

Addendum bij woonzorgwelzijnvisie Doesburg 2024-2028

De raad van de gemeente Doesburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025;

Overwegende dat bij het vaststellen van de woonzorgwelzijnvisie op 4 juli 2024 een motie is aangenomen, die door het college van burgemeester en wethouders van Doesburg in uitvoering is genomen.

besluit vast te stellen:

ADDENDUM BIJ WOONZORGWELZIJNVISIE DOESBURG 2024-2028

INVENTARISATIE VAN (POTENTIELE) WONINGBOUWLOCATIES

1. Inleiding

Door de meerderheid van de raad is bij het vaststellen van de woonzorgwelzijnvisie op 4 juli 2024 een motie aangenomen, inhoudende dat:

1. In een raadsessie mogelijke bouwlocaties worden benoemd en besproken
2. Uitkomsten in een addendum worden toegevoegd aan de visie
3. Eventuele initiatieven van inwoners in een nader te bepalen stadium hierbij te betrekken

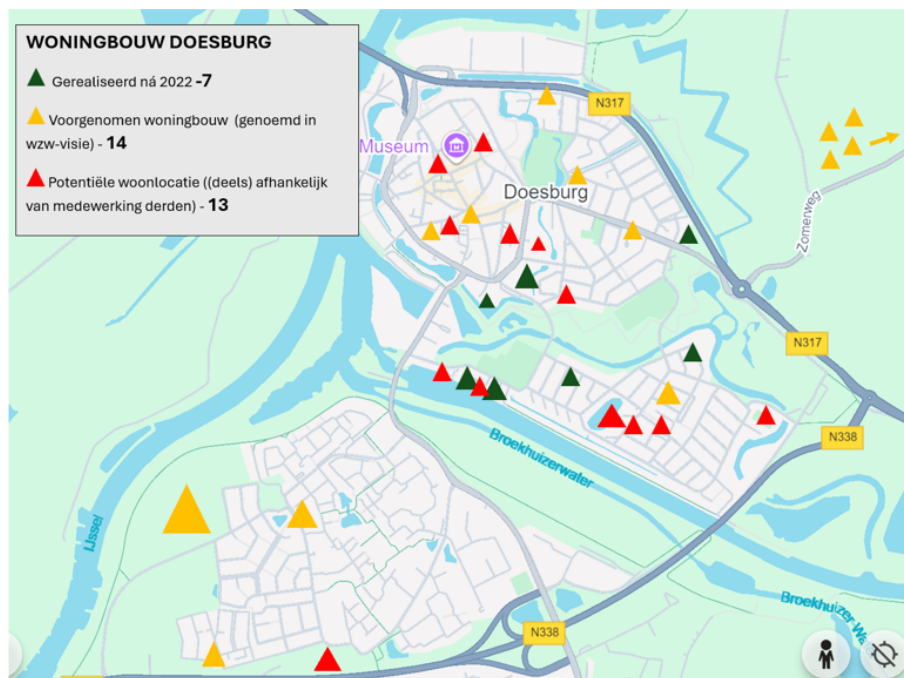
Op 11 december 2024 heeft een bijeenkomst plaatsgehad met de gemeenteraad waarin door/namens het college de verschillende (potentiële) woningbouwlocaties zijn benoemd voor de periode 2022-2030. In de periode 2022-2024 zijn op 7 van de 34 geïnventariseerde woningbouwlocaties totaal 135 woningen gerealiseerd. Dit op een totaal van (minimaal) 500 geplande nieuwbouwwoningen tot 2030.

Dit aantal van 500 lijkt voorshands haalbaar met nog zes jaren in het verschiet. Voor de twee grootste woningbouwlocaties (Wemmerse Woerden en Centrum Beinum) wordt in 2025 de procedure tot wijziging van het omgevingsplan opgestart.

1.1 Definitieomschrijving

Onder 'potentiële woonlocaties' worden locaties verstaan waarvan is onderzocht of woningbouw mogelijk is en waarbij de voorlopige conclusie is dat deze haalbaar zouden kunnen zijn. Onder eventuele woonlocaties worden locaties verstaan die enkel bouwlocaties kunnen worden mits de eigenaar bereid is te verkopen of te laten ontwikkelen voor woningbouw mits realisatie financieel haalbaar is en er desgewenst een nieuwe locatie voor de huidige ondernemer of organisatie gevonden wordt. Deze woonlocaties zijn voorts nog niet nader onderzocht of besproken.

