

Bouwlocaties Doesburg

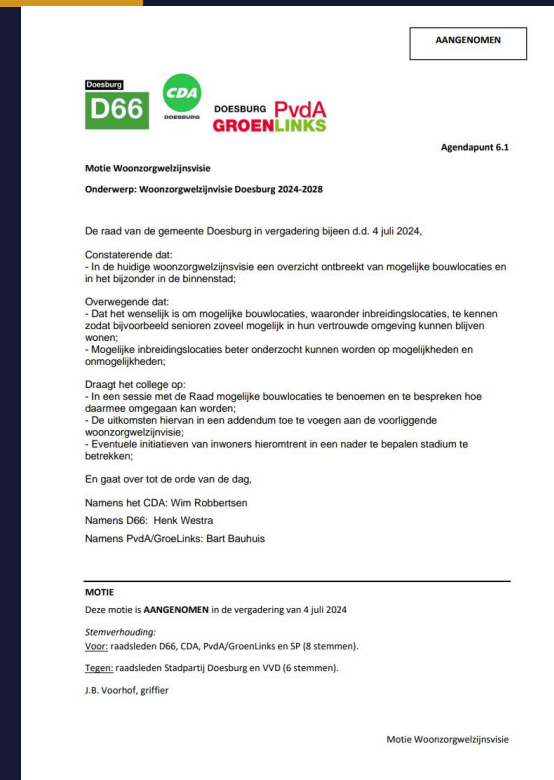
Themabijeenkomst voor de raad
11 december 2024



**GEMEENTE
DOESBURG**

Directe aanleiding voor deze bijeenkomst is de op 5 juli 2024 vastgestelde woonzorgwelzijnvisie

- Door de meerderheid van de raad is 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 te betrekken



**GEMEENTE
DOESBURG**

Hoofdlijnen uit de Woonzorgwelzijnvisie '24 – '28

- Bouw voor/naar lokale behoefte
- Lever een bijdrage aan het regionale woningtekort; dit zorgt voor:
 - Meer balans in woningvoorraad
 - Minimaal gelijkblijvend inwoneraantal
- Houd oog voor de aandachtsgroepen
- Bouw duurzaam; anticipeer op klimaatverandering en afname biodiversiteit
- Betrek zorg- en welzijnsaspecten in (woningbouw)projecten



**GEMEENTE
DOESBURG**

Fragment uit woonzorgwelzijnvisie 2024-2028

De bouwopgaven (deels concreet en deels al gerealiseerd):

2022-2030:				
	sociale huur	betalbare huur en koop	dure koop	Totalen:
Beinum	55	165	65	285
Binnenstad	20	20	5	45
Buitengebied	0	5	10	15
De Ooi	20	45	60	125
Molenvelden	20	20	0	40
Na 2030:				
Beinum	30	75	45	150
Totalen:	145	330	185	660
Procentueel	22%	50%	28%	100%

4.1 Gemeente Doesburg: De geprognosticeerde bouwopgaven tot 2030 (tot 2040)

4.3 De te behalen resultaten

4.3.1 Woningbouw

Woningbouw vindt vanaf 2022 met name plaats in de wijken Beinum (Centrum Beinum, Wemmersweerd) en De Ooi (Koppelweg, Flora23). In de Binnenstad en de Molenvelden gaat het met name om kleine transformatielocaties. In het buitengebied gaat het om het desgewenst bebouwen van boerenerven. Particuliere initiatieven voor groepswonen willen we stimuleren en faciliteren.

We gaan ervan uit dat het in de periode 2022-2030 mogelijk moet zijn om circa 500 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Daar zouden in de periode 2030-2040 nog eens zo'n 150 woningen bij kunnen komen.



**GEMEENTE
DOESBURG**

Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen GMR –okt. '24

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 (Ilb –woningen)
- 140 nultredenwoningen
- 35 plaatsen nader te bepalen aandachtsgroep



**GEMEENTE
DOESBURG**

Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen GMR –okt. '24

Gemeenten	Aantal inwoners per 1-1-2023										Totaal per gemeente
				aandachtsgroepen							
Berg & Dal	34.951										110
Mook & Middelaar	7.989										25
Heumen	17.175										55
Wijchen	41.344										130
Nijmegen	179.100										565
Beuningen	26.235										85
Druten	19.178										60
Overbetuwe	48.266										150
Lingewaard	46.963										150
Renkum	31.358										100
Arnhem	163.888										510
Rheden	43.435										135
Rozendaal	1.756										5
Westervoort	14.944										4
Duiven	24.946										80
Zevenaar	44.645										140
Doesburg	11.036										35
Totaal (aandachtsgroep)	757.209	65	2	380	385	305	50	635	527	36	

2385 x 0,14% maakt 35

Legenda (tot 2030, cijfers per jaar) ¹		
		Benodigde woningen uitstroom (39) én extra vraag geclusterd wonen (26) voor bewoners met verstandelijke beperking
		Extra vraag geclusterde woningen voor bewoners met lichamelijke beperking
		Uitstroom beschermd wonen ²
		Uitstroom Jeugdhulp met verblijf (vanaf 18 jaar)
		Uitstroom Maatschappelijke Opvang ³
		Uitstroom Vrouwenopvang ⁴
		Benodigde woningen statushouders (op basis van taakstelling 2022)
		Aantal sociaal & medisch urgenten (geplaatst in 2022)
		Aantal mantelzorg urgenten (geplaatst in 2022)

