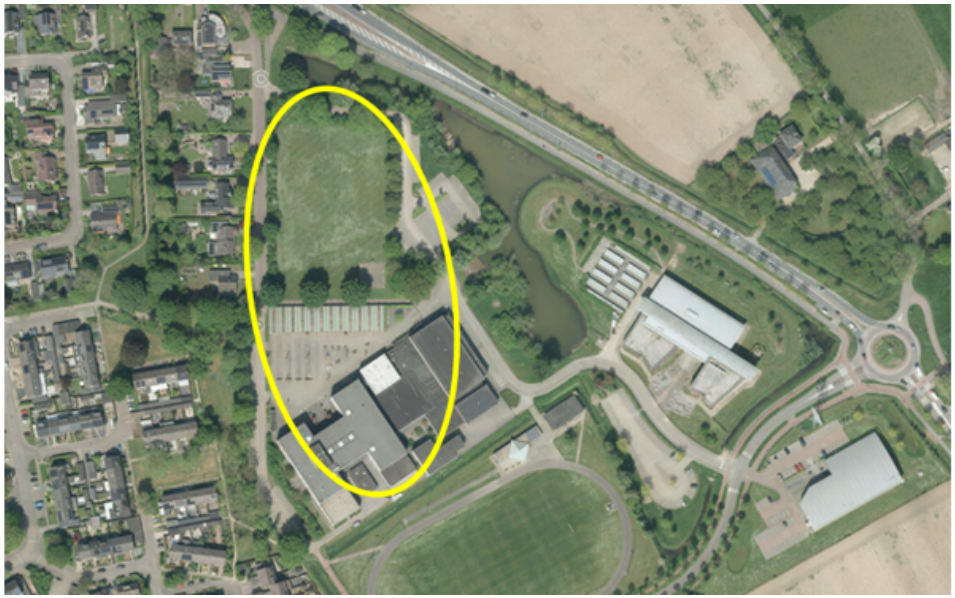
Samen sterker!



een visie op wonen & zorg op de OBC-locatie te Bemmel

Aanleiding

Groot tekort aan betaalbare (huur)woningen

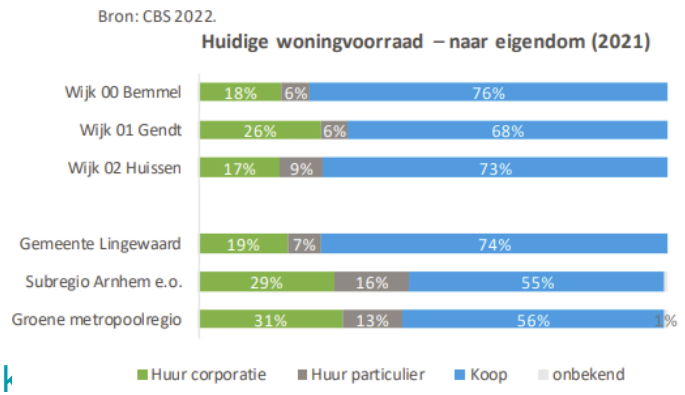
- Grote behoefte in alle kernen in Lingewaard
- Zeker in Bemmel met ca. 17% sociale huur
- Vooral voor 1-2 persoons huishoudens
- Bouwen voor starters, senioren, statushouders

Toenemende zorgbehoefte is tweeledig

1. Toename aan wonen met zorg
2. Consolidatie en toename aan complexiteit zware zorg

Huidige gebouw RijnWaal aan de Gouden Appel is feitelijk ongeschikt voor primair wonen, maar ook niet geschikt als gebouw voor complexe zorg

Bron: CBS 2022.





We hebben de komende jaren te maken met dubbele vergrijzing: de groep ouderen wordt groter én ouder. Daardoor is er een grotere groep mensen die (langdurig) zorg nodig heeft. Tegelijkertijd leidt diezelfde vergrijzing ertoe dat er minder personeel en minder mantelzorgers beschikbaar zullen zijn om deze zorg en ondersteuning te bieden.

Bron: Woonzorgvisie Lingewaard

RijnWaal ZORGGROEP

Waard Wonen

Zoektocht geschikte locatie

De zoektocht naar een geschikte locatie loopt reeds vanaf 2019

In een vroeg stadium hebben RijnWaal en Waardwonen de handen ineengeslagen en zijn op zoek gegaan naar een geschikte locatie om wonen en zorg binnen Bemmel vorm en inhoud te geven.

Voor RijnWaal ligt de noodzaak voor een andere locatie dan de Gouden Appel in de ongeschiktheid van het huidige gebouw i.r.t. de doelgroep. Daarnaast heeft Waardwonen samen met de gemeente een woonopgave. Met een nieuwe locatie komt het gebouw aan de Gouden Appel van Rijnwaal vrij voor een eventuele nieuwe ontwikkeling.

De volgende locatieopties hebben reeds de revue gepasseerd:

- Locatie Mikado
- Locatie Dijkstraat (manege)
- Locatie van Ambestraat Cuperstraat
- Particulier grondplot Herckenrathweg
- Particulier grondplot Groenestraat
- Locatie Dorpstraat 84

Om uiteenlopende redenen zijn deze locaties niet geschikt gebleken.

