



Initiatiefgroep Binnenstad

Doesburg, 29 januari 2025

Geachte raadsleden,

Op 5 december jl. ontving u zowel digitaal als geprint van de Initiatiefgroep Binnenstad een informatieset ten behoeve van het besloten overleg tussen Raad en college op 11 december jl. Met de toegezonden informatie werd uw aandacht gevraagd voor mogelijkheden van woningbouw in de Doesburgse binnenstad. Naast een inventarisatie van potentiële bouwlocaties en schetsen van een mogelijke inbreiding met woningen op de locaties Zandbergstraat en De Bleek, bevatte de informatieset ook de resultaten van een enquête onder alle inwoners van de binnenstad alsmede suggesties voor criteria die gehanteerd zouden kunnen worden voor woningbouw in de binnenstad.

Aanvullend verzocht de Initiatiefgroep op 16 december jl. aan zowel de Raad als het college formeel om een reactie op de toegestuurde informatie.

Het college verwoordt zijn reactie in de raadsadviesnota en stelt de Raad voor om “in te stemmen” met de inhoud van een addendum bij de WZWvisie 2024-2028 “waarin alle op dit moment denkbare en haalbare potentiële woningbouwlocaties zijn geïnventariseerd”. Door in te stemmen met de inhoud van de raadsadviesnota en het addendum stelt de Raad ook haar eigen reactie vast op de aanbevelingen en suggesties van de Initiatiefgroep Binnenstad.

Ter voorbereiding op de bespreking in de vergadering van de raadscommissie VROM op 5 februari a.s. van het ‘addendum bouwlocaties bij woonzorgwelzijnvisie 2024-2028’ en de daarbij gevoegde raadsadviesnota, vragen wij dringend uw aandacht voor het volgende.

1. Hoofdvraag: moeten ouderen de binnenstad uit?

Instemmen met de inhoud van de raadsadviesnota en het addendum betekent feitelijk dat de Raad deze vraag met “ja” beantwoordt. Niet expliciet maar impliciet zegt de Raad tegen oudere inwoners van de binnenstad die – overeenkomstig de campagne ‘denk vandaag na over morgen’- tijdig willen kunnen verhuizen naar een meer geschikte woning in de binnenstad: bekijk het maar met uw wensen, van ons kunt u niets verwachten, blijf zitten waar je zit of verlaat de binnenstad.

Wat is erger? Wegkijken van deze consequentie van instemmen met het addendum of eerlijk en open besluiten dat het gemeentebestuur van Doesburg niet bereid is zich actief in te zetten voor de realisering van meer geschikte woningen voor oudere inwoners van de binnenstad? En daarmee ook voorbij gaat aan de wens van deze ouderen om ook in de binnenstad te streven naar een minder eenzijdige samenstelling van de bevolking door naast meer geschikte woningen voor ouderen ook in te zetten op meer woningen voor starters en jonge gezinnen, arm en rijk.

- ***Accepteert de Raad dat als gevolg van het gemeentelijk woonbeleid, ouderen de binnenstad uit moeten?***
- ***Stemt de Raad ermee in dat in de gemeente Doesburg tegen alle adviezen van deskundigen in, niet actief wordt ingezet op het realiseren van woningen voor ouderen in de binnenstad; in de directe omgeving van voorzieningen, met behoud van sociale netwerken en in een woonomgeving met jongere generaties en mensen uit verschillende inkomensklassen?***
- ***Als de Raad daarmee niet instemt, welke oplossingen/oplossingsrichtingen zou de Raad dan uitgewerkt willen zien worden?***
- ***Hoort naar de mening van de Raad bij een actieve inzet van de gemeente ook het benutten van kennis en deskundigheid uit de Doesburgse samenleving?***



Initiatiefgroep Binnenstad

2. Passief woningbouwbeleid voor de binnenstad met instemming van de Raad?

Als argumenten om wat betreft woningbouw in de binnenstad te kiezen voor een niet actieve houding worden genoemd: “het is niet eenvoudig”, “er is nu eenmaal minder plek in de binnenstad”, en “het ontbreekt ons aan voldoende ambtelijke capaciteit”.

- *Is dit voldoende onderbouwing voor de Raad om niet actief op zoek te gaan – samen met de Initiatiefgroep Binnenstad! – naar mogelijkheden van inbreiding in de binnenstad voor ouderen, jongeren, arm en rijk?*
- *Stemt de Raad in met de conclusie van het college dat “het helaas voor lief moet worden genomen dat in de wijk waar de meeste behoefte is aan aangepaste woningen (de binnenstad) het minst wordt gerealiseerd” (pagina 4)? Legt de Raad zich daarbij neer?*
- *Stemt de Raad ermee in dat het gemeentebestuur alleen meewerkt aan woningbouwprojecten in de binnenstad die ‘eenvoudig’ te realiseren zijn, waarbij sprake is van een ‘particulier initiatief’ en waarbij de rol van de gemeente beperkt is tot “planologische medewerking mits een particulier initiatief ruimtelijk goed inpasbaar is”?*
Ook als dat tot consequentie heeft dat:
 - . *ouderen de binnenstad uit moeten;*
 - . *voor de binnenstad een hoofdpijler van het WZW-beleid - “meer balans krijgen in de woningvoorraad” – terzijde wordt geschoven en de eenzijdige woningvoorraad in de binnenstad onveranderd blijft;*
 - . *het uitgangspunt van de WZW-visie dat in Doesburg “méér wordt gebouwd dan lokaal nodig is” voor de binnenstad wordt omgedraaid door ervoor te kiezen dat daar juist minder wordt gebouwd dan waar vraag naar is?*