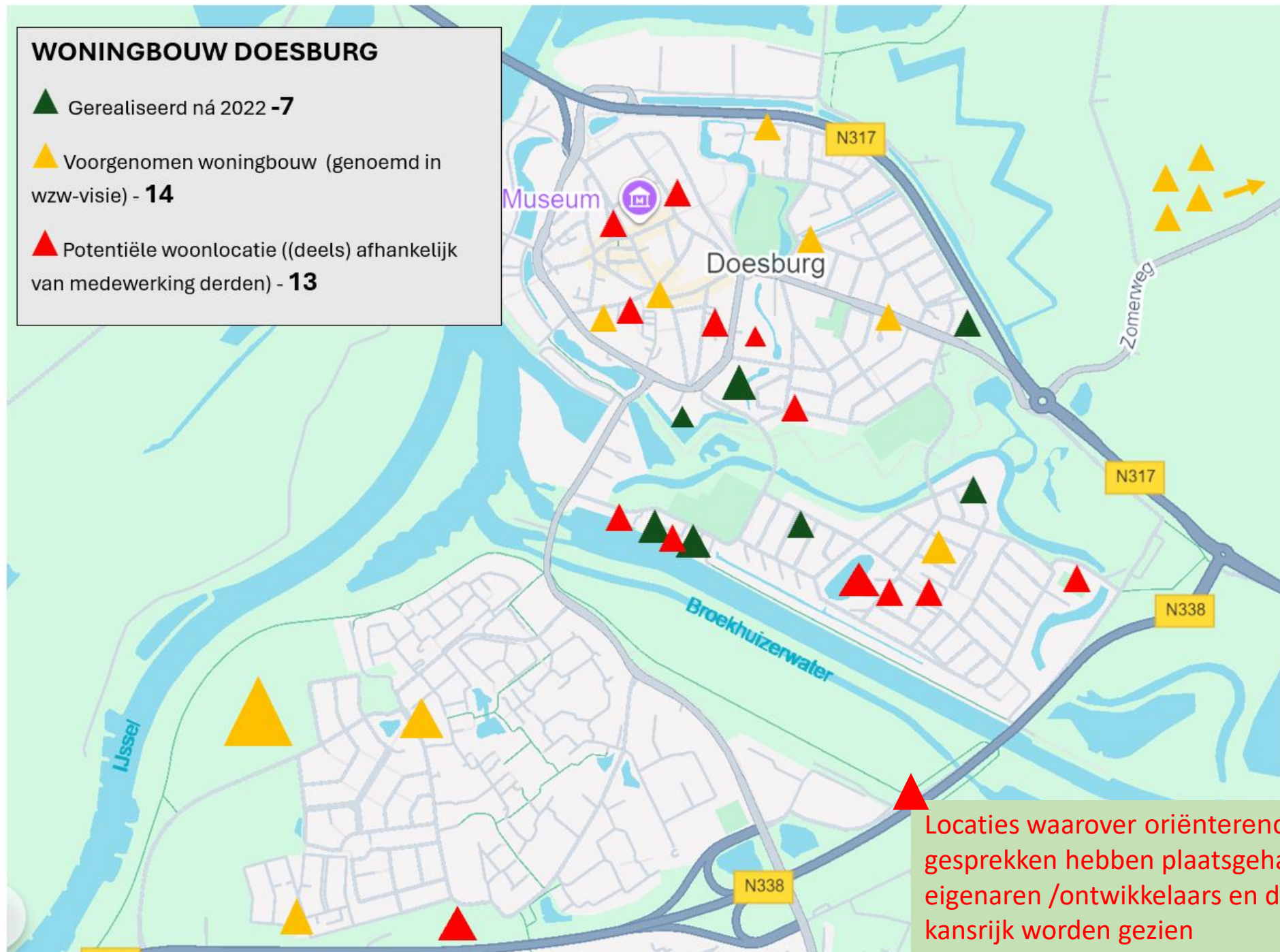
De verdeling per gemeente vraagt nadere uitwerking binnen de gestelde randtotalen.

50



WONINGBOUW DOESBURG

- ▲ Gerealiseerd ná 2022 - **7**
- ▲ Voorgenomen woningbouw (genoemd in wzw-visie) - **14**
- ▲ Potentiële woonlocatie ((deels) afhankelijk van medewerking derden) - **13**



