MEMO

Datum : 01-06-2023

Aan :

Van :

Betreft : Doelgroepen analyse Schaapsdrift e.o.

Inleiding

De focus van deze memo ligt op de beantwoording van de vraagstelling, die in de startnotitie van het project Schaapsdrift opgenomen is voor de vakgroep wonen:
Welke doelgroepen en type woningen zijn passend in het plangebied gelet op onze opgaven (o.a. op basis van de woonbehoefteonderzoek); de kwaliteit van de omgeving en de toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving.

De kaders van het amendement "Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken" (23A13), aangenomen op 31-05-23, zijn verwerkt in de memo en vormen de basis in de beantwoording van deze vraagstelling. Vanuit het perspectief van woonbeleid wordt er specifieke aandacht besteed aan de onderstaande uitgangspunten:

1. bestaande bouw en terughoudend met sloop van woningen wordt als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied genomen;
2. het gebied in balans te brengen door naast woningen in een stedelijke mix te streven naar extra banen in het gebied;
3. de Schaapsdrift en omstreken wordt een toekomstbestendige stadswijk waarin huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

Het streven naar toekomstbestendigheid en sociale duurzaamheid vormt een uitgangspunt voor huisvesting van alle in de memo beschreven doelgroepen.

In de memo wordt een beeld geschetst over de huidige situatie en ontwikkelingen in de buurt van het plangebied; wordt ingegaan op de vraag: welke doelgroepen, typen en aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden in het plangebied. Op basis hiervan wordt er een conclusie getrokken.

1. Huidige situatie

De buurt Plattenburg en het plangebied hebben een vrij eenzijdige bevolkings- en huishoudingssamenstelling: veel inwoners van hogere leeftijd, weinig kinderen, kleine huishoudens. Over het algemeen wonen mensen graag en lang in Plattenburg en de woning en woonomgeving met een (zeer) goed wordt gewaardeerd. Van oudsher is er veel buurtbinding. Een groot deel van de eengezinswoningen in de directe omgeving van het plangebied (Maria van Gelrestraat e.o.) betreft gespikkeld bezit (particulier en Volkshuisvesting). De woningen zijn aan de renovatie toe, gemiddelde leeftijd van inwoners is 62 jaar.
Plangebied Schaapsdrift De leeftijdsopbouw van de grootste en de kleinste bevolkingsgroep in het plangebied van Schaapsdrift betreft ca 45% in de leeftijdsgroep 55+ en 5% in de leeftijdsgroep 0-15 jaar.
Huishoudingssamenstelling betreft ruim meer dan de helft eenpersoonshuishoudens.

Er zijn grote verschillen tussen eigenaren van gondgebonden woningen en huurders (sociaal en particulier). Hierbij vormen de eigenaren van de appartementen aan de Wichard van Pontlaan een aparte groep. Kenmerkend voor deze appartementen is veel verloop- en doorstroom (onderverhuur). De woonvoorraad van Schaapsdrift kent grote verschillen. Een deel van de wijk ziet er minder verzorgd uit, daarentegen zien met name de grondgebonden particuliere woningen er goed uit. Een deel van het bedrijventerrein vormt een slechter gedeelte en daar vindt ook het meeste sociale overlast plaats. Aan de oostkant van het bedrijventerrein bevinden zich een aantal wooncomplexen, voornamelijk gericht op senioren. In totaal zijn dit meer dan 400 appartementen, dit is meer dan de helft van de woonvoorraad van het plangebied. De bewoners hier hebben minder binding met de bewoners aan de Schaapsdift en Rheinaldstraat.
Meer dan de helft van de woonvoorraad bestaat uit appartementen, grotendeels gedateerd. De lage huren trekken veel starters aan. De wijk kent daarom een hoog verloop en daarmee hebben zij weinig sociale binding in vergelijking met de bewoners van de koopwoningen van Schaapsdrift.

