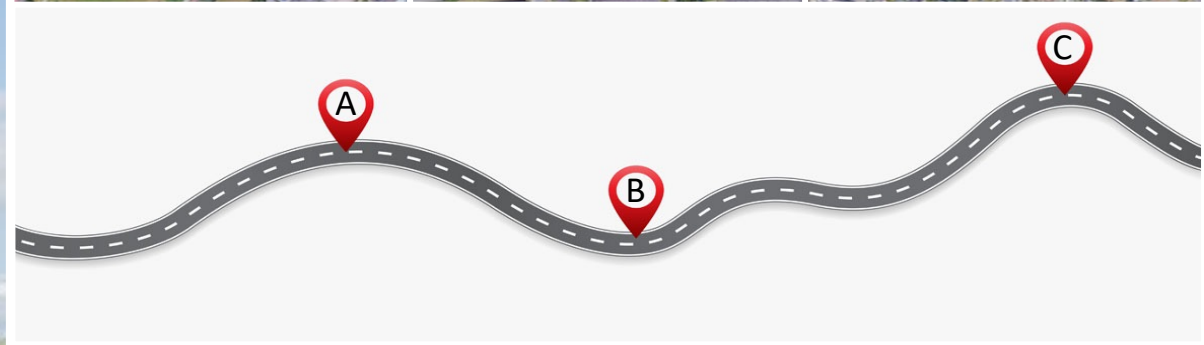




Wonen en zorg in Wijchen

Routekaart Woonzorgvastgoed Wijchen

28 april 20201

Patrick Gering

RUIMTEVISIE

Doel en status routekaart woonzorgvastgoed

- De routekaart wonen en zorg Wijchen geeft inzicht in de ontwikkelopgave van **beschutte woonvormen voor ouderen (langer zelfstandig thuis) en woonzorgvastgoed**.
- De routekaart geeft inzicht in de opgave met peildatum 1 april 2021. Daarbij gaat het om de **vraag van inwoners en woonzorginstellingen** naar passende woningen en het **aanbod van ontwikkellocaties**.
- Met de verschillende '**routes**' wordt inzicht gegeven in de kansen voor gemeente, Talis, De Kernen en de woonzorginstellingen om te **versnellen in de ontwikkeling en realisatie**.
- De routekaart is voor betrokken partijen het **vertrekpunt voor ontwikkeling van concrete projecten**. Hiervoor moeten partijen per project met elkaar tot afspraken komen.

Opzet routekaart

- Deel 1 gaat in op de opgave voor de toekomst.
- Deel 2 gaat in op de (op termijn) beschikbare locaties.
- Deel 3 gaat in op de wensen van de verschillende woonzorginstellingen.
- Deel 4 vorm de routekaart voor betrokken partijen om concrete stappen te zetten

Deel 1: opgave 2021-2030

Mismatch vraag en aanbod 2021

1. **Urgentie zit bij vervangingsvraag:** merendeel vastgoed voldoet niet aan woonwensen en kwaliteitseisen vanuit de zorg. Situatie sinds 2016 is in essentie nog ongewijzigd.
2. **Tekort** aan woningen voor ouderen: **PG en SOM, maar ook tekort zorgpersoneel en mantelzorgers.** Tevens **groot tekort** in aanbod **beschut wonen** (langer zelfstandig thuis!). Daarom prioriteit in vervanging woonzorgvastgoed en toevoegen aanbod beschut wonen.
3. Vraag naar woningen voor VG en LG stabiel, aanbod woningen voor VG ligt nog achter op de huidige vraag. Er is vooral een **kwalitatieve mismatch tussen vastgoed en woonwensen.** Daarom prioriteit in vervanging. Woonzorgvastgoed.
4. Voor GGZ ook vervangende nieuwbouw.

Momentum nu benutten

1. **Er is nu momentum** om de woonzorgvastgoed opgave nu daadwerkelijk op gang te krijgen.
2. Er komt nu meer **scherpte in de programma's van eisen** voor het vastgoed en de benodigde ruimtelijke setting (terrein, bouwlagen, parkeren, nabijheid voorzieningen etc).
3. Gemeente kan steeds meer duidelijkheid geven over de beschikbaarheid van bouwlocaties en de daarbij horende **ruimtelijke en programmatische kaders**.
4. De **beoogde ontwikkelingen van woonzorginstellingen sluiten aan bij de programmatische doelstellingen**. Het aanbod loopt eerder achter bij de vraag, dan dat er sprake is van overaanbod. Tempo maken is voor alle betrokken partijen van belang. De kans is groter dat er te weinig wordt gerealiseerd dan te veel.