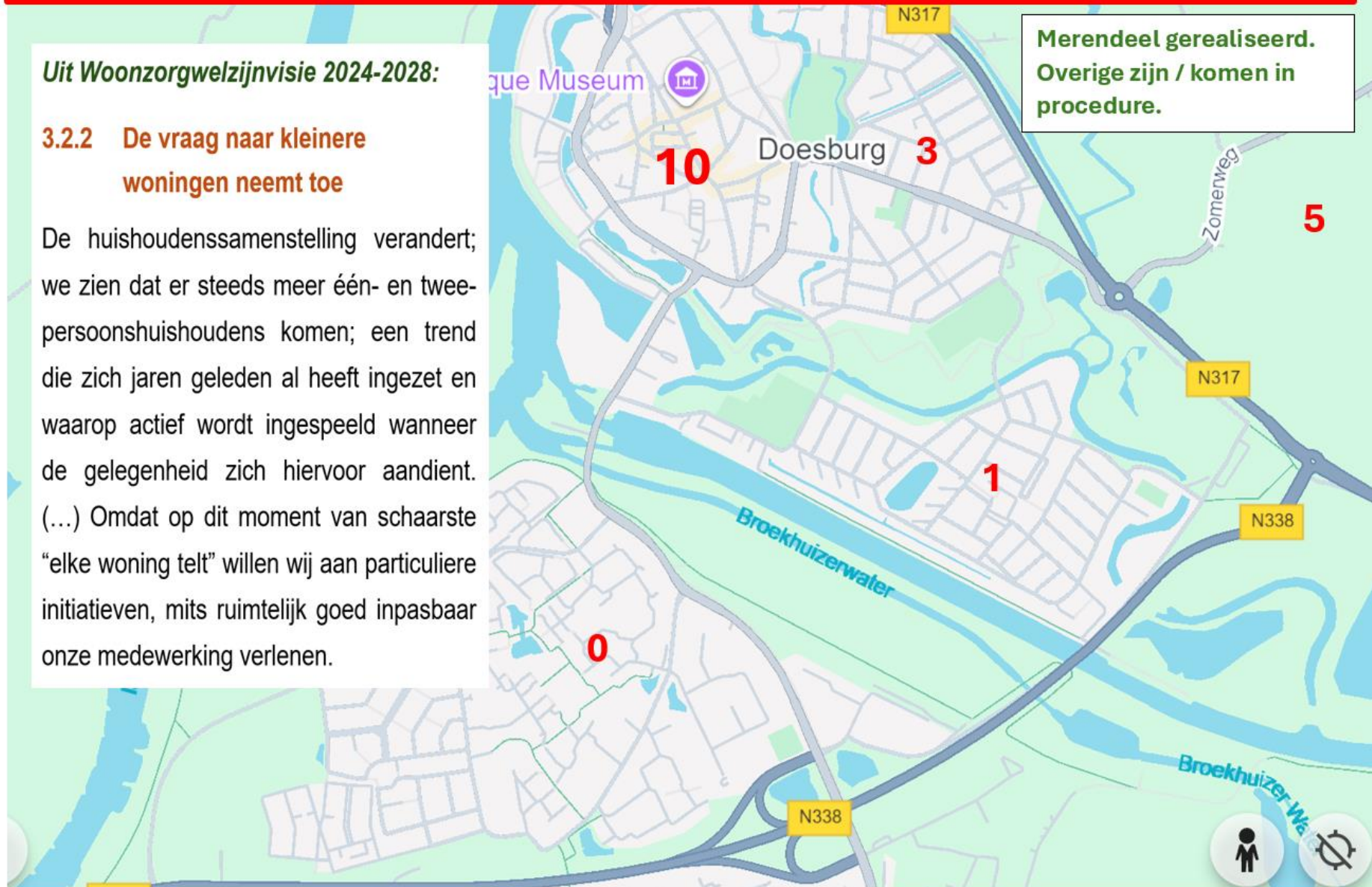
Locaties waarover oriënterende gesprekken hebben plaatsgehad met eigenaren /ontwikkelaars en die als kansrijk worden gezien

Aantal vanaf 2020 verleende principebesluiten planologische medewerking aan particuliere woningbouwinitiatieven (splitsing en transformatie)

Uit Woonzorgwelzijnvisie 2024-2028:

3.2.2 De vraag naar kleinere woningen neemt toe

De huishoudenssamenstelling verandert; we zien dat er steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens komen; een trend die zich jaren geleden al heeft ingezet en waarop actief wordt ingespeeld wanneer de gelegenheid zich hiervoor aandient. (...) Omdat op dit moment van schaarste “elke woning telt” willen wij aan particuliere initiatieven, mits ruimtelijk goed inpasbaar onze medewerking verlenen.



