# Memo

| | |
|---|---|
| **Onderwerp** | Toelichting inzake bestemmingsplan Nijmegen Lindenholt – 3 (Sint Agnetenweg) |
| **Van** | Klokgroep, Woonwaarts en De Waalboog |
| **Aan** | Gemeenteraad Nijmegen |
| **Status** | Publiek |
| **Datum inspreekavond** | woensdag 16 juni 2021 |

Wat is er nu mooier om oud te worden én zorg te kunnen ontvangen in de wijk waar je al jaren woont. Wonen in een vertrouwde omgeving, dichtbij dierbare naasten, buren en vrienden, waar je 24x7 uur deskundige zorg kan ontvangen in een veilige omgeving, zonder de verbinding met de wijk te verliezen. Een nieuwe woonzorglocatie aan de Sint Agnetenweg in Lindenholt voorziet hierin. De Waalboog, Woonwaarts en Klok Bouw zorgen samen voor betaalbare zorgwoningen in de wijk. Met dit project wordt invulling gegeven aan de vraag naar zorgwoningen voor beschermd wonen, de woon(zorg) visie van gemeente Nijmegen, de zorgvisie van De Waalboog en de maatschappelijke opgave van Woonwaarts. Tijdens uw bezoek aan woonzorgcentrum De Honinghoeve in maart 2020, heeft u met eigen ogen kunnen zien, welke meerwaarde een zorglocatie biedt voor de wijk.

Uit onderzoek in 2017 (door Companen) blijkt in de wijk Lindenholt een toenemende vraag naar geschikte woonvormen voor ouderen met een zorgvraag. Het Nijmeegse planningskader “Wonen met Zorg ouderen 2017” geeft aan dat er in 2025 al een tekort zal zijn van 47 eenheden ‘beschermd wonen’. Om in deze behoefte te voorzien is het project op de locatie Sint Agnetenweg door KlokGroep, in samenwerking met De Waalboog (huurder/zorgaanbieder) en Woonwaarts (eigenaar/verhuurder), ontwikkeld tot een plan met 45 wooneenheden ‘beschermd wonen’.

*Maatschappelijk belang*
De zorgvraag verandert, mensen wonen steeds langer thuis en worden waar nodig ondersteunt bij de noodzakelijke zorg op gezette tijden door verschillende professionals. Als het thuis niet meer kan en 24x7 uren begeleiding, zorg en ondersteuning nodig is, biedt De Waalboog onder het motto ‘Zo thuis als het maar kan’, haar bewoners een passend vervolg van hun leven. We zetten juist daarom in op kleinschalig en huiselijk wonen. Binnen de zogenaamde intramurale woonzorglocaties, neemt de complexiteit van geriatrische zorgvragen toe. Dit stelt hoge eisen aan de woonomgeving voor deze groep ouderen met een complexe zorgvraag, waardoor de kosten stijgen voor zowel de zorg als het wonen. Onze functie en focus verschuift van alleen professioneel zorg bieden naar samen zorg vormgeven met familie, mantelzorgers, vrijwilligers en professionals. Dat doen we niet alleen binnen de woonzorglocatie, maar via ‘Waalboog Thuis’ brengen we ook onze deskundigheid in de wijk en bieden advies en ondersteuning in de thuissituatie in samenwerking met uw huisarts, de wijkverpleegkundige en/of het sociale wijkteam.

*Bouwvolume*
Het huidige bouwvolume is nodig om passende zorg te kunnen leveren. Betaalbaar voor iedereen en passend binnen de beschikbare zorggelden. De toekomstige woonwensen zijn hierin ook mede bepalend. In een eerder plan is de ontwikkeling van 42 wooneenheden onderzocht. Dit aantal bleek niet voldoende om de investeringen te bekostigen en daarbij de betaalbaarheid en zorgkwaliteit overeind te houden. Hierdoor is het plan gewijzigd naar 45 wooneenheden, binnen hetzelfde bouwvolume van het plan met 42 eenheden. Het gebouw is niet groter geworden!

