Zaaknummer: 4325

Bijlage 1 bij het raadsvoorstel

Nadere motivering 'Beschikking op bezwaar weigering wijziging bestemmingsplan Bronbeeklaan 66'

De Stichting Zorgwonen Bronbeek heeft een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming voor de locatie Bronbeeklaan 66 van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' waarbij wonen in maximaal 59 zelfstandige en 5 onzelfstandige wooneenheden is toegestaan. Dit verzoek is onderbouwd met een concept-bestemmingsplan. Dit verzoek voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening omdat het in strijd is met het gemeentelijke woon- en zorgbeleid.

De woningmarkt in Nederland, maar ook in Arnhem staat onder druk. Er is een groot tekort aan betaalbare woningen. Arnhem heeft zich gecommitteerd om bij woningontwikkelingen minimaal 30% sociale huur te realiseren, waarbij is vastgelegd dat toegelaten instellingen deze woningen moeten verhuren. Dit is vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling. Dit staat tevens in de met het Rijk en de provincie Gelderland ondertekende Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. Het verzoek verplicht niet tot de realisatie van sociale huurwoningen en voldoet daarmee niet aan het beleid. In de wijk Velperweg e.o., waar Bronbeeklaan 66 in ligt, is het opnemen van een minimumpercentage sociale huur des te meer van belang, omdat deze wijk een zeer laag percentage sociale huur kent, namelijk 12,7%. Verzekeren van sociale corporatiehuur is hier van belang voor een gezonde mix van bevolkings- en inkomensgroepen.

De leefbaarheid en kwaliteit van woningen is tevens van belang voor een goede ruimtelijke ordening. Een te kleine woning heeft een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de bewoner(s) en voldoet daarmee niet aan een goede ruimtelijke ordening. De woonkwaliteit wordt daarom gereguleerd door minimum oppervlakte-eisen. Het is noodzakelijk om in een bestemmingsplan hierop te sturen. Dit geldt zeker voor sociale huurwoningen, omdat mensen vanwege het tekort aan woningen niet (eenvoudig) kunnen uitwijken naar woningen in andere segmenten. Voor het bepalen van kwaliteitsstandaarden voor sociale huurwoningen wordt aangesloten bij de Woonstandaard 2.0 van Netwerk Conceptueel Bouwen – in samenwerking met Aedes. Voor de goedkoopste sociale huurwoning geldt een gebruiksoppervlakte van ten minste 42m^2. Dit is ook opgenomen in de Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021 (doelgroepenverordening, vastgesteld door de gemeenteraad).

Voor woningen anders dan sociale huurwoningen geldt een minimumgebruiksoppervlakte van 50m^2. Met deze oppervlakte-eis wordt aangesloten bij het minimumoppervlakte van een (gesplitste) woning uit het Facetplan splitsing en verkamering (vastgesteld door de gemeenteraad). De beleidsmatige uitgangspunten uit dit facetplan zijn van toepassing op deze ontwikkeling. De oppervlakte-eis van 50m^2 is gebaseerd op marktaanname over de geschikte woninggrootte voor eenpersoonshuishoudens. Daarnaast dient een woning over een bergingsruimte van ten minste 5m^2 te beschikken en is een eigen buitenruimte nodig. Door deze fysieke eisen wordt de woonkwaliteit voor de bewoners van de zelfstandige wooneenheden beschermd.

In het verzoek en het bijgevoegd concept bestemmingsplan zijn geen minimum oppervlaktes vastgelegd. Ook wordt een berging en buitenruimte niet verzekerd. Dit betekent dat de appartementen onder de minimale kwaliteitsstandaarden kunnen zakken. Een voldoende woon- en leefklimaat kan dan niet verzekerd worden.

Het verzoek ziet daarnaast op zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden. Onzelfstandige wooneenheden passen volgens het gemeentelijke beleid niet op deze locatie. Het door de gemeenteraad vastgestelde Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling vormt het uitgangspunt voor de woningbouwopgave. Er wordt in Arnhem gestuurd op zelfstandige woningen, omdat hier de meeste behoefte aan is. Er is slechts in zeer beperkte mate behoefte is aan onzelfstandige wooneenheden.

In het verzoek wordt niet alleen reguliere vormen van wonen verzocht, maar maakt ook zorgwoningen mogelijk. Dit past niet in het beleid en voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening. Bijzondere woonvormen, woon-zorgvormen, zorgwonen of wonen met een maatschappelijk doel zijn niet gewenst op de locatie Bronbeeklaan 66. Een uitbreiding van zorglocaties in de gemeente is in principe niet wenselijk wegens het al (zeer) hoge aantal zorglocaties binnen de gemeenten. Er is geen behoefte aan de uitbreiding van wooneenheden voor mensen met een Wmo- dan wel Wlz-indicatie gezien de reeds grote concentratie in Arnhem. In de Woon-Zorg-nota die op 8 maart 2023 in de gemeenteraad is vastgesteld is opgenomen dat Arnhem hogere concentraties kent dan omliggende gemeenten en ten opzichte van het nationale gemiddelde (zie onderstaande afbeelding). In deze Woon-Zorg-nota is het uitgangspunt dat intramurale voorzieningen vooral in de omliggende gemeenten gerealiseerd moeten worden en eerlijk verspreid over de regio.

Groep	Arnhem indicaties per 1.000 inwoners	Regionaal indicaties per 1.000 inwoners	Landelijk indicaties per 1.000 inwoners
Wlz. Verstandelijk beperkt	8,8	7,1	6,4
Wlz. Lichamelijk beperkt	1,9	1,3	0,9
Beschermd wonen	3,5	2,4	2,05

Bron: Companen