Gerealiseerde en “voorgenomen” woningbouwlocaties Binnenstad

Uitkijkpunt aan
de Contre Escarpe

Lalique Museum

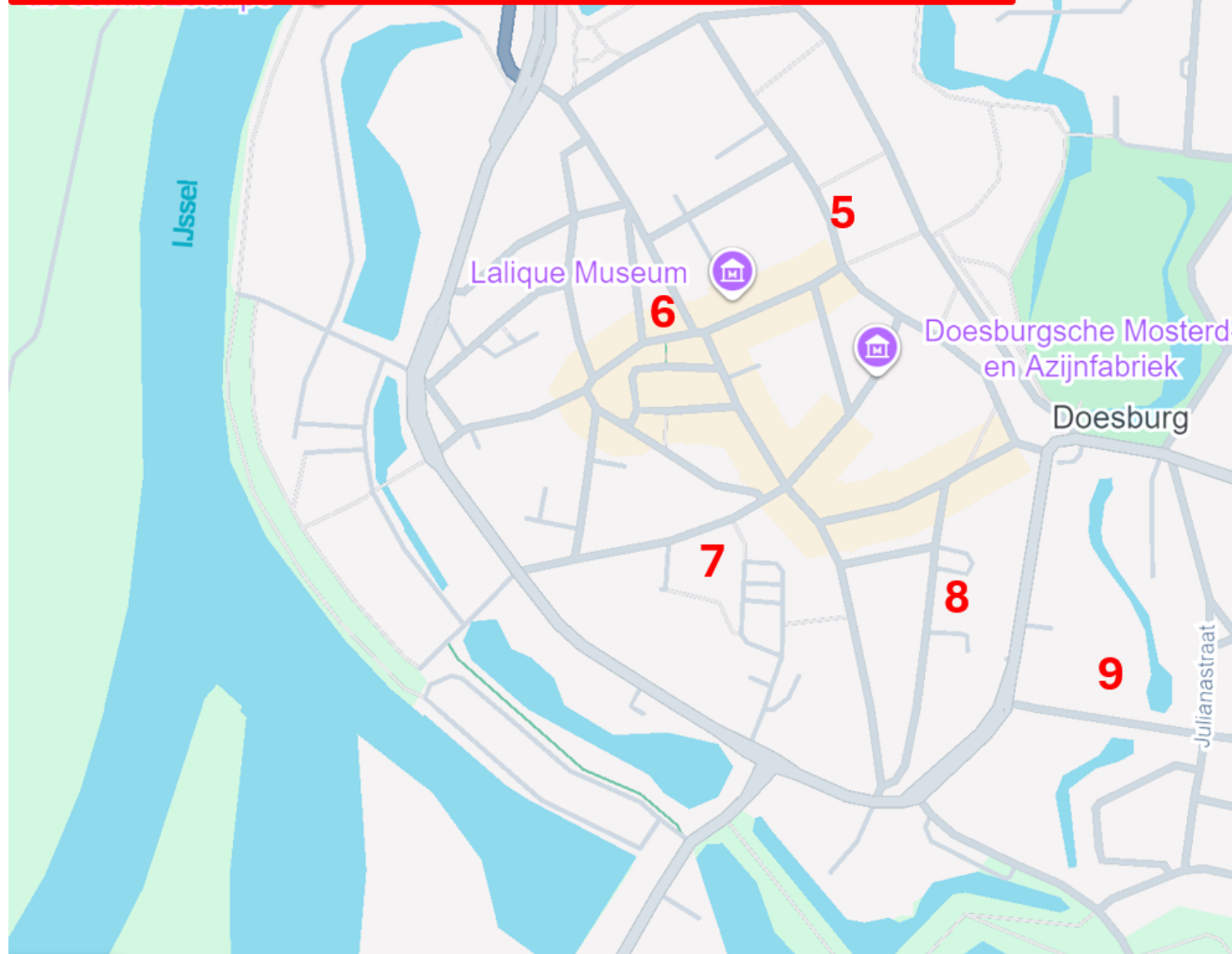
Doesburgse Mosterd-
en Aziëfabriek

Doesburg

Julianastraat

- 1. Appartementengebouw De Looierij**
21 goedkope en 3 middeldure huurappartementen
- 2. Halve Maanweg**
Toevoeging 3 middeldure huurappartementen
- 3. Wonen boven supermarkt AH**
Goedkope tot middeldure huurappartementen
- 4. Locatie hoek SBN Doormansingel – Kloosterstraat**
Geclusterd Wonen / Verpleeghuisplaatsen

Potentiële bouw- en transformatielocaties Binnenstad



5.

Archief Nieuwstraat

middeldure koop - /huur-
appartementen?
(ná beëindiging tijdelijke
huisvesting Oekraïners)

6.

(deel van) Stadhuis dure
koop- /huur-
appartementen?

7.

Het Arsenaal

Appartementen i.c.m.
huidige maatschappelijke
functies

8.

Locatie Leger des Heils

Koop- huurwoningen?

9.

Transformatie RK-kerk

Appartementen /
Grondgebonden woningen?