*Bewonersparticipatie*
KlokGroep heeft in een vroeg stadium met omwonenden gesproken, waarbij afwijzend op de plannen is gereageerd. Met een afvaardiging van de omwonenden zijn door de gemeente en KlokGroep diverse gesprekken gevoerd. De omwonenden hebben diverse ontwerpvoorstellen voorgelegd aan KlokGroep. De Gemeente Nijmegen toetst als bevoegd gezag of het plan past binnen de beginselen van goede ruimtelijke ordening. Het belang van het snel realiseren van zorgwoningen in Lindenholt is erg groot. Om vertraging te voorkomen heeft De Waalboog ingestemd met een van deze ontwerpvoorstellen ten koste van de ruimte van de tuin aan de kanaalzijde. Door het toepassen van een van de ontwerpvoorstellen leken de bezwaren van de omwonenden weggenomen, voor iedereen een win/win-situatie en een schoolvoorbeeld van een succesvol participatietraject. De teleurstelling was bij ons dan ook groot toen bleek dat de omwonenden zelfs na deze ingrijpende ontwerpaanpassing de bezwaren zouden handhaven.

Door voornoemde aanpassing is het gebouw in de richting van het kanaal verschoven, waardoor er meer ruimte ontstaat tussen het gebouw en de bestaande woningen. Daardoor is het gebouw enkele meters binnen de externe veiligheidszone komen te liggen. Hiervoor is een verantwoording opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Naast deze concessie is door het verplaatsen van het gebouw ook de afstand tussen een aantal beukenbomen aan de rand van het terrein aan de watergang kleiner geworden.

*Bomen*
Groen is van groot belang op deze locatie en voor de toekomstige bewoners. Waar mogelijk worden bomen verplaatst of aangevuld. De oude notenboom en 7 bestaande fruitbomen willen we verplaatsen, waardoor direct 8 volwaardige bomen in het plangebied zijn opgenomen.
Op verzoek van GroenLinks is ter aanvulling op de boominventarisatie een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd. In deze BEA is de conditie en het mogelijke behoud van 7 beukenbomen, tussen het woonzorggebouw en de kanaalzijde, onderzocht. Door het ingroeien van betonplaten is de conditie van deze bomen matig tot redelijk. Dit zal ook in de toekomst van invloed zijn op de conditie van de bomen. Tevens moeten de bomen fors worden gesnoeid waardoor er geen duurzame groei mogelijk is. Daarnaast nemen de bomen erg veel daglicht weg voor onze bewoners, terwijl dit voor hun juist zo belangrijk is vanwege hun gebrek aan mobiliteit en voor hun welbevinden. In de BEA wordt dan ook geadviseerd om de bomen te vellen.

Door de verplaatsing van 8 bestaande bomen en het aanplanten van ca. 25 stuks nieuwe bomen, ontstaat een groen plan met 33 bomen. In de nieuwe situatie komt er ca. 440m2 minder verhard terrein (oppervlakte bebouwing + oppervlakte bestrating), en dus meer ruimte voor groen.



*Uitnodiging verdere toelichting*
We zijn van mening dat we hiermee een prachtig plan hebben ontwikkeld op een locatie en in een wijk die hier zeer geschikt voor is. Passend binnen de woon(zorg) visie van Gemeente Nijmegen en aansluitend op het ontwerpvoorstel van de omwonenden. We hopen dan ook dat u deze mening met ons deelt en positief besluit op het bestemmingsplan.

Heeft u nog vragen, of heeft u zorgen, wij gaan graag met u in gesprek. U bent van harte uitgenodigd op ons kantoor. U kunt ons bereiken via het bestuurssecretariaat van Woonwaarts, vraag naar Astrid Bakx,  024-382 01 00 of via het bestuurssecretariaat van De Waalboog 06-163 362 62, vraag naar Hella van Dijk.