3. Vindt de Raad een meer actieve houding van het gemeentebestuur voor meer woningbouw in de binnenstad wenselijk?

De Initiatiefgroep Binnenstad beschouwt de locatie Zandbergstraat op dit moment als de locatie met de meeste potentie voor woningbouw. Tegelijkertijd zou sprake kunnen zijn van een stukje stadsherstel door van de Zandbergstraat een aantrekkelijke woon- en verblijfstraat te maken waar het fijn vertoeven is voor bewoners en passanten. Met een uitstraling die past bij een straat in de binnenstad.

Juist nu is het een uitgelezen moment voor de ontwikkeling van een ontwikkelingsvisie voor dit stukje binnenstad. Er staan niet alleen twee grote panden te koop (Leger des Heils en FysioKort), de gemeente is eigenaar van de beide grote parkeerterreinen naast en achter het pand van het Leger des Heils en het pleintje naast FysioKort. Als grootste grondeigenaar én als overheid is de gemeente Doesburg in de positie om op de locatie Zandbergstraat een zeer gewenste maatschappelijk ontwikkeling op gang te brengen. De Initiatiefgroep is zich ervan bewust dat woningbouw realiseren in de binnenstad een grotere uitdaging is dan het volbouwen van een weiland. Maar is dat voldoende reden om het niet te willen? Is het niet veel aantrekkelijker om te vertrouwen op het gezegde ‘waar een wil is, is een weg’? Bijvoorbeeld door te besluiten een ontwikkelingsvisie te maken voor de locatie Zandbergstraat gericht op stadsherstel, woningbouw en transitie van bestaande gebouwen en parkeerterreinen, daarmee enthousiasme te genereren en partners aan te trekken met wie samen gewerkt wordt aan mogelijkheden de visie werkelijkheid te maken?

Zowel in het addendum als in de raadsadviesnota wordt de locatie Zandbergstraat, die zoveel meer is dan alleen de wél genoemde panden van FysioKort en het Leger des Heils, volledig genegeerd. Deze grotere locatie, inclusief parkeerterrein(en) en pleintje, wordt niet genoemd. Ieder argument ontbreekt waarom deze locatie wel of niet geschikt is om nader te onderzoeken of misschien zelfs iets van een voorbereidingsbesluit voor te nemen of een ontwikkelingsvisie voor te maken.



Initiatiefgroep Binnenstad

- ***Stemt de Raad ermee in dat de potentie van de grotere locatie Zandbergstraat voor woningbouw en stadsherstel onbenoemd blijft en niet nader wordt onderzocht?***
- ***Is de Raad bereid het college opdracht te geven om in samenwerking met de Initiatiefgroep – waarin ook twee bekende Doesburgse architecten deelnemen - de mogelijkheden van woningbouw in combinatie met stadsherstel op de grotere locatie Zandbergstraat alsnog te gaan onderzoeken?***

Het college schrijft over de locatie Brandweerkazerne “dat er geen alternatieve locatie voorhanden is voor de brandweerkazerne”, over de locatie FysioKort “dat er geen wens bekend is van de eigenaar dat hij zijn pand wil verkopen”, en over garage Kleine “dat niet bekend is dat deze eigenaar zijn bedrijf wil verkopen”. Dat mag feitelijk deels juist zijn maar bewijst ook dat het college kiest voor een volstrekt afwachtende houding en dat er sprake is van volledige afwezigheid van enige wil om tegemoet te komen aan woonwensen van bewoners van de binnenstad of daarvoor een stapje extra te zetten. Met zo’n houding in het verleden was de IJsselkade nooit gerealiseerd en was die locatie nog altijd een vervallen bedrijfsterrein geweest. Gelukkig was er toen een gemeentebestuur met ambitie dat niet alleen voor eenvoudige projecten koos en niet afwachtte of eigenaren aanklopten om te worden uitgekocht of onteigend. Het initiatief lag bij het gemeentebestuur.

- ***Is de Raad bereid het college de opdracht te geven om zich actiever in te zetten voor het realiseren van woningen in de binnenstad, de Initiatiefgroep Binnenstad daarbij te betrekken en de Raad met regelmaat te informeren over de voortgang?***

4. “Burgerparticipatie: niet van toepassing” (volgens raadsadviesnota)

Het gemeentebestuur zegt – met het oog op de beperkte ambtelijke capaciteit - meer gebruik te willen maken van de deskundigheid van haar inwoners (Coalitieakkoord) en op hun inbreng bij plannen van de gemeente zelf (Ons Doesburg). Maar met het burgerinitiatief van de Initiatiefgroep Binnenstad en de mening van ca. 140 betrokken inwoners van de binnenstad die ‘vandaag nadenken over morgen’, weet de gemeente zich echter kennelijk geen raad.

