Adviesnota raad – openbaar

Onderwerp	Addendum bouwlocaties bij woonzorgwelzijnvisie 2024-2028
Zaakdossier	Z/24/041992 - D/24/166870
Portefeuillehouder	Wethouder B. van Veldhuizen
Raadsprogramma	1. Evenwichtig en leeftijdsbestendig woon- en leefklimaat
Datum collegebesluit	21 januari 2025

Opsteller	Antoon van Buren	**E-mail**	antoon.van.buren@doesburg.nl
Team	Leefomgeving, Economie & Toerisme	**Telefoonnummer**	(0313) 48 13 65

Voorstel

Inhoudelijk beslispunt

1. In te stemmen met de inhoud van bijgevoegd addendum, waarin alle op dit moment denkbare en haalbare potentiële woningbouwlocaties zijn geïnventariseerd

Financieel beslispunt

Niet van toepassing

Procedureel beslispunt

Niet van toepassing

Juridische grondslag

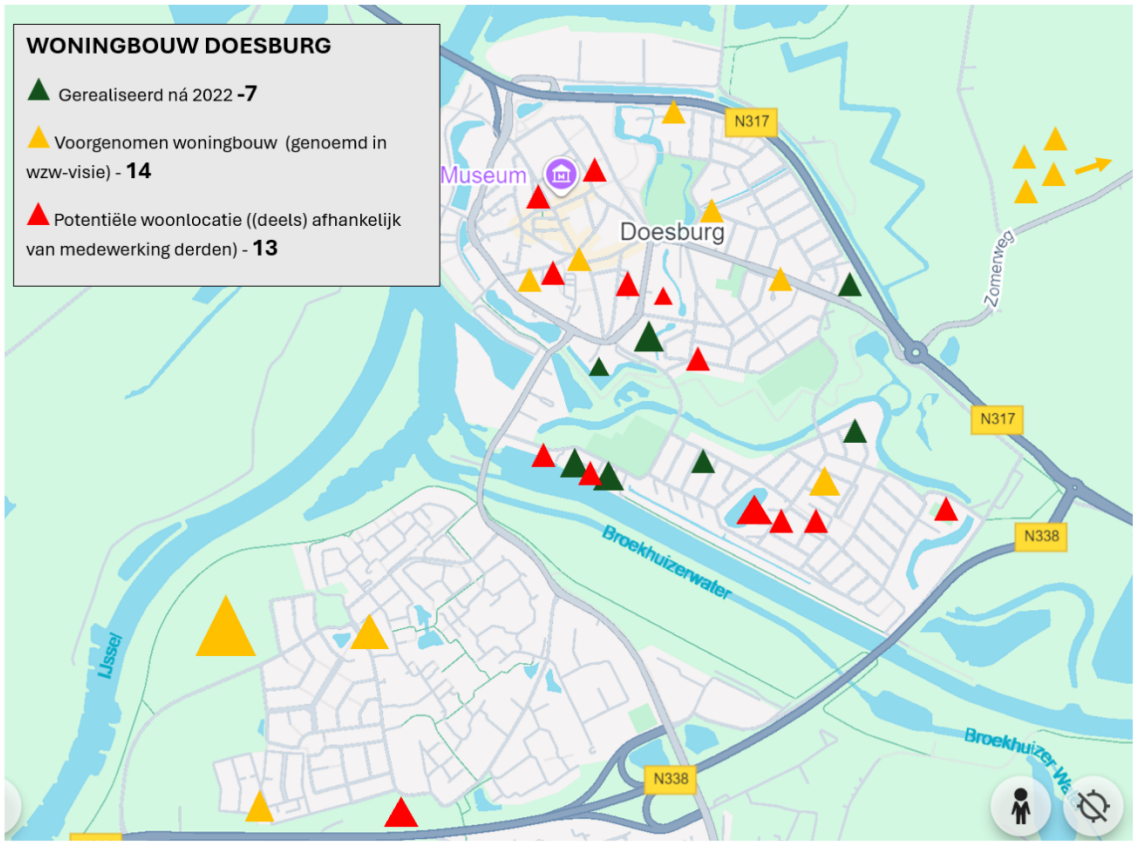
Niet van toepassing

Inleiding

U hebt bij meerderheid bij het vaststellen van de woonzorgwelzijnvisie op 4 juli 2024 een motie aangenomen, inhoudende dat:

1. In een raadsessie met ons college (of portefeuillehouder wonen) mogelijke bouwlocaties worden benoemd en besproken
2. De uitkomsten van deze beraadslagingen in een addendum worden toegevoegd aan de visie
3. Eventuele initiatieven van inwoners in een nader te bepalen stadium hierbij dienen te worden betrokken

Op 11 december 2024 heeft voornoemde bijeenkomst met u plaatsgehad, waarbij wij alle op dit moment denkbare en vanaf 2022 gerealiseerde woningbouwlocaties hebben benoemd en met u besproken.
In totaal gaat het om 34 geïnventariseerde woningbouwlocaties, zoals hieronder in kaartmateriaal door ons weergegeven.



Van deze locaties zijn in de periode 2022-2024 er 7 bebouwd met totaal 135 woningen in verschillende types en prijsklassen. Met een tweetal grote woningbouwlocaties in voorbereiding liggen we op koers om het (minimaal) aantal van 500 geplande woningen tot 2030 te halen. Voor de twee grootste woningbouwlocaties (Wemmerse Woerden en Centrum Beinum) wordt in 2025 de procedure tot wijziging van het omgevingsplan opgestart.

Met de 500 toe te voegen woningen wordt tot 2030 ruimschoots gebouwd voor de lokale behoefte. Dat de te bouwen woningen niet gelijkelijk worden verdeeld over de verschillende wijken – het merendeel wordt gerealiseerd in de wijken Beinum en De Ooi – heeft met name te maken met de beschikbare ruimte. Initiatiefgroep Binnenstad Doesburg pleit ervoor dat de gemeente méér woningen moet bouwen in de binnenstad, en dan in het bijzonder voor de groeiende groep ouderen die (op termijn) behoefte heeft aan een aangepaste woning. Zoals eerder door ons betoogd is dit een oproep, begrijpelijk, maar een waar niet eenvoudig gehoor aan kan worden gegeven. Dit als gevolg van het feit dat in de binnenstad nu eenmaal minder plek is om woningen toe te voegen. In argumenten en kanttekeningen gaan wij nader in op het verzoek van de initiatiefgroep. Daarbij reagerend op de briefrapportage van de initiatiefgroep van 5 december jongstleden, gericht aan uw adres.

Doel / meetbaar effect

Doel is om u en andere belanghebbenden – waaronder Initiatiefgroep Binnenstad Doesburg - relevante informatie te verstrekken over potentiële woningbouwlocaties.

Maar ook willen wij u het inzicht verschaffen dat het aantal toe te voegen woningen voor de komende jaren voldoende is om in de lokale woonbehoefte te voorzien.

Argumenten

1.1 De geïnventariseerde woonlocaties betreffen woningbouwinitiatieven die bij ons bekend zijn en in principe realiseerbaar.

Met uitzondering van de locaties waarvan wij zelf (grond)eigenaar zijn (Centrum Beinum, Gymzaal Armgardstraat, Philippus Gastelaarsstraat 2, voormalig streekarchief en het korfbalterrein van Rivalen) gaat het om initiatieven van derden. Particuliere initiatieven waaraan mits ruimtelijk goed inpasbaar planologische medewerking wordt verleend. Waarmee wordt voldaan aan de *"instructierichtlijn"* uit de Woonzorgwelzijnvisie, paragraaf 3.2.2: *"Omdat op dit moment van schaarste elke woning telt willen wij aan particuliere initiatieven, mits goed ruimtelijk inpasbaar onze medewerking verlenen."*

Van de acht door Initiatiefgroep Binnenstad genoemde bouwlocaties in de binnenstad zijn er vier opgenomen in de onze inventarisatie. Over de vier die niet zijn opgenomen:

1. **Locatie De Bleek**. Eerdere uitgevoerde onderzoeken, waarover u recent door ons in een raadsbrief bent geïnformeerd, tonen aan dat de combinatie parkeren / wonen financieel niet realiseerbaar is. Er zit een grens aan wat aan betaald parkeren bij de automobilist in rekening kan worden gebracht.
2. **Locatie Brandweerkazerne**. Er is geen alternatieve locatie voorhanden voor de brandweerkazerne.
3. **Locatie Fysio Kort – Zandbergstraat.** Niet bekend is dat de eigenaar zijn bedrijf wenst te verkopen voor woningbouwdoeleinden.
4. **Garage Kleine – Nieuwstraat** Ook van deze eigenaar is niet bekend dat hij zijn bedrijf wenst te verkopen om op zijn perceel woningen (te laten) realiseren.

Over deze twee laatste locaties merken wij op dat wanneer de eigenaren zich bij ons melden met een woningbouwplan ook hieraan -mits ruimtelijk goed inpasbaar- planologische medewerking zal worden verleend. Daarbij voorop gesteld dat deze eigenaren voor een eventuele voortzetting van hun bedrijf elders geheel zelfstandig op zoek gaan naar een andere locatie.

1.2 De geïnventariseerde woonlocaties met de hierop te bouwen woningen zijn toereikend om in de lokale behoefte te voorzien.

Wanneer de opgave van Doesburg tot 2031 aan 24 uurszorgplaatsen (45), levensloopbestendige woningen (40), nultredenwoningen (140) en huisvesting van een in overleg met de stadregio nader te bepalen aandachtsgroep (35) beschouwen, kan daar zoals het er nu naar uitziet in worden voorzien.

nr.	Wijk:	appartementen			grondgebonden w		
		nultreden	LLB wonen	wonen m zorg	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

Dat de behoefte aan deze woningen niet op maat worden gerealiseerd in de verschillende wijken en -naar verwachting - het minste in die wijk waar de grootste behoefte aan aangepaste woningen is, is een gegeven, dat -zoals door ons genoemd in de inleiding- helaas voor lief moet worden genomen. In de binnenstad waar in verhouding de meeste senioren wonen, zijn de mogelijkheden om aangepaste woningen toe te voegen het meest beperkt.

Wij hebben dit de Initiatiefgroep Binnenstad Doesburg laten weten door aan deze groep de inhoud van het concept addendum te doen toekomen. Wij vragen u dit te beschouwen als een eerste reactie op de briefrapportage van deze initiatiefgroep zoals aan u allen is toegezonden.

Kanttekeningen

1.1 Wij zien geen aanleiding om actief eigenaren te benaderen om hun bedrijfslocatie te transformeren in een woonlocatie.

Het aantal woningen van tenminste 500 dat de komende jaren wordt toegevoegd (en als zodanig genoemd in de visie) is voldoende om te voorzien in de lokale behoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief. Daarnaast ontbreekt het ons aan voldoende ambtelijke capaciteit om hierover actief in gesprek te gaan met grondeigenaren. Maar ook kan worden gesteld dat een dergelijke inspanning haaks staat op de door u recent vastgestelde Nota Grondbeleid. Hierin is expliciet opgenomen dat wij -mede ingegeven door het ontbreken aan voldoende ambtelijke capaciteit- geen actief grondbeleid voeren.

Financiën

Niet van toepassing

Uitvoering

Planning

Nadat u het addendum met eventueel door u gewenste aanpassingen hebt vastgesteld, wordt deze toegevoegd aan de visie en geplaatst op onder andere de gemeentelijke website www.onsdoesburg.nl

Communicatie

Over het vastgestelde addendum wordt verder niet door ons actief gecommuniceerd. Uiteraard blijft het mogelijk om via onze participatiesite reacties te plaatsen, die wij -voor zoverre relevant – bij de planvoorbereiding van de verschillende woningbouwprojecten zullen betrekken.

Evaluatie

Niet van toepassing

Burgerparticipatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

1. Concept addendum: Inventarisatie van (potentiële) woningbouwlocaties
2. Briefrapportage van Initiatiefgroep Binnenstad Doesburg van 4 december 2024, gericht aan de gemeenteraad
3. Hand-out van de presentatie over (potentiële) woningbouwlocaties voor de raadssessie van 11 december 2024