Deel 2: De vastgoedpuzzel van Wijchen

Woonzorgvastgoed opgave is een schuifpuzzel...

- Welke locaties (puzzelstukjes) doen mee?
- Waar kunnen we beginnen (lege vakje?)
- Zowel locaties als gebouwen...
- Wat is een handige volgorde?
- Welke routes voor ontwikkeling zijn denkbaar?



Puzzelen met programma en ruimte

Passend aanbod van wonen in Wijchen

Programma wonen en zorg

- Aantal woningen
- Doelgroepen
- Typologieën
- Prijsklassen
- Etc.

Woningbouwprogramma

- Aantal woningen
- Doelgroepen
- Typologieën
- Prijsklassen
- Etc.

Maatschappelijk Vastgoed

- Vrijkomende scholen
- Nieuwbouw MFA's

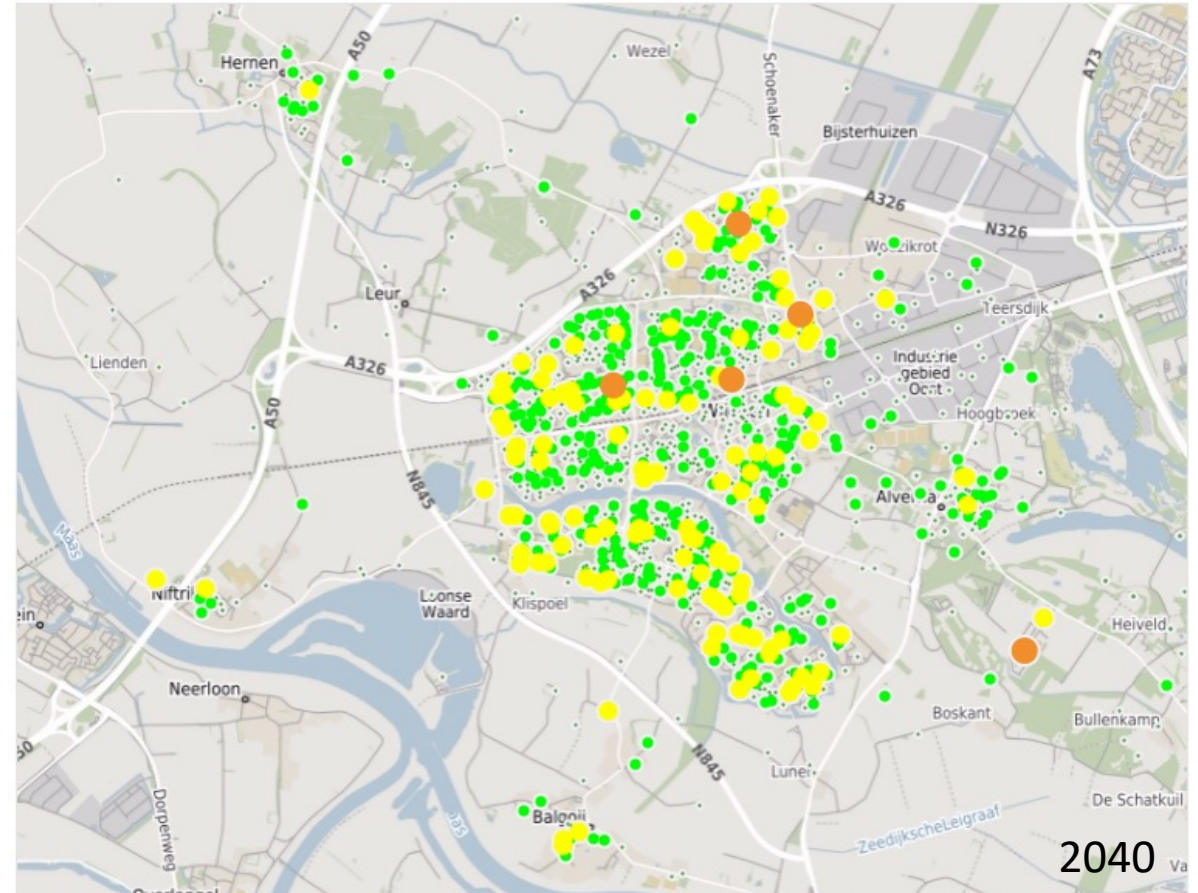


Welke locaties zijn beschikbaar?
Welke locaties zijn het meest geschikt voor de doelgroep?
Welke 'locatie-treintjes' zijn mogelijk?

