Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen aan de Kloosterstraat e.o.

Beschrijving ruimtelijke situatie

Op de locatie Bronbeeklaan 66 staat een voormalige verpleeghuis, bekend als de Paasbergflat. Dit pand is particulier eigendom. Het pand staat al langer leeg en er zijn plannen voor transformatie naar wonen.

Het perceel aan de noordzijde van de Paasbergflat is van een woningbouwcorporatie. Hier stonden tot 2009 seniorenwoningen zowel grondgebonden (één laag met kap) als lage flats (twee lagen). Deze woningen zijn gesloopt en sindsdien liggen de gronden braak.



Afbeelding 1. Luchtfoto van het plangebied (2020)



Luchtfoto uit 2008





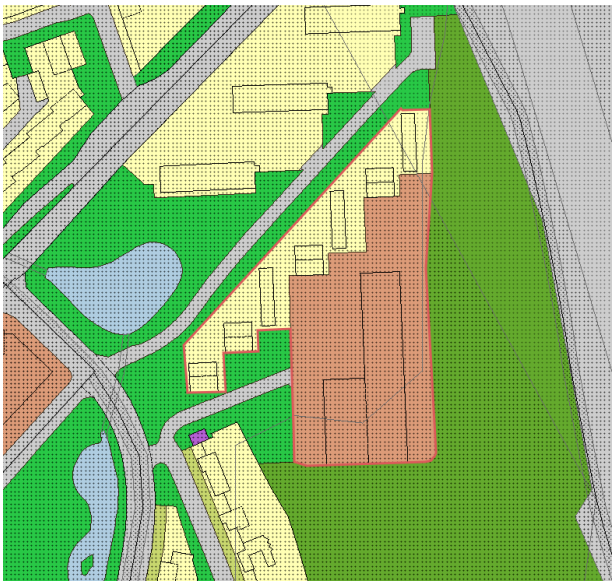
Foto's situatie in 2004 met op de voor voorgrond de seniorenwoningen (grondgebonden en flats)

Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' heeft het pand De Paasbergflat een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke functies zoals onderwijs en zorg toegestaan.

Het naastgelegen perceel is bestemd als wonen. De woonbestemming is verdeeld in een drietal zones: bouwvlak, zone bijgebouwen en onbebouwbare zone. Bij de bouwmogelijkheden is uitgegaan van de bebouwing die hier ooit stond. En dat waren lage senioren woningen. De maximale bouwhoogte van de woningen is 7 meter.

Het bestemmingsplan maakt nog de oude situatie: een verzorgingsflat met daarnaast seniorenwoningen mogelijk.



Afbeelding 2. Uitsnede bestemmingsplan Velperweg e.o. (licht geel = wonen, rood = maatschappelijk)

Behoefte aan woningen

Regionale Woondeal
Het Rijk, de provincie Gelderland en 18 gemeenten hebben afspraken gemaakt om samen snel meer woningen te bouwen in de regio Arnhem-Nijmegen. De afgelopen jaren is de regio als geheel en de steden Arnhem en Nijmegen in het bijzonder, snel gegroeid. De prognoses tot 2030 en 2040 laten zien dat deze groei doorzet en dat de woningtekorten oplopen. Ook zijn de complexe leefbaarheidsopgaven, de strategische ligging en de groene ambities van de regio mede aanleiding geweest voor het sluiten van een Woondeal.

De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Het versterken van het groene profiel en ook het bereikbaar houden van de regio zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid. Uit verschillende woonbehoefteonderzoeken blijkt dat er in Arnhem vraag is voor duizenden nieuwe woningen. Hiervoor moeten alle mogelijke locaties worden ingezet.

De Arnhemse Woonprincipes 2025 en het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling
In 'De Arnhemse Woonprincipes 2025' en het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling is opgenomen welke strategische koers we volgen die er zorg voor moet dragen dat Arnhem ook in de toekomst een aantrekkelijke woonstad blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen.
Het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling bevat de marsroute over hoe we de komende jaren de woningbouw vorm willen geven. Om beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Arnhem op peil te houden moeten er meer woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Dit geldt voor alle soorten woningen en voor alle doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in goedkoop en betaalbare segment, de middenhuurcategorie en het hogere segment.

Er wordt voor Arnhem een omgevingsvisie opgesteld. Op dit moment is de voorontwerp versie van de omgevingsvisie gereed en deze is besproken met de stad en de gemeenteraad. De omgevingsvisie is nog niet vastgesteld. In de omgevingsvisie worden geen uitspraken gedaan over de locatie Kloosterstraat e.o..
Er zijn afwegingsprincipes gedefinieerd die de basis vormen voor de verdere ontwikkeling van de stad. Eén van deze afwegingsprincipes is dat er slim wordt omgegaan met ruimtegebruik. Dat betekent dat er in de bestaande stad wordt gebouwd. Hierdoor wordt voorkomen dar er nieuwe wegen, buslijnen of winkelcentra aangelegd hoeven worden. De nieuwe woningen worden zoveel mogelijk gebouwd op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en in de nabijheid van voorzieningen zijn.

Ontwikkelmogelijkheden

De locatie Kloosterstraat e.o. leent zich voor een nieuwe woningbouwontwikkeling. Het is een binnenstedelijke locatie die gunstig is gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer en nabij voorzieningen zoals winkels en scholen. Het ligt in een woonomgeving waardoor het logisch is om hier woningen te realiseren. Er is ook een grote behoefte aan woningen.

Noodzaak tot een integrale ontwikkeling
De locatie bestaat uit twee kadastrale percelen die verschillende eigenaren hebben. Er kunnen twee afzonderlijke ontwikkelingen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen moeten rekening met elkaar houden en beperken elkaar. Hiermee wordt er een kans gemist om het gebied integraal te ontwikkelen.

In een integrale ontwikkeling kan het gebied anders ingevuld worden. De ontsluiting van de ontwikkeling kan bijvoorbeeld plaatsvinden vanaf de Kloosterstraat. Hiermee kan de bestaande ontsluiting van het pand Bronbeeklaan 66 vervallen en ontstaan er nieuwe mogelijkheden voor een stedenbouwkundige invulling. Hierbij kan bijvoorbeeld het parkeren gezamenlijk worden opgelost waarbij de landschappelijke onderlegger van het gebied in zijn totaliteit betrokken kan worden (met o.a de aanwezige hoogte verschillen). Dit betekent een ruimtelijke meerwaarde voor het gebied en kansen voor een divers en uitgebreider woningbouwprogramma.

Voor deze locatie biedt het bestemmingsplan niet de mogelijkheid om te voorzien in bovenstaande behoefte. De bouwmogelijkheden binnen de woonbestemming maken maar één stedenbouwkundige invulling mogelijk.

Programmatische invulling
Gelet op de Arnhemse woonbehoefte en het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling leent deze locatie zich goed voor het realiseren van een aanzienlijk programma met voornamelijk gestapelde woningen. Minimaal 30% hiervan dient een sociale huurwoning te zijn, bij voorkeur verhuurd door een toegelaten instelling. Voor het overige deel bestaat er een grote behoefte aan koopappartementen. Gelet op de vergrijzing en verdunning van de aangrenzende wijken biedt deze ontwikkeling de mogelijkheid voor bewoners om binnen de wijk te verhuizen en doorstroom mogelijk te maken. Het is van belang dat de omgeving geschikt is voor ouderen en rolstoelgebruikers, en dat bij de inrichting van de woningen ook de levensloopgeschiktheid wordt meegenomen.