10

Flexwoningen Kraakselaan

10 sociale huur- en 5
middeldure huurwoningen

11

**Optoppen appartementen-
complex Grotenhuys**

Geclusterd wonen met zorg

12

Gymzaal Armgardstraat 2A

Geclusterd wonen met zorg voor
één van de aandachtsgroepen

13

**voormalige dierenartsen-
praktijk Kraakselaan 60**

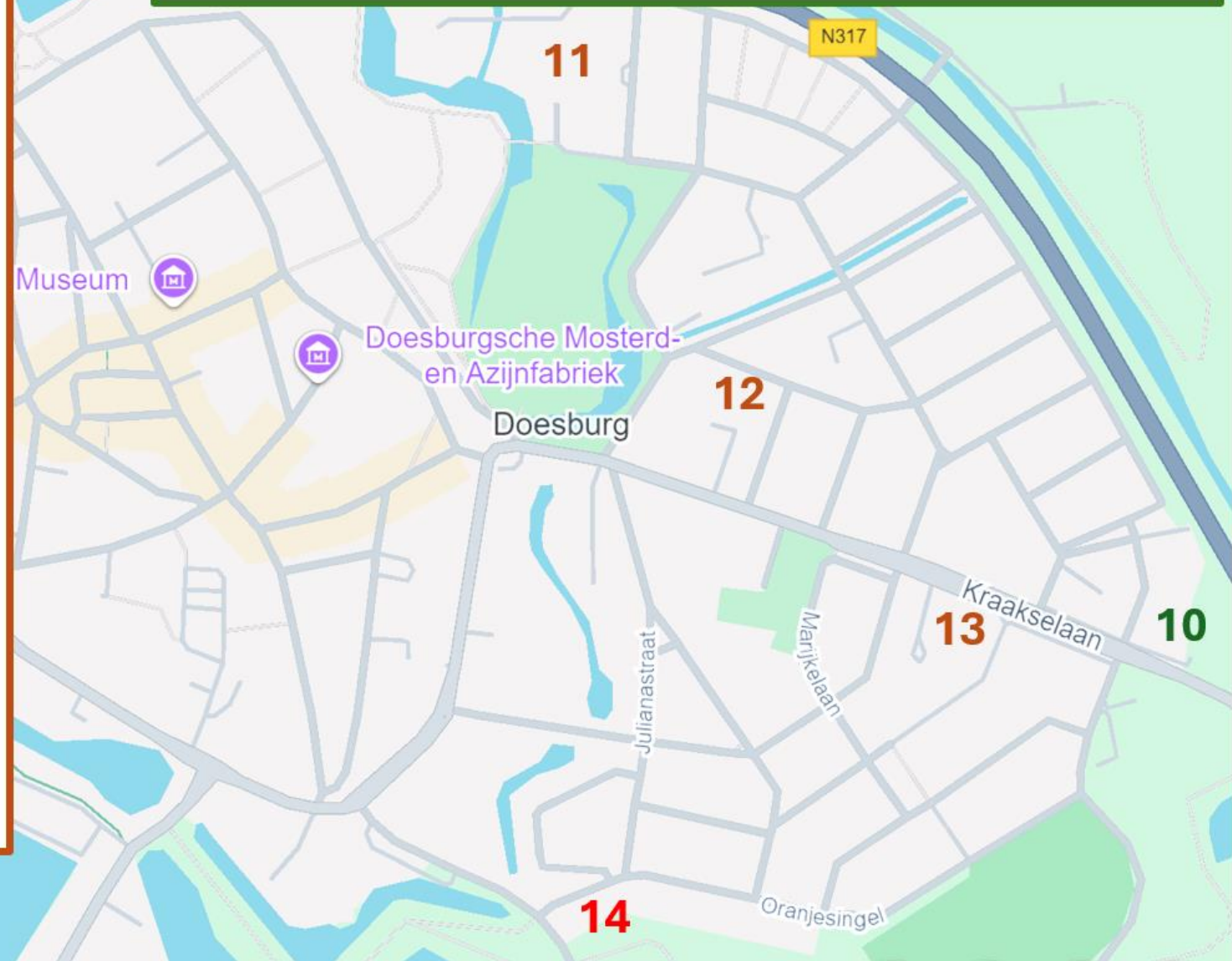
Circa 10 middeldure huur- en/of
koopwoningen

14

Oranjesingel 2-4

Transformatie kantoorlocatie
naar woonlocatie

Gerealiseerde “voorgenomen” en potentiële woningbouwlocaties Molenvelden



Gerealiseerde woningbouw De Ooi



15 Woningbouwproject De Sluyswachter - Koppelweg

15(middel)dure koop eengezinswoningen en 40 dure koopappartementen

16 Woningbouwproject De Havenmeester - Koppelweg

7 levensloopbestendige en 6 eengezinswoningen (dure koop sector)

17 Betulastraat (vervangende nieuwbouw van corporatiewoningen) +1

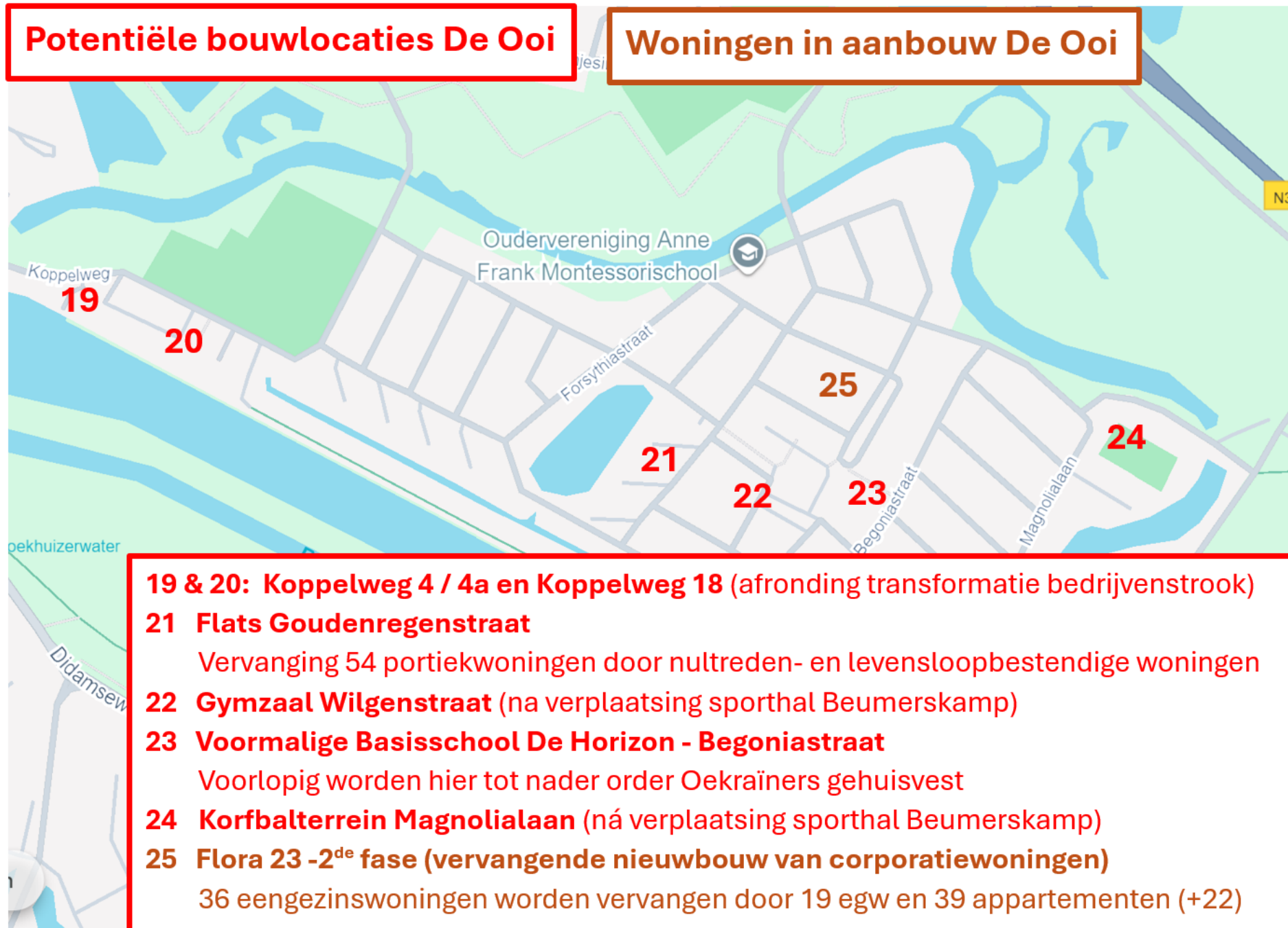
8 eengezinswoningen en 5 levensloopbestendige woningen

18 Notenstraat (vervangende nieuwbouw van corporatiewoningen) +1

8 eengezinswoningen en 4 levensloopbestendige woningen (4 middenhuur).

Potentiële bouwlocaties De Ooi

Woningen in aanbouw De Ooi



19 & 20: Koppelweg 4 / 4a en Koppelweg 18 (afronding transformatie bedrijvenstrook)

21 Flats Goudenregenstraat

Vervanging 54 portiekwoningen door nultreden- en levensloopbestendige woningen

22 Gymzaal Wilgenstraat (na verplaatsing sporthal Beumerskamp)

23 Voormalige Basisschool De Horizon - Begoniastraat

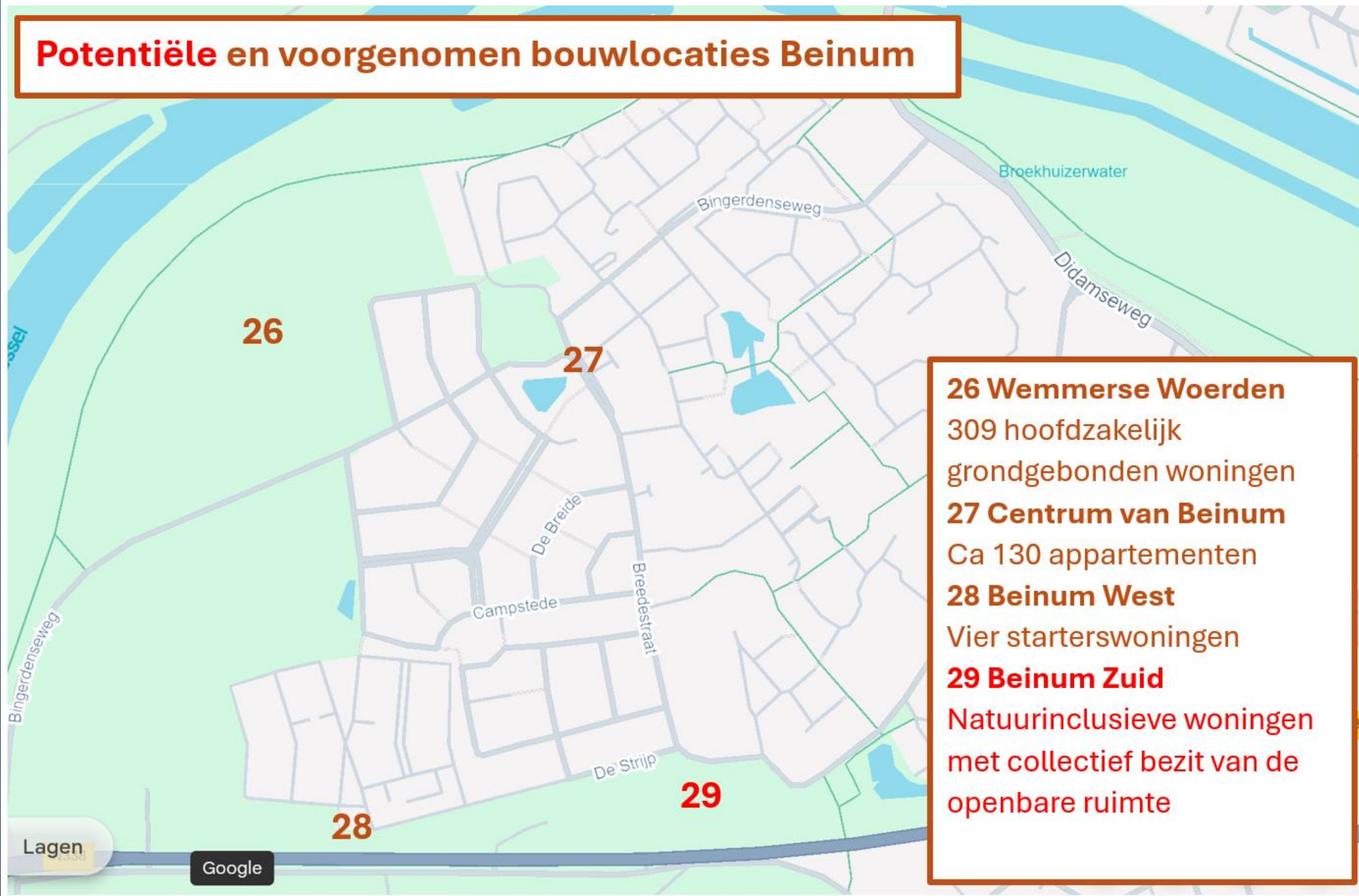
Voorlopig worden hier tot nader order Oekraïners gehuisvest

24 Korfbalsterrein Magnoliaal (ná verplaatsing sporthal Beumerskamp)

25 Flora 23 -2^{de} fase (vervangende nieuwbouw van corporatiewoningen)

36 eengezinswoningen worden vervangen door 19 egw en 39 appartementen (+22)

Potentiële en voorgenomen bouwlocaties Beinum



26 Wemmerse Woerden
309 hoofdzakelijk
grondgebonden woningen

27 Centrum van Beinum
Ca 130 appartementen

28 Beinum West
Vier starterswoningen

29 Beinum Zuid
Natuurinclusieve woningen
met collectief bezit van de
openbare ruimte

locaties Buitengebied

30 Pastoor Blaisseweg 2

Groepswonen (7 huishoudens)

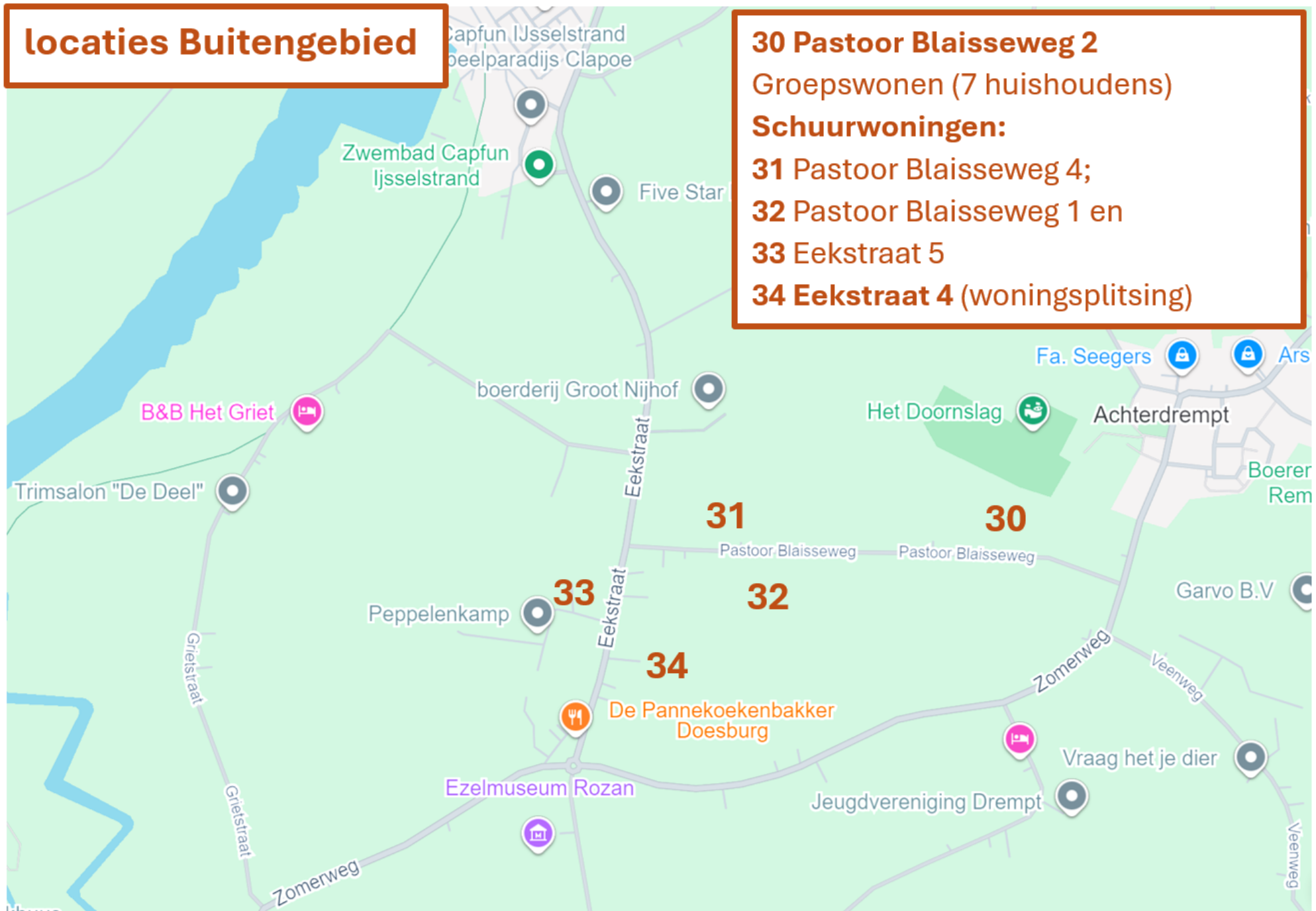
Schuurwoningen:

31 Pastoor Blaisseweg 4;

32 Pastoor Blaisseweg 1 en

33 Eekstraat 5

34 Eekstraat 4 (woningsplitsing)



De voorziene bouwopgaven:

nr.	Wijk:	appartementen			grondgebonden w		
		nultreden	LLB wonen	wonen m zorg	EGW	LLB	starters
1	Binnenstad	31		40			
2	Molenvelden			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			

Opgave Doesburg tot 2031:

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



**GEMEENTE
DOESBURG**

**Uitkomsten van dit overleg worden als
addendum toegevoegd aan de visie**

Vragen?

Opmerkingen?

Suggesties?

WOONZORGWELZIJNVISIE 2024-2030
GEMEENTE DOESBURG

Voor een vitaal Doesburg



**GEMEENTE
DOESBURG**

De Ooi & Beinum

nr.	locatie	appartementen			grondgebonden w		
		nultreden	LLB wonen	wonen m zorg	EGW	LLB	starters
13	De Sluyswachter	40			15		
14	De Havenmeester				6	7	
15	Betulastraat (Flora23)				8	5	
16	Notenstraat				8	4	
23	Van Tuylplein e.o. (Flora23)	39			19		
	Totaal	79	0		56	16	

nr.	locatie	appartementen			grondgebonden w		
		nultreden	LLB wonen	wonen m zorg	EGW	LLB	starters
24	Wemmerse Woerden	14			295		
25	Centrum van Beinum	90	40				
26	Vier starterswoningen						4
	Totaal	104	40	0	295	0	4



**GEMEENTE
DOESBURG**

Binnenstad & Molenvelden

nr.	locatie	appartementen			grondgebonden w		
		nultreden	LLB wonen	wonen m zorg	EGW	LLB	starters
1	woongebouw De Looierij	24					
2	Halve Maanweg	3					
3	wonen boven AH	4					
4	SBN Doormansingel			40			
	Totaal	31		40			

nr.	locatie	appartementen			grondgebonden w		
		nultreden	LLB wonen	wonen m zorg	EGW	LLB	starters
9	Flexwoningen Kraakselaan						15
10	Optoppen Grotenhuys	x	x				
11	Gymzaal Armgardstraat			35			
12	Dierenartsenpraktijk				10		
	Totaal			35	10		15



**GEMEENTE
DOESBURG**

Verleende en te verlenen principebesluiten (vanaf 2020)

Binnenstad		
1	Schout bij Nacht Doormansingel 9	Twee wooneenheden
2	Nieuwstraat 17	Van garage naar woning
3	Boekholtstraat 22	Woning boven mosterdfabriek
4	Zandbergstraat 1a	Splitsing bovenwoning
5	Ooipoort 10	Splitsing woning
6	Heerenstraat 22	Van kerk naar woning
7	Schout bij Nacht Doormansingel 14	Splitsing woning
8	Ooipoortstraat 48	Toevoegen woning
9	Boekholtstraat 2(a) & Kerkstraat 51	Toevoegen meerdere woningen
10	Kloostertuin (AH)	Vier appartementen boven winkel

Molenvelden		
1	Oranjesingel 2-4	Meerdere woningen
2	Kraakselaan 60	Meerdere woningen
3	Van Brakellaan 22 t/m 28	Toevoegen appartementen

De Ooi		
1	Koppelweg 18	3 woningen

Buitengebied		
1	Eekstraat 4a	Woningsplitsing
2	Eekstraat 5	Schuurwoning
3	Eekstraat 2	Schuurwoning
4	Eekstraat 4	Schuurwoning
5	Nieuwe Eekstraat 2	Van bedrijfsgebouw naar woning



**GEMEENTE
DOESBURG**

Woonprogramma gedetailleerder (vanaf 2022)

2022-2030:					
Wijk	locatie	sociale huur	betaalbare huur en koop	dure koop	Totalen:
Beinum	Centrum Beinum	25	85	20	130
	Wemmersweerd 1	30	76	45	151
	Beinum West	0	4	0	4
		55	165	65	285
Binnenstad	SBN Doormansingel	10	10	0	20
	Stadhuis + Archief	3	0	7	10
	Albert Heijn	2	3	0	5
	Kleine / Kort	3	7	0	10
		18	20	7	45
Buitengebied	Initiatieven Hofjeswonen	0	5	10	15
		0	5	10	15
De Ooi	Halve Maanweg	21	3	0	24
	Flora 23 -fase 1	-5	6	0	1
	Flora 23 fase 2	24	0	0	24
	Koppelweg	0	5	60	65
	Goudenregenstraat	-26	25	0	-1
	B.S. De Ooi	3	7	0	10
		17	46	60	123
Molenvelden	Kraakselaan	10	5	0	15
	Gymzaal Armgardstraat	2	3	0	5
	Grotenhuys	10	10	0	20
		22	18	0	40
Na 2030:					
Beinum	Wemmersweerd 2	30	75	45	150
Totalen:		142	329	187	658
Procentueel		22%	50%	28%	100%



**GEMEENTE
DOESBURG**