RijnWaal ZORGGROEP

Waardwonen

Denkrichting invulling locatie

Eén ontwerp – twee gebouwen

- Samenhang, maar gescheiden (hoofd)functies
- Gezamenlijke parkeervoorziening > autoluwe omgeving
- Mogelijkheid tot inpassen en versterken groenstructuur
- Architectuur > Eigen identiteit, maar passend bij omgeving
- Bouwhoogte > Landmark langs Van Elkweg
- Aantallen passend binnen op te stellen ruimtelijke kaders
- Onderzoek mogelijkheden (her)gebruik bestaande gebouwen
- Aandacht en inpassing verkeersknelpunten (Verkeersonderzoek Huissen)
- Bij nieuwbouw in totaal ca. 150 – 200+ woon- en zorgeenheden mogelijk



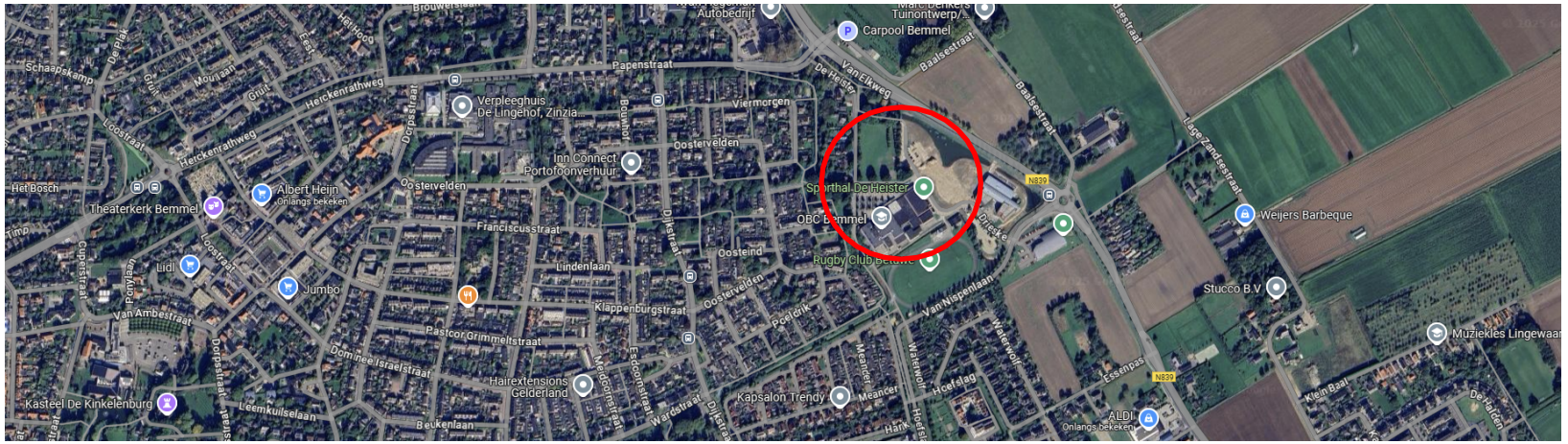
Ref. beeld – Hofstede gelegen op ca 250m afstand



RijnWaal ZORGGROEP

Waard Wonen

Locatie OBC



Goede plek met prima verbindingen

- Aan de rand van Bemmel, maar toch voldoende voorzieningen in nabijheid
- Goed bereikbaar voor bezoekers en woon/werk
- Uitzicht over buitengebied en ‘levendigheid’ schoollocatie

Mogelijkheid tot snelheid > Planuitwerking t/m 2026; start realisatie in 2027?

Substantiële toevoeging woon- en zorgbehoefte mogelijk

- Locatie leent zich voor hoogbouw / ‘Landmark’ aan de rand van Bemmel

Gemixte buurt na realisatie > Koop / huur / zorg / educatie / gezondheid / sport

RijnWaal ZORGGROEP

Waard Wonen

Invulling woonbehoefte (Waardwonen)

Zelfstandige 3 kamerwoningen

- Focus op één en twee persoons huishoudens
- Invulling motie d.d. 09-11-23 en motie d.d. 6-11-2024
  ‘Ruimte voor starters/jongeren’, ‘Wooncomplex met sociale verhuureenheden’ én ‘samen met de corporatie’

Buurtwoonkamer

- Ruimte voor ontmoeting
- Bewoners onderling, maar ook als buurtfunctie







RijnWaal ZORGGROEP

Waard Wonen

Invulling woon/zorgfunctie (RWZ)

Zorgbehoefte naar hedendaags niveau

- Focus voor de nieuwe ontwikkeling is de woonkwaliteit: wel efficiënt zorg kunnen verlenen, maar niet perse wonen in een verpleeghuisvoorziening
- Woonzorgconcept dat zowel intramuraal als extramuraal inzetbaar is
- Bij elkaar brengen van een leefgemeenschap van (kwetsbare) ouderen en jongere generaties in een goede mix: Zorgzame buurt.
- Faciliterend werkend voor deze gemeenschap: zorg en welzijn

Gezondheids- en ontmoetingsfuncties in de plint

- Huisarts, fysio, apotheek, …..
- Aanvullend (en uitwisselbaar) met buurtwoonkamerfunctie

RijnWaal ZORGGROEP

Waard Wonen

Kracht van de samenwerking

Extra voorzieningen mogelijk

- Gezondheidsfuncties / buurtwoonkamer / ontmoeting tussen ‘jong en oud’
- Bieden van ambulante zorg aan directe ‘buren’ en omgeving (maaltijden / thuiszorg)
- Samenwerkingsmogelijkheden met onderwijs (OBC)
- Gemeenschapsvorming



Doorstroming

- Realisatie brengt grote doorstroom in Bemmel e.o. op gang
- Plek voor jongeren in nieuwbouw en vrijkomende woningen
- Geleidelijk doorstromen ‘op de locatie’.
  Zelfstandig > ambulante ondersteuning > volledige zorg
- Herontwikkeling huidige locatie RijnWaal geeft wederom mogelijkheden

Maatschappelijk betrokken en duurzame verbinding met Lingewaard

- Waardwonen en RijnWaal zijn verankerd in Lingewaard
- Langdurige huisvesting en zorg gegarandeerd



RijnWaal ZORGGROEP

Waard Wonen