2. Ontwikkelingen in de buurt van het plangebied

De ontwikkeling van (het plangebied) Schaapsdrift staat in verbinding met de andere ontwikkelingen in de stad, met name in combinatie met de ontwikkeling van kenniscampus (o.a. studentenhuisvesting en faciliteiten op het Campus terrein), Innoforte (zorg/huisvesting voor ouderen, renovatie/bouw plannen complex Vreedenhoff), AKZO terrein (woningbouwproject). Deze ontwikkelingen kunnen elkaar ondersteunen en versterken. Zo wordt er bv. de verdere ontwikkeling van de studentenhuisvesting bij voorkeur op de campus gerealiseerd.
De samenhang tussen de ontwikkelingen geeft ook een leidraad voor onze voorkeuren m.b.t. te huisvesten doelgroepen en de bijbehorende woontypologieën.

3. Opgaven en doelgroepen

3.1. Welke opgaven zien wij?

- In Arnhem staan we voor een grote woningbouwopgave: in 2040 willen we 16.000 woningen extra hebben gerealiseerd ten opzichte van 2020. In de periode 2022-2040 zien we dat Arnhem een aanvullende woningbehoefte heeft van 14.600 woningen. Voor het overgrote deel ligt deze behoefte in de jaren tot 2030. Om de behoefte bij te kunnen benen zouden er in dat jaar al 11.150 woningen toegevoegd moeten zijn. In kwalitatief opzicht zien we een overgrote behoefte aan woningen in het betaalbare segment. Volgens het Woonbehoefteonderzoek 2023 bestaat de woonbehoefte voor 72% uit betaalbare woningen, waarbij deze 72% verder is onderverdeeld in:
  - 27% sociale huur;
  - 40% goedkope en betaalbare koopwoningen (< € 250.000 en < € 355.000);
  - 5% middenhuurwoningen (tot € 1000).
  - Behoefte in het duurdere koopsegment (> € 355.000) is 28%

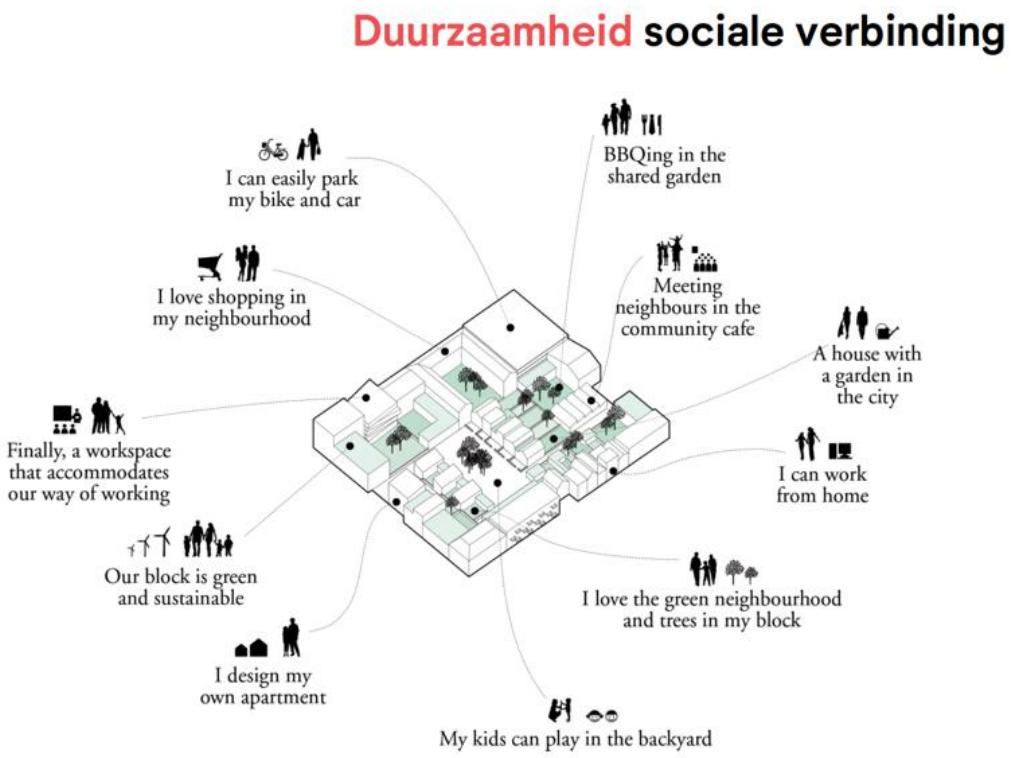
  De behoefte in het dure huursegment is verwaarloosbaar.
  In de sociale en middeldure huursector; in de goedkope koop (< € 250.000) en deels in duurdere koopwoningen (> € 355.000) is naar verhouding meer behoefte aan appartementen.
  In de betaalbare koop (€ 250.000 - € 355.000) is vooral behoefte aan grondgebonden (rij)woningen. Dit is lastig realiseerbaar gezien de schaarste ruimte in de stad. Dit vraagt dus naar de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten, o.a. bv. gezinswoningen in gestapelde vorm.