2. Inventarisatie van (potentiële) woningbouwlocaties 2022 e.v.



Overzicht van de geïnventariseerde (potentiële) woningbouwlocaties (december 2024)

De geïnventariseerde locaties zijn allemaal initiatieven die bij de gemeente bekend zijn en die -na eerste beoordeling- haalbaar worden geacht. Het gaat dan van een met de gemeente gevoerde eerste gesprek tot vanaf 2022 reeds gerealiseerde initiatieven. Er kunnen zich de komende tijd nieuwe initiatieven aandienen. Die worden dan toegevoegd aan de lijst.

Of daadwerkelijk iets op genoemde locaties gerealiseerd gaat worden is niet altijd waar we als gemeente invloed op hebben. Zo wordt bijvoorbeeld locatie Goudenregenstraat genoemd. Of deze flats op termijn wel of niet worden gesloopt is een aangelegenheid van de corporatie en haar huurders. In 1989 zijn hierover al reeds gesprekken gevoerd met de huurders met toen als resultaat dat zij hier geen voorstander van zijn. Nieuwe gesprekken met wellicht nieuwe inzichten en wensen van de (huidige) bewoners zijn hierover nog niet gevoerd. Wanneer op termijn van vervanging sprake is zal de gemeente hieraan haar planologische en programmatische medewerking verlenen. Wat voor locatie Goudenregenstraat geldt, geldt ook voor andere genoemde potentiële bouwlocaties, die niet in eigendom zijn van de gemeente. Op deze wijze moet dit addendum worden gelezen.

Vanaf 2020 zijn 19 verzoeken tot planologische medewerking voor wijziging van het omgevingsplan (bestemmingsplan) verleend. Dit is in sommige gevallen gebeurd onder het stellen van nadere voorwaarden. Het gaat daarbij onder andere om woningsplitsingen en wijzigingen van een bedrijfsbestemming in een woon-bestemming. Ruim de helft van de verzoeken betrof transformaties in de binnenstad.



Na genomen principebesluit dient de initiatienemer zijn plannen verder uit te werken voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning om daarmee te mogen afwijken van het omgevingsplan, óf het is het moment om een procedure tot wijziging van het omgevingsplan op te starten. De 19 genoemde initiatieven bevinden zich in verschillende fasen van het te doorlopen vervolgproces.

2.1 De binnenstad

Van de negen geïnventariseerde woningbouwlocaties in de binnenstad zijn er twee gerealiseerd, en twee -de eigenaren hierover gesproken – voor de hand liggend om tot herontwikkeling te worden gebracht.



Van de overige vijf locaties in de binnenstad zijn er twee in eigendom van de gemeente. Van de andere drie locaties is kennis genomen van het feit dat de eigenaar en/of potentiële koper woningen wenst te realiseren. Met deze eigenaren/kopers worden gesprekken gevoerd met als grondhouding dat medewerking wordt verleend, mits ruimtelijk goed inpasbaar.



2.2 Noordelijk en Zuidelijk Molenveld

Van de in Noordelijk en Zuidelijk Molenveld gespotte vijf locaties is er één gerealiseerd. Over de overige locaties worden constructieve gesprekken met de initiatiefnemers gevoerd. Locatie gymzaal Armgardstraat, in eigendom van de gemeente, wordt getransformeerd tot locatie voor het huisvesten van één van de aandachtsgroepen conform het “fair-share” principe (zoals vastgelegd in het regionaal afsprakenkader van oktober 2024)



2.3 De Ooi

In de zestiger jaren wijk De Ooi zijn in 2022-2024 met name duurdere koopwoningen opgeleverd. Door deze nieuwbouw is er meer evenwicht gebracht in de woning-voorraad; een voorraad die grotendeels bestaat uit sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen.