Het beleid in de WZWvisie is gebaseerd op ‘regionaal woningbehoefteonderzoek’ en daaruit voortvloeiende statische behoeftecijfers. Het college meldt met grote tevredenheid dat ze “op koers ligt om het (minimaal) aantal van 500 geplande woningen tot 2030 te halen” en “dat het aantal toe te voegen woningen voor de komende jaren voldoende is om in de lokale behoefte te voorzien”. Dat is kwantitatief misschien juist. Maar is dat kwalitatief ook zo? Komen die woningen tegemoet aan de échte woonwensen van échte Doesburgers?

De initiatiefgroep heeft het initiatief genomen om aanvullend op de statistische cijfers uit het woningbehoefteonderzoek, kwalitatief onderzoek te doen naar de echte woonwensen van echte mensen door middel van een enquête onder alle inwoners van de binnenstad. Belangrijkste uitkomst is dat ca. 60 oudere inwoners van de binnenstad op termijn zouden willen kunnen verhuizen naar een meer geschikte woning; bij voorkeur in de binnenstad. Deze mensen geven ook duidelijk aan welke aanvullende woonwensen zij hebben. Deze woonwensen van deze echte mensen worden in het addendum en de raadsadviesnota volledig genegeerd. Geldt voor inwoners van de binnenstad ander beleid met als uitkomst dat voor hen niet “in de lokale behoefte wordt voorzien”?

- ***Stemt de Raad ermee in dat in de woonwensen van inwoners van de binnenstad niet wordt voorzien?***
- ***Stemt de Raad in met het negeren van de woonwensen van een aanmerkelijk aantal inwoners van de binnenstad met een serieuze wens om over enkele jaren te kunnen verhuizen naar een meer geschikte woning in de binnenstad?***



Initiatiefgroep Binnenstad

5. Criteria voor woningbouw in de binnenstad.

Voorafgaand aan de besloten bijeenkomst van Raad en college op 11 december jl. nodigde de Initiatiefgroep alle fracties uit voor een gesprek. CDA, PvdA/GL, D66 en de VVD namen de uitnodiging aan. In één van die gesprekken kwam het belang op tafel van door de Raad vast te stellen criteria als leidraad voor woningbouw in de binnenstad. De Initiatiefgroep heeft daarop een aantal suggesties voor dergelijke 'sturende' criteria toegevoegd aan de toegezonden informatieset.

Noch in het addendum, noch in de raadsinformatienota wordt aandacht besteed aan (het belang van) dergelijke criteria. Dat lijkt logisch als het beleid is om woningbouw in de binnenstad niet actief te willen bevorderen en/of niets te willen doen aan de scheve bevolkingssamenstelling of aan de eenzijdige woningvoorraad in de binnenstad. Maar is dat door de Raad gewenst beleid?

Voor het kunnen vinden van oplossingen voor de woonwensen van oudere inwoners in de binnenstad bestaat één absolute voorwaarde. De Raad moet oplossingen *willen* vinden en de Raad moet helder zijn over *wát zij wil*. Welke eisen stelt de Raad aan het ontwikkelen van woningbouw in de binnenstad? Duidelijkheid 'aan de voorkant' is zowel voor initiatiefnemers als inwoners cruciaal.

- ***Acht de Raad 'sturende' criteria voor woningbouw in de binnenstad wenselijk of stemt de Raad ermee in daarover te zwijgen?***

6. Doorstroming: inzet verhuiscoach

Naast nieuwbouw is 'doorstroming' uiterst belangrijk om meer mensen de kans te geven op een woning die bij hen past. Teveel mensen - eengezinshuishoudens en ouderen - wonen in een te grote en vaak ongeschikte woning. Woningcorporatie WIJ heeft een 'verhuiscoach' in de arm genomen om samen met belangstellenden te kijken naar mogelijkheden om te verhuizen naar een meer geschikte woning. Als dat lukt dan snijdt het mes aan meerdere kanten. Starters en jonge gezinnen krijgen vervolgens de kans om te verhuizen naar de vrijkomende eengezinswoning.

De gemeente Doesburg heeft zich niet aangesloten bij de verhuiscoach zodat deze alleen beschikbaar is voor huurders van WIJ. Deze gaat niet aan de slag voor vrije sector huurders of woningbezitters. Bijzonder jammer dat dit instrument niet beschikbaar is voor alle huishoudens en stimulering van doorstroming slechts beperkt wordt ingezet.

- ***Is de Raad van mening dat het bevorderen van 'doorstroming' niet beperkt zou moeten zijn tot slechts een deel van de Doesburgse huishoudens en dat een verhuiscoach voor iedereen beschikbaar zou moeten zijn als instrument van het woonbeleid?***