MEMO

Gezien de toename van 1-2 persoonshuishoudens is er verder stadsbreed een grote behoefte aan de woningen voor deze doelgroep.

- Het plangebied Schaapsdrift is een onderdeel van de ontwikkeling “Spoorzone Oost.” Oorspronkelijke kwantitatieve onderzoeksopdracht voor het plangebied Schaapsdrift is een toevoeging van ca. 500-1.000 woningen. Bestaande bouw en terughoudend met sloop van woningen wordt als uitgangspunt genomen. Dit kan van invloed zijn op de uiteindelijk te realiseren aantallen.
- In het woonbeleid van de gemeente wordt gestreefd naar wijken met een gedifferentieerd aanbod van woningen, voor diverse inkomenscategorieën, levensfasen en leefstijlen.
- De ontwikkeling van Schaapsdrift biedt kansen voor een versterking van de bestaande wijk met een toekomstbestendig woonprogramma, waarbij mensen zich met deze plek verbonden voelen. Toekomstbestendig betekent dat voor zowel bestaande als nieuwe bewoners een lange wooncarrière in de eigen wijk mogelijk is, dan wel doorstroming naar omliggende gebieden. Toevoeging van nieuwe woonconcepten / collectieve wooninitiatieven die het gebied kunnen versterken en revitaliseren, meer sociale samenhang kunnen creëren tussen bestaande en nieuwe bewoners is een belangrijk onderdeel hiervan. Dit om onder meer het eigenaarschap, eigen bijdrage aan de vormgeving van je woon- en leefomgeving, buurtbinding te bevorderen.
- Toekomstbestendig betekent ook het streven in een stedelijke mix naar extra banen in het gebied naast woningen. Dit betekent ook een stadswijk waarin werk is gemaakt van een gezonde fysieke leefomgeving.

De realisatie van deze opgaven wordt mogelijk door de ontwikkeling van een leefbare stadswijk met gevarieerd woon- en werk programma, nieuwe type woonvoorraad. Cityplot concept kan hierbij als inspiratie dienen.



MEMO

Een leefbare stadswijk met gevarieerd woon- en werk programma betekent:

- mix van woningtypen en doelgroepen
- stapeling van functies, mixed-use buildings (combinatie van wonen en werken, (deel)economie en ontmoeten);
- collectief binnen- en buitengebied, ruimte voor ontmoeting
- duurzame parkeeroplossingen
- centrale voorzieningen
- gebouwen en omgeving geschikt voor alle levensfases





3.2 Huisvesting doelgroepen

Huisvesting Gezinnen

Landelijke trend: Landelijke trend laat zien dat er behoefte is aan stedelijk gezinswoningen. In de stad kunnen gezinnen een baan combineren met kinderen, cultuur en een rijk sociaal leven. Het klassieke gezin verandert, maakt plaats voor nieuwe type huishoudens. Ze ontdekken de voordelen van gestapeld wonen.

Arnhemse trend: In Arnhem zien we een trend dat m.n. jonge gezinnen uit de stad vertrekken omdat ze geen passende woonruimte tegen een betaalbare prijs op een aantrekkelijke locatie kunnen vinden.

Wanneer mensen wegtrekken verliest de stad zowel het basisinkomen als bepaalde vormen van consumptie. Daarnaast kunnen gezinnen in een single people-samenleving voor verbinding van generaties zorgen.

Specifiek in Plattenburg en plangebied wonen er weinig gezinnen met kinderen. Opvallend is dat de bewoners van Plattenburg en omgeving zelf een wens uitspreken voor huisvesting van meer gezinnen en kinderen in de wijk. Zodat er meer reuring in de wijk kan komen.