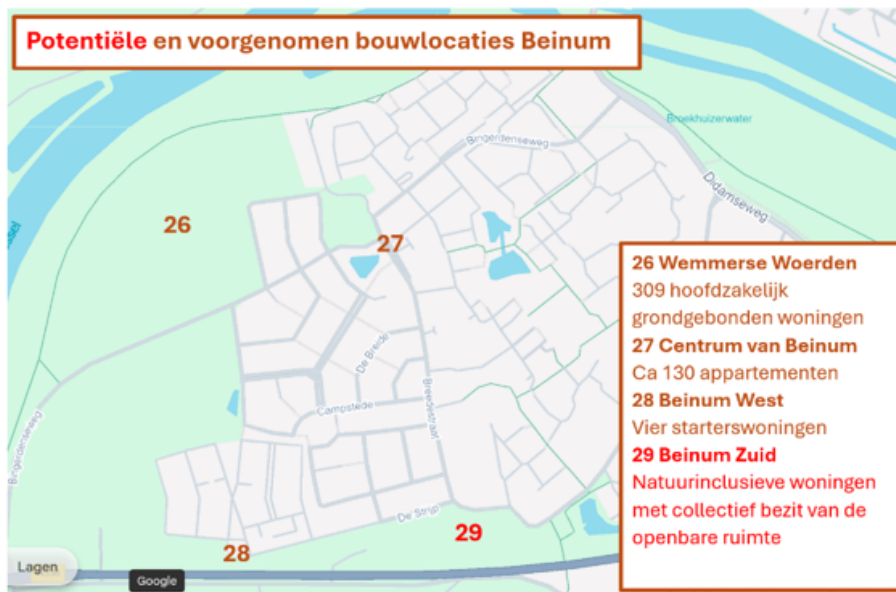


Herstructurering in opdracht van Stichting Woonservice IJsselland wordt aangegrepen om het areaal woningen voor één- en twee-persoonshuishoudens te vergroten. Zo bestaat het Project Flora 23 uit het terugbouwen van minder eengezins-woningen. Daarvoor in de plaats komen levensloopbestendige woningen en appartementen voor (jonge) starters.



