50% zelfstandig. Verzorgd wonen is voor 50% ZZP3 en 100% ZZP4, geclusterd zelfstandige wonen met zorg en/of begeleiding.

Woonmilieus en woningtypen

Voor de subregio Arnhem benoemt het marktonderzoek van Atrivé (*Bron: Atrivé i.o.v. Stadsregio Arnhem Nijmegen (2014), We hebben elkaar nodig! Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014 - 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen, januari 2014*) dat er een behoorlijke behoefte is aan wonen in de stad (centrum-stedelijk en groen-stedelijk) en landelijk bereikbaar wonen.



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

⁴ Companen: gevolgen extramuralisering voor de woningvoorraad Stadsregio Arnhem – Nijmegen, 26 maart 2014

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 magneetwerking van Arnhem en Nijmegen binnen de regio. Op het gebied van woningtypen geldt dat er een grote restvraag aan sociale huurwoningen is binnen de subregio Arnhem. Deze behoefte is voor het grootste gedeelte aanwezig binnen de gemeente Arnhem.

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 voorziet in de realisatie van een inclusief wonen concept maakt dat het bouwplan voornamelijk bijdraagt aan de tweede pijler van de Arnhemse Woonprincipes. De gemeente Arnhem geeft aan dat er onvoldoende levensloopgeschikte woningen (boven de liberalisatiegrens) in Arnhem aanwezig zijn. Daarmee draagt dit bouwplan bij aan een kwalitatieve toevoeging voor de Arnhemse woningvoorraad.

Elderveld

Ondanks het feit dat binnen dit onderzoek de gemeente Arnhem als marktonderzoek wordt aangehouden, geldt de verwachting dat de potentiële bewoners van het inclusief wonen concept voornamelijk uit de directe omgeving, namelijk de wijken Elderveld en de Laar, komen, mede gelet op het navolgende.

Uit onderzoek dat de provincie Gelderland⁵ in het kader van de extramuralisering heeft laten uitvoeren blijkt dat het aantal ouderen van 75 jaar en ouder de komende 20 jaar in Elderveld en de Laar bijna verdubbelt. Het aantal ouderen van 75 jaar en ouder neemt alleen al in de wijken Elderveld en de Laar naar verwachting met ruim 800

5 Provincie Gelderland: monitor wonen en zorg – factsheet Arnhem, december 2013

mensen toe. Deze wijken hebben geen intramurale voorziening en een beperkt aanbod van wooncentra voor ouderen (vooral in het lagere marktsegment – 2 kamerwoningen met een huur tot maximaal € 500 per maand).

De wijk Elderveld in Arnhem Zuid kenmerkt zich ten opzichte van omliggende wijken en de hele gemeente Arnhem door een hogere mate van vergrijzing: 22% ouderen van 65 jaar en ouder ten opzichte van 11% in de Laar en 14% in Arnhem⁶. Het aantal appartementen is lager dan gemiddeld in Arnhem, maar hoger dan omliggende wijken. Huurwoningen maken ongeveer de helft van de woningvoorraad uit. De wijk scoort met hogere cijfers voor leefbaarheid, voorzieningen, sociale cohesie en algemene waardering dan naastliggende wijken en de gehele gemeente.

	Elderveld	De Laar (Oost & West)	Arnhem
Aantal inwoners	9.128 (100%)	12.932 (100%)	153.817 (100%)
Ouderen (65-74)	1.306 (14,3%)	1.117 (9,0%)	12.843 (8,3%)
Ouderen (75+)	701 (7,7%)	293 (2,4%)	9.280 (6,0%)
Totale doelgroep	2.007 (22%)	1.410 (11,4%)	22.123 (14,3%)

Bevolkingsopbouw (Bron: Bureau SBH)

Mede op basis van de hiervoor beschreven gegevens ziet de initiatiefnemer de wijk Elderveld als een ideale plaats voor het concept inclusief wonen. De doelgroep woont al in de wijk, veelal in niet aangepaste grondgebonden huur- en koopwoningen. Voor de toekomst is vraag uit naastliggende wijken te verwachten voor dit concept. Een belangrijk aspect, de sociale samenhang en samenwerking, is al aanwezig en de wijk is enthousiast over een woonconcept dat zich openstelt voor de wijk. In de regio Arnhem-Nijmegen is een grote vraag naar levensloopbestendige huurwoningen binnen dit prijssegment voor deze doelgroep.

Conclusie

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan woonmilieus en woningtypen) kan gesteld worden dat het bouwplan met haar diverse levensloopgeschikte woonprogramma en het (groen)stedelijke woonmilieu aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. Ook sluit het woonprogramma direct aan bij de demografische feiten en ontwikkelingen van Elderveld. Daarbij komt dat het vergroten van de sociale en 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 besluitgebied 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 en levensloopgeschikt woonprogramma binnen een (groen)stedelijk woonmilieu. Ook sluit het woonprogramma direct aan bij de demografische feiten en ontwikkelingen van Elderveld. Daarbij komt dat de ontwikkeling aansluit op de gemeentelijke beleidsafspraken. De ontwikkeling voorziet daarom in een behoefte van het marktgebied.

⁶ Statistische informatie gemeente Arnhem, zie bijlagen

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 besluitgebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Arnhem. Momenteel geldt binnen het plangebied reeds een gemengde bestemming met bouwtitel. Feitelijk gezien zijn deze gronden momenteel (nog) onontwikkeld. De omgeving van het besluitgebied wordt vrijwel volledig gevormd door woningen en andere stedelijke bebouwing. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het besluitgebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, 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 beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de bestaande structuren rondom het besluitgebied te handhaven en de bebouwing qua maat en schaal aan te sluiten op de omgeving. 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.