Op ENKA-terrein vindt er een woningbouwontwikkeling plaats, AKZO project. Het gaat over woningbouw van ca 500 woningen. Ca 400 appartementen en ca 100 eengezinswoningen, waaronder woningen voor gezinnen. Ruimtelijke verbinding tussen AKZO en Plattenburg is vrij belemmerd, hierdoor heeft de toevoeging van de gezinswoningen van AKZO project minder invloed op Plattenburg en plangebied. Wel zou bv. buurtinitiatief Moes (voormalige Portierwachtershuisje) een verbindende schakel kunnen vormen tussen de twee buurten.

Woningen voor gezinnen zijn nodig om de wijk op termijn leefbaar te houden. Hiervoor is er een meer gerichte woningbouw voor (stads)gezinnen nodig. Het gaat over woningbouw voor sociaal, middenklasse + expatgezinnen (vaak in het hogere segment zoeken) in een kindvriendelijke woon- en leefomgeving.

De omgeving en de ontwikkelingen in de omgeving van Schaapsdrift bieden de gelegenheid voor de realisatie van een nieuw stedelijk woonmilieu (woonmilieu voor stadsgezinnen).

Ambitie Schaapsdrift: huisvesting Stadsgezinnen – ca. 150 woningen

Bijlage 1 geeft een overzicht van de randvoorwaarden om een succesvol woonmilieu te formuleren voor

stadsgezinnen en een aantal voorbeelden van de passende woonconcepten.

Huisvesting Ouderen & Starters (1-2 -persoonshuishoudens)
Een van de uitgangspunten van onze woon-zorg nota is dat elke wijk een woongebouw krijgt voor senioren waarin veel aandacht is voor de gemeenschapsvorming. Dus zowel tussen de bewoners onderling als tussen de bewoners en de rest van de wijk. (Elke wijk een Elderburen!) Dit als antwoord op vereenzaming, stijgende zorgkosten, personeelstekort in de zorg en de kloof tussen oude en nieuwe bewoners in een wijk.
Dit gebied is al erg rijk aan service flats / verpleeghuizen. De oostelijke rand van Schaapsdrift heeft een aantal wooncomplexen, voornamelijk gericht op senioren. De nabijheid van zorgappartementen Vreedenhoff van Stichting Innoforte kan kansen bieden voor langere tijd zelfstandig thuis wonen in combinatie met evt. ambulante zorgverlening vanuit de zorginstelling. Daarnaast biedt dit een kans voor een mogelijke doorstroming naar een zorgappartement binnen eigen omgeving.
Daarnaast biedt Innoforte al een aantal faciliteiten aan de huurders van Vivare. Innoforte wil ook graag aansluiting met de omliggende buurten; bijv. met het aanbieden van een daginvulling voor ouderen. Bij de nieuwe ontwikkelingen is het van belang om op de bestaande mogelijkheden aan te sluiten en slim te kijken wat er nog wordt gemist. Dit dient nog nader afgestemd te worden tussen de betrokken partijen.
Twee complexen voor 55+ van de woningbouwcorporatie Vivare zijn vrij recentelijk gebouwd en hebben een goede woonkwaliteit. Er dient een goede afstemming met Vivare plaats te vinden over de mogelijke transformatie/ verbouwing van deze complexen en/of eventuele aanpassing/toevoeging van een aanvullende doelgroep, bv starters voor meer diversiteit in de wijk. Voorbeelden: Living in (Nijmegen); Kleinschalig wonen Ravelijn in Deventer

<u>Doorstroom stimuleren plangebied e.o.</u> Doorstroming van ouderen kan meer ruimte vrijspelen voor de huisvesting van gezinnen binnen Schaapsdrift en omgeving. Om de doorstroom te bevorderen kan gewerkt worden met:

- “Vroeg woning toewijzing,” wanneer ouderen mee denken aan de inrichting van de woon- en leefruimte.
- Subsidies benutten voor de realisatie van de gemeenschappelijke ruimtes voor senioren etc.

<u>Ambitie Schaapsdrift: extra toevoeging ca 250 senioren & starterswoningen</u>
Oppervlakte van woningen voor senioren en starters mogelijk gelijk maken. Dit kan voor flexibiliteit zorgen in het verdelingsvraagstuk. Toevoeging van woningen is evt mogelijk op / tussen bestaande gebouwen of uitbouwen.