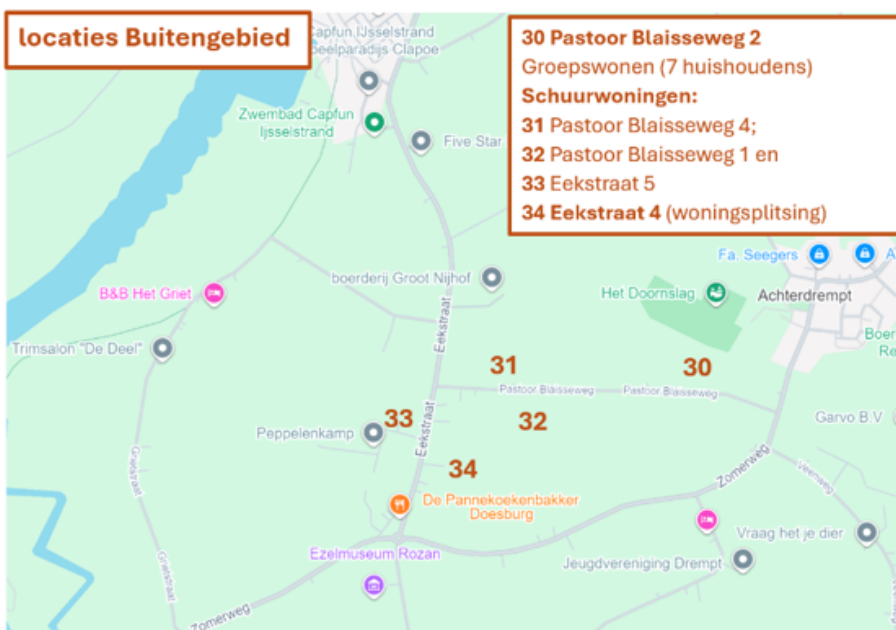
2.4 Beinum

Het merendeel van de in Doesburg toe te voegen woningen moet de komende jaren in Beinum, de jongste Doesburgse wijk- worden gerealiseerd. Per te onderscheiden locatie gebeurt dit in meerdere fasen. Verwachting is dat de laatste woningen binnen 7 tot 10 jaar worden opgeleverd, dus ná 2030. Voor het centrum van Beinum voert de gemeente als grondeigenaar zelf de regie. Het is het enige nog resterende grondbedrijfproject. Voor de twee andere genoemde grotere woningbouwlocaties -de nummers 26 en 29 op bijgevoegd kaartje- is de gemeente faciliterend, en dat is dan weer geheel in lijn met de recent vastgestelde Nota Grondbeleid (2024). Hierin is bepaald dat de gemeente niet actief grond verwerft, bouw- en woonrijp maakt en kavels uitgeeft.



2.5 Buitengebied Noord-Oost

Om het buitengebied vooral vitaal te houden wordt elk redelijk alternatief tot transformatie van een (voormalig) boerenerf in woonruimten met een positieve grondhouding tegemoet getreden. Daarmee wordt gehoor gegeven aan de oproep van het Kabinet om zoveel mogelijk woningen -gelet op de huidige schaarste – toe te voegen.



3. Méér bouwen dan uitsluitend voor lokale behoefte

Bouwen we wel de juiste woningen? Het antwoord hierop is dat qua aantallen in Doesburg méér wordt gebouwd dan lokaal nodig is. En dat wordt gedaan om méér balans te krijgen in de totale woningvoorraad. In verhouding worden komend decennium minder sociale huurwoningen en méér middeldure en dure koopwoningen toegevoegd. Met het aantrekken van vestigers (waaronder jonge gezinnen) wordt voorkomen dat het inwoneraantal zakt onder 11.000, met gevolgen voor het relatief hoge voorzieningenniveau (winkels en maatschappelijke instellingen). Met minder inwoners (lees: minder afnemers) kan dat daardoor minder goed in stand kan worden houden (zie paragraaf 3.2 “Thema Betere Balans”).

3.1 De kwalitatieve vraag

Naast vergroting van de woningvoorraad gaat het onverkort óók om te bouwen voor de lokale behoefte, en dan in het bijzonder voor de zogenaamde aandachtsgroepen (met hun specifieke zorgvragen). In de woonzorgwelzijnvisie is gesignaleerd dat de lokale behoefte aan wonen met zorg niet volledig kan

worden gerealiseerd in onze gemeente, waardoor het adagium **Lokaal wat kan, regionaal wat moet!** van toepassing is.

Een passage hierover uit de visie (bladzijde 5):

We blijven oog houden voor mensen die wonen met zorg nodig hebben

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de komende jaren toe. In de periode tot 2040 verdubbelt het aantal 75-plussers. Een deel van deze senioren heeft in meer of mindere mate een zorgvraag of krijgt deze in de nabije toekomst. Mèt de bouw van onder andere geclusterde levensloopbestendige woningen wordt op deze toenemende zorgvraag ingespeeld. We hebben niet de illusie dat alles wat op dit gebied nodig is we ook lokaal kunnen regelen. En dit vraagt overleg met omliggende gemeenten. Afspraken hierover worden vastgelegd in een regionale woonzorgvisie, die -naar verwachting- in 2024 door alle gemeenten van de GMR wordt vastgesteld.

Anders dan hierboven vermeld komt er geen regionale woonzorgvisie, maar is gekozen om afspraken over een "fair-share" vast te leggen in een regionaal afsprakenkader. Dit kader, vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van alle regiogemeenten (in Doesburg op 15 oktober 2024) moet verder worden uitgewerkt in concrete bouwplannen die uiterlijk in 2030 moeten zijn opgeleverd. Het gaat in Doesburg om 35 plaatsen voor een nader te bepalen aandachtsgroep, waar aldus in principe woningzoekenden vanuit de gehele stadsregio gehuisvest kunnen worden. Daarnaast moeten gemeenten (zoveel mogelijk) autonoom voldoende levensloopbestendige en nultredenwoningen realiseren voor met name de in desbetreffende gemeente wonende senioren en mindervaliden.