Beschutte woonvormen (langer zelfstandig thuis)

Kansrijke locaties:

- Tussen Kasteel en Wijchens Meer
- Kraanvogelterrein
- Hart van Zuid
- Veenhof
- Weegbree
- Rivo Torto
- Valendries (in ontwikkeling)
- Huurlingsedam
- Sint Jozef (Westflank)
- Kraaijenberg
- Blauwe Hof
- Wijchen West



Uitbreiding woonservicegebieden - langer thuis

Bestaande woonservicegebied:

Noord (Meander e.o.)

Alverna: La Verna – Rivo Torto

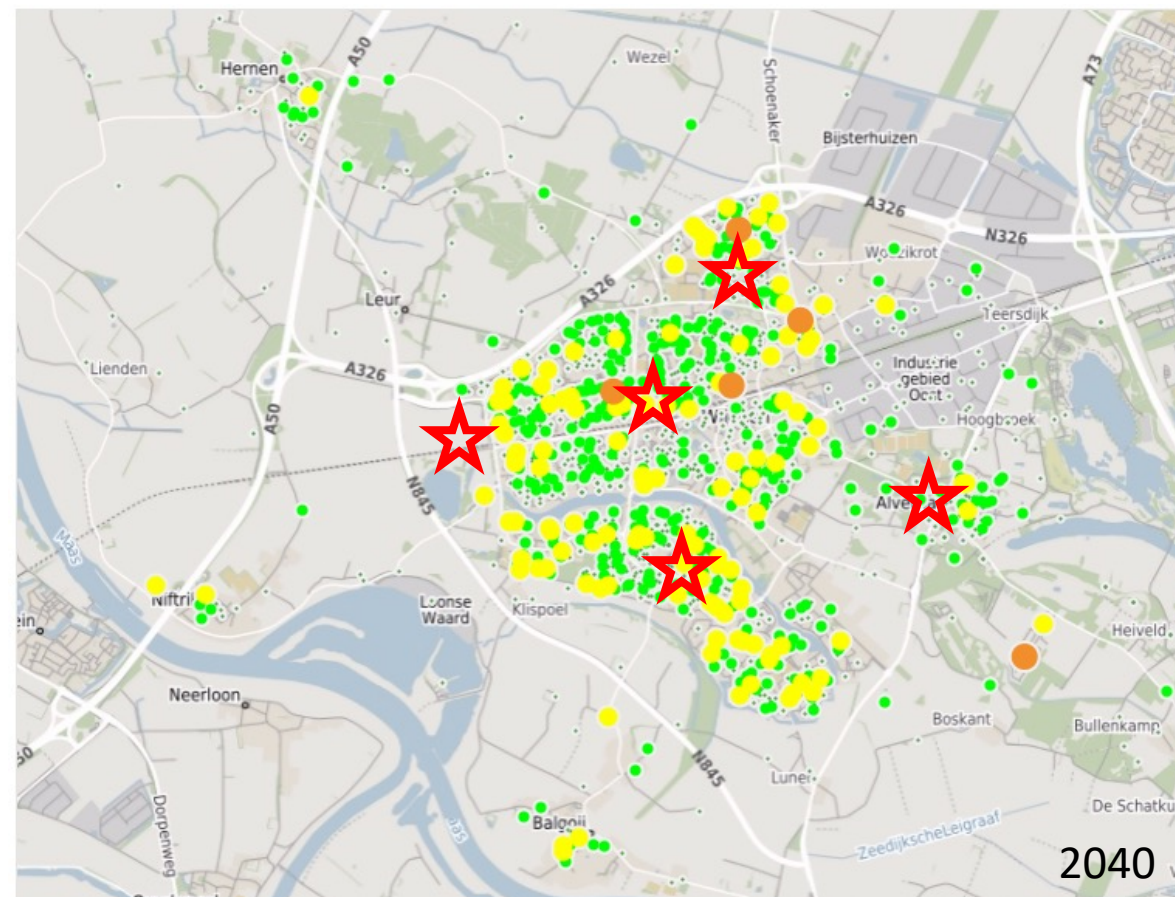
In ontwikkeling:

Hart van Zuid

Toekomstige kansen:

Woezik: Veenhof

Wijchen West



Potentiële locaties



Veenhof

Potentiële locaties



Kraanvogelterrein

Potentiële locaties



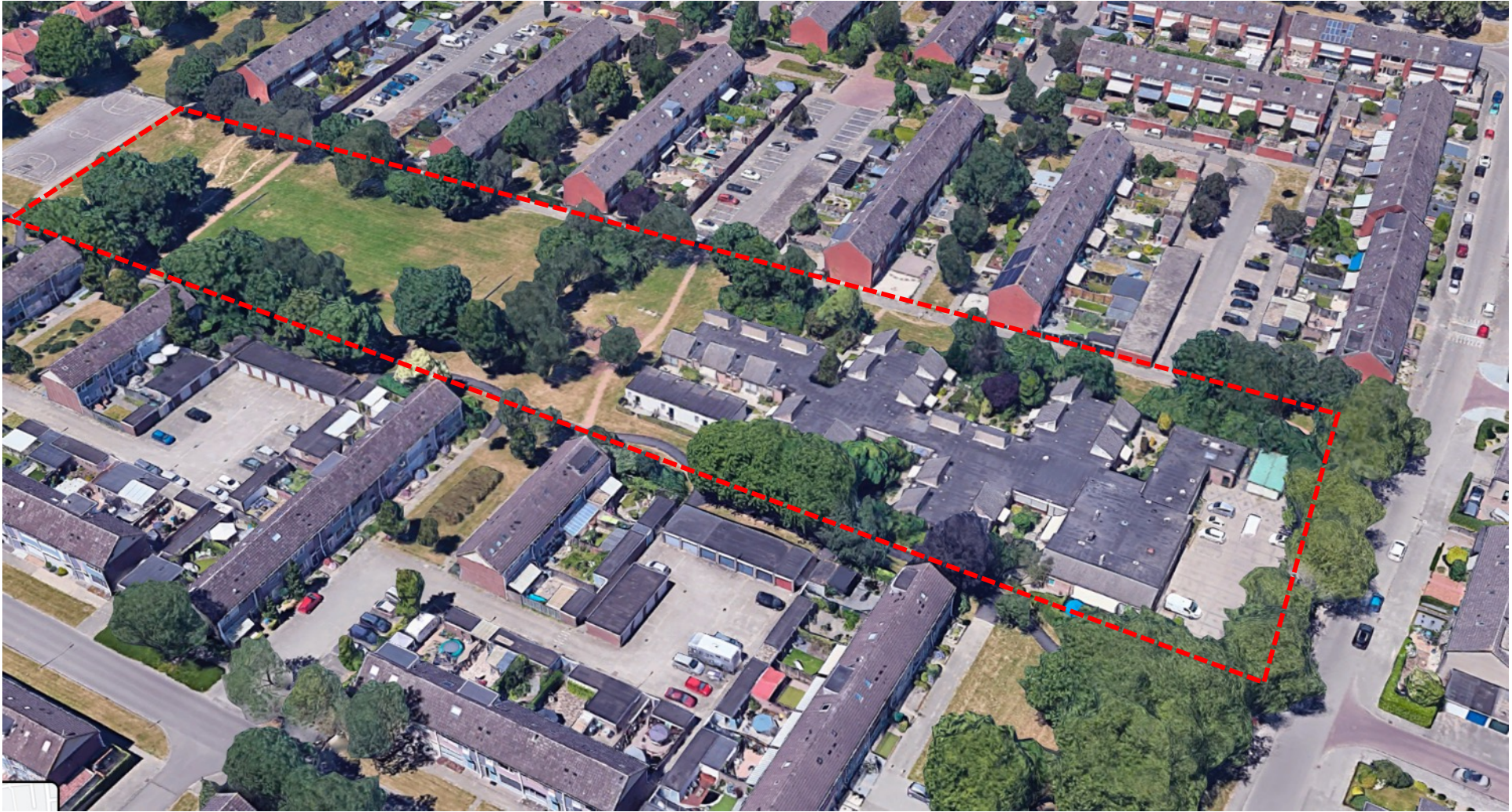
Hart van Zuid

Potentiële locaties



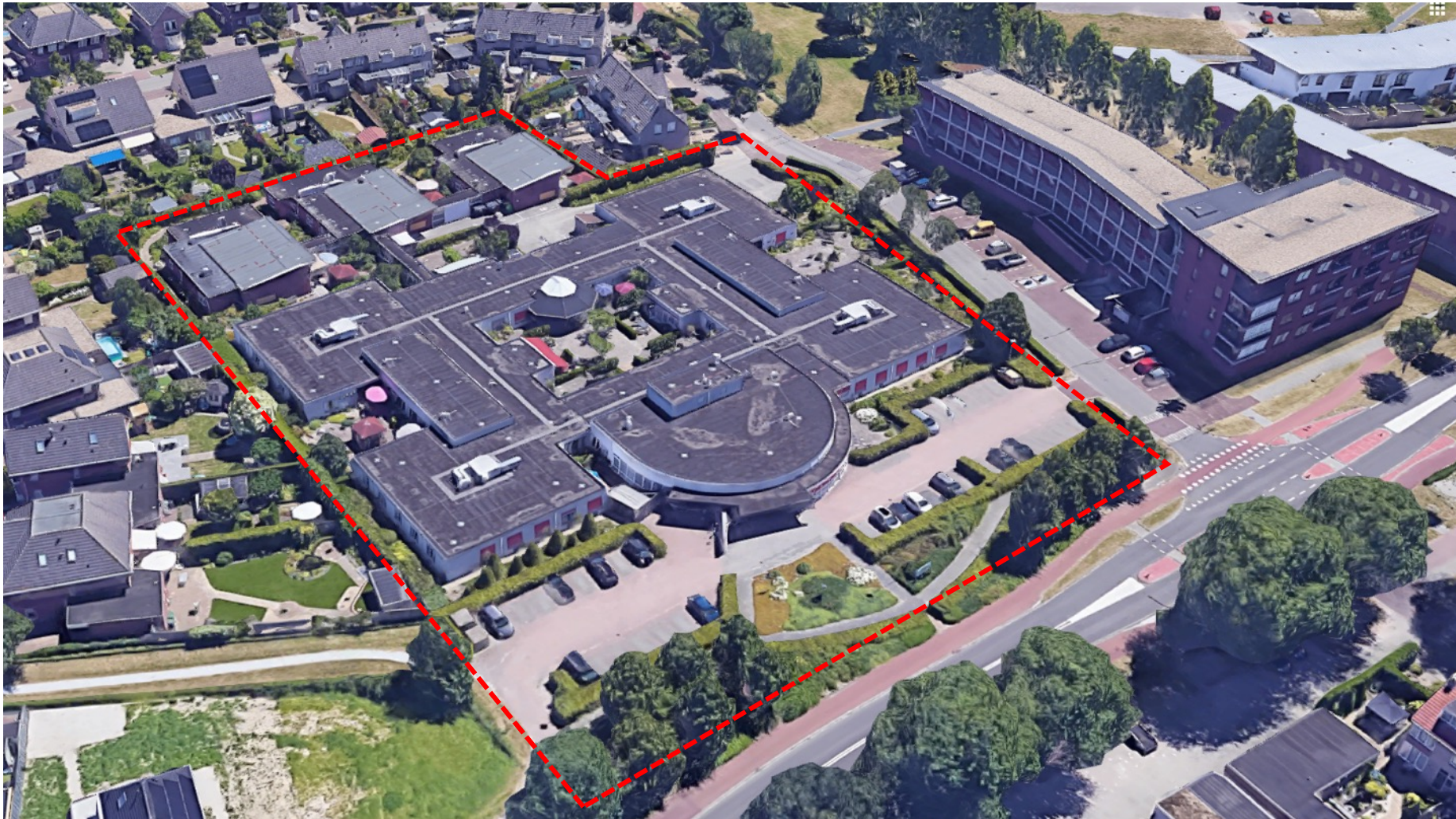
Sint Jozef en omgeving (RIBW)

Potentiële locaties



Heilige Stoel (Pluryn)

Potentiële locaties



Weegbree (ZZG)

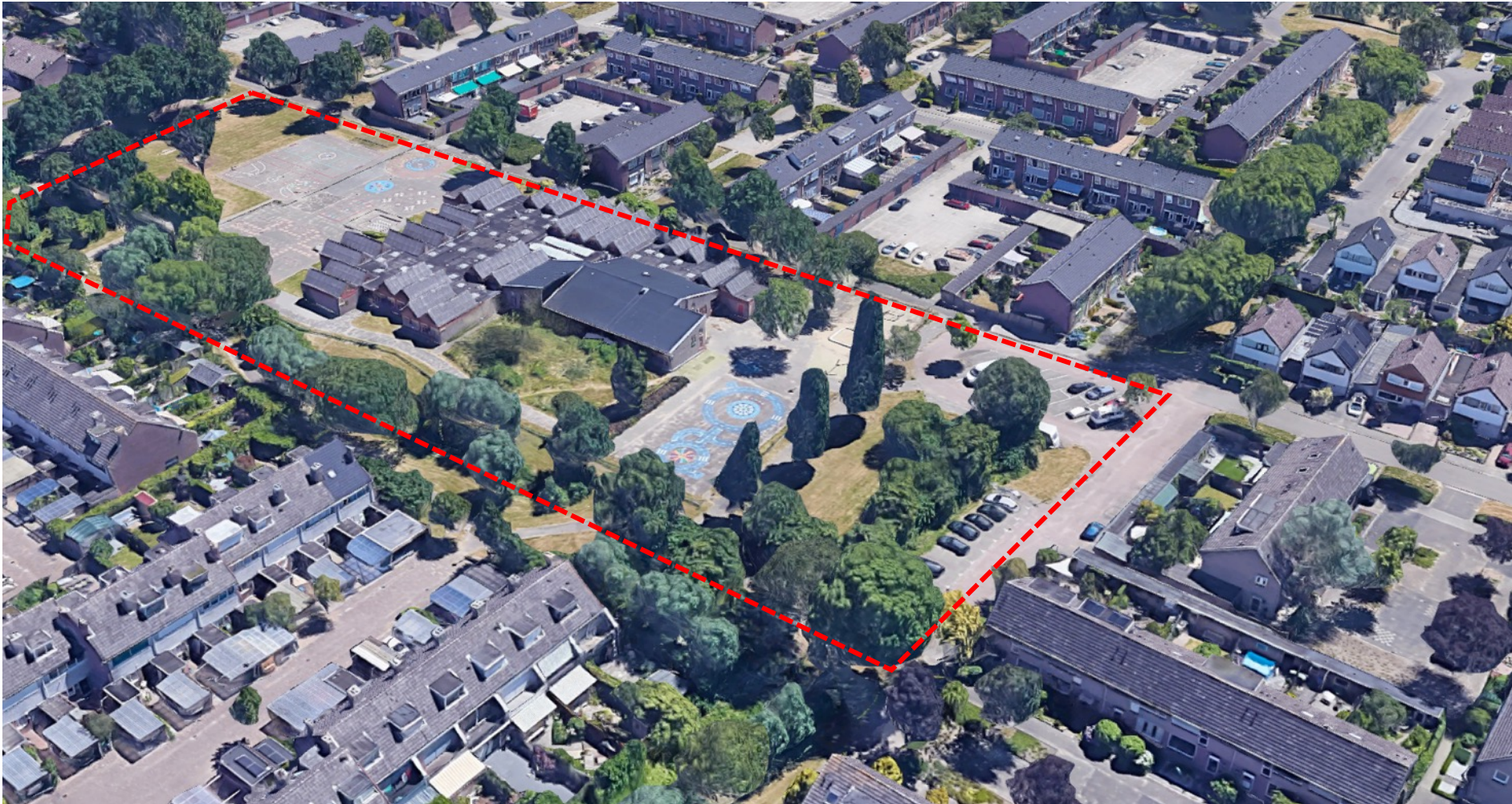
Potentiële locaties



Leemweg (op langere termijn na vertrek tijdelijke school)



Potentiële locaties



Kraaijenberg (na nieuwbouw MFA)

Potentiële locaties