Stimuleren woonvormen met duurzame sociale verbinding
<u>Ambitie Schaapsdrift</u>: ca 50-100 woningen CPO & Wooncoöperaties, bv. combi woonateliers kunstenaars en/of senioren. Mogelijke interesse van de inwoners plangebied e.o voor de deelname aan CPO nog nader te onderzoeken (met eventueel een mogelijke voorrang aan de CPO ontwikkeling).

Conclusie

De gewenste doelgroepen m.b.t. woningbouw opgave stadsbreed:

- Starters & Senioren
- (Stads)gezinnen

Ambitie voor de buurt:
In het plangebied en omgeving zien we kansen voor een verrijking van bestaande wijk met een toekomstbestendig woon- en werk programma. Het gaat over de manier waarop (woon)gebouwen en woonvormen bijdragen aan de

kwaliteit en levendigheid van de gebouwen en buurten: meer menging, meer sociale cohesie, meer diversiteit en maatwerk. En ook op langere termijn de gewilde woningen en woonmilieus opleveren.
Deze ambitie is voor deze buurt extra relevant vanwege de volgende redenen:

1. Risico's zijn vooral de versnippering in de wijk. Er is nu veel cohesie vanwege de emoties rondom de Wvg maar als we veel doelgroepen toevoegen ontstaat geen specifieke cultuur in de buurt. Eerder tegenstellingen. Dan kunnen we denken aan beheermaatregelen zoals een maatschappelijk initiatief en functies zoals een wijkcentrum/ horeca.
2. We zullen op zoek moeten gaan naar de gewenste cultuur in de wijk in nauw overleg met de bewoners. Bevordering van verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen en woningbouw ontwikkeling is een onderdeel hiervan. Een CPO groep / wooncoöperaties kunnen meer cohesie in de buurt stimuleren.
3. Gelet op de woonbehoefte blijft de woonvraag van 1-2-persoonshuishoudens dominant. Dit betreft verschillende leeftijdscategorieën. Bij de toevoeging van deze wooncategorie in de buurt is het stimuleren van gemeenschappelijke woonvormen een antwoord op vereenzaming en de kloof tussen oude en nieuwe bewoners in een wijk. Hierbij is het ook belangrijk om aan te sluiten bij bestaande/opkomende initiatieven in de buurt die gemeenschapsvorming en sociale cohesie kunnen bevorderen en ondersteunen.

Voor de gewenste doelgroepen en woonvormen betekent dit:

- Er zijn in verhouding al veel woningen voor senioren.
- Dus meer uitbreiding gewenst voor: starters en (stads)gezinnen
- Dus wel de woonvoorraad van senioren woningen uit te breiden (gelet op woonbehoefte, verdichtingsopgave en voorzieningen voor ouderen in de buurt). Maar de toevoeging van woningen voor senioren moet gezocht worden in de vorm van nieuwe woonconcepten ihkv de woon-zorg visie, waarbij combinaties (en meer cohesie) van verschillende doelgroepen (bv. ouderen/starters) denkbaar zijn. Hierbij is het belangrijk dat de toekomstige inwoners zelf de regie en zeggenschap kunnen hebben over de ontwikkelingen van woningen en leefomgeving.
  De kwalitatieve levensloopgeschikte woningen voor senioren zou een prikkel (en reële mogelijkheid) kunnen zijn voor ouderen om door te stromen vanuit de wijk Plattenburg en omliggende wijken. Hierdoor kunnen woningen voor gezinnen vrijgespeeld worden.
- Bestaande (grondgebonden) woningen als uitgangspunt hanteren (vereist een goede afweging)
- Stimuleren van woonvormen en woningbouw ontwikkeling met duurzame sociale verbinding in nauwe samenspraak met de huidige en toekomstige inwoners.
  De toevoeging van bv. atelierwoningen is ook denkbaar, die wonen en ambachten met elkaar kunnen combineren en op deze manier ook voor extra banen en meer levendigheid in het gebied kunnen zorgen.

Bijlage 1: Woonmilieu voor stadsgezinnen: randvoorwaarden tov woon-en leefomgeving; voorbeelden van de woonconcepten

NB! De afbeeldingen van deze memo (en van de bijlage) zijn slechts voorbeelden ter inspiratie