Niet alle regiogemeenten kunnen voldoende huisvesting bieden aan alle aandachtsgroepen, daarom zorgen voor een evenwichtige verdeling:

Opgave Doesburg tot 2031:

- **45** 24-uurszorgplaatsen
- **40** geclusterd wonen voor senioren (levensloopbestendige woningen)
- **140** nultredenwoningen
- **35** plaatsen nader te bepalen aandachtsgroep

(aantallen zijn ontleend aan **Doesburgse bevolkingsontwikkeling en samenstelling** (bewerkt door Bureau Companen) en als zodanig terug te vinden in het regionale afsprakenkader)

3.2 Het voorzien in de vraag

Met de voorgenomen en deels gerealiseerde woningbouwopgaven moet het mogelijk zijn om te voorzien in de vraag naar aangepaste woonruimten waar vanuit (desgewenst) zorg kan worden geleverd. Onderstaand een overzicht van wat in Doesburg aan woningen vanaf 2022 is gerealiseerd en waarschijnlijk nog wordt gebouwd:

nr.	Wijk:	appartementen			grondgebonden w		
		nultreden	LLB wonen	wonen mzorg	EGW	LLB	starters
1	Binnenstad	31		40			
2	Noordelijk en Zuidelijk Molenveld			35	10		15
3	Buitengebied				10		
4	De Ooi	79	0		56	16	0
5	Beinum	104	40		295		4
	Totaal	214	40	75	371	16	19
	Vestiging aandachtsgroepen	140	40	45+35			

- **Nultreden woningen:**
gerealiseerd in appartementengebouw De Looierij (Halve Maanweg), aan de Koppelweg (De Sluyswachter); te realiseren (op korte termijn) als onderdeel van project Flora 23 en (op middellange termijn) in de te realiseren appartementengebouwen in het centrum van Beinum
- **Levensloopbestendige woningen:**
gerealiseerd in project Flora 23, 1e fase en aan de Koppelweg (project Havenmeester); te realiseren in één van de appartementengebouwen in het centrum van Beinum
- **Wonen met zorg:**
te realiseren aan de Schout bij Nacht Doormansingel door Attent en op transformatielocatie gymzaal Armgardstraat

3.3 Disclaimer

Geen garantie kan worden afgegeven dat ná realisatie “vraag en aanbod” volledig met elkaar in evenwicht zijn, omdat:

1. Bewoners zonder zorgvraag in een levensloopbestendige woning kunnen verblijven waardoor mensen met een zorgvraag niet (tijdig) in een voor hen meer geschikte woning kunnen verblijven. (zie tevens onze opmerking hierover op bladzijde 33 van de visie onder het kopje: “Ouderen en mensen met een lichamelijke beperking: ‘De Situatie in Doesburg’ 3de gedachtestreepje).
2. De becijferde behoefteaantallen gemiddelden zijn.

3.4 Eventuele woonlocaties

Naast potentiële woonlocaties, welke positief worden beoordeeld op haalbaarheid, zijn er ook eventuele woonlocaties die vooralsnog niet positief zijn beoordeeld op haalbaarheid. Te denken valt aan:

1. Locatie de Bleek (i.c.m. betaald parkeren)
2. Locatie Heilige Martinus kerk
3. Zandbergstraat 10
4. Nieuwstraat 3;



4. Bespreking en vaststelling door de gemeenteraad

Deze notitie is besproken in de openbare vergadering van de raadscommissie VROM van 5 februari 2025, nadien formeel vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 20 februari 2025 en voorts als addendum toegevoegd aan de visie.

4.1 Inspraak

Ingesproken is door Initiatiefgroep Binnenstad. De groep wenst dat de gemeente zich actiever inspent in het ontwikkelen van potentiële woonlocaties in de Binnenstad. De hierop volgende beraadslagingen hebben op voorspraak van enkele raadsfracties geleid tot een amendement. Verzocht wordt om een paragraaf 1.1 (definitieomschrijving) en paragraaf 3.4 (Eventuele woonlocaties) aan het addendum toe te voegen. Desbetreffend amendement is bij meerderheid van stemmen aangenomen.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag nadat dit besluit is bekend gemaakt.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 februari 2025

*De griffier,
J.B. Voorhof*

De voorzitter,

drs. L.W.C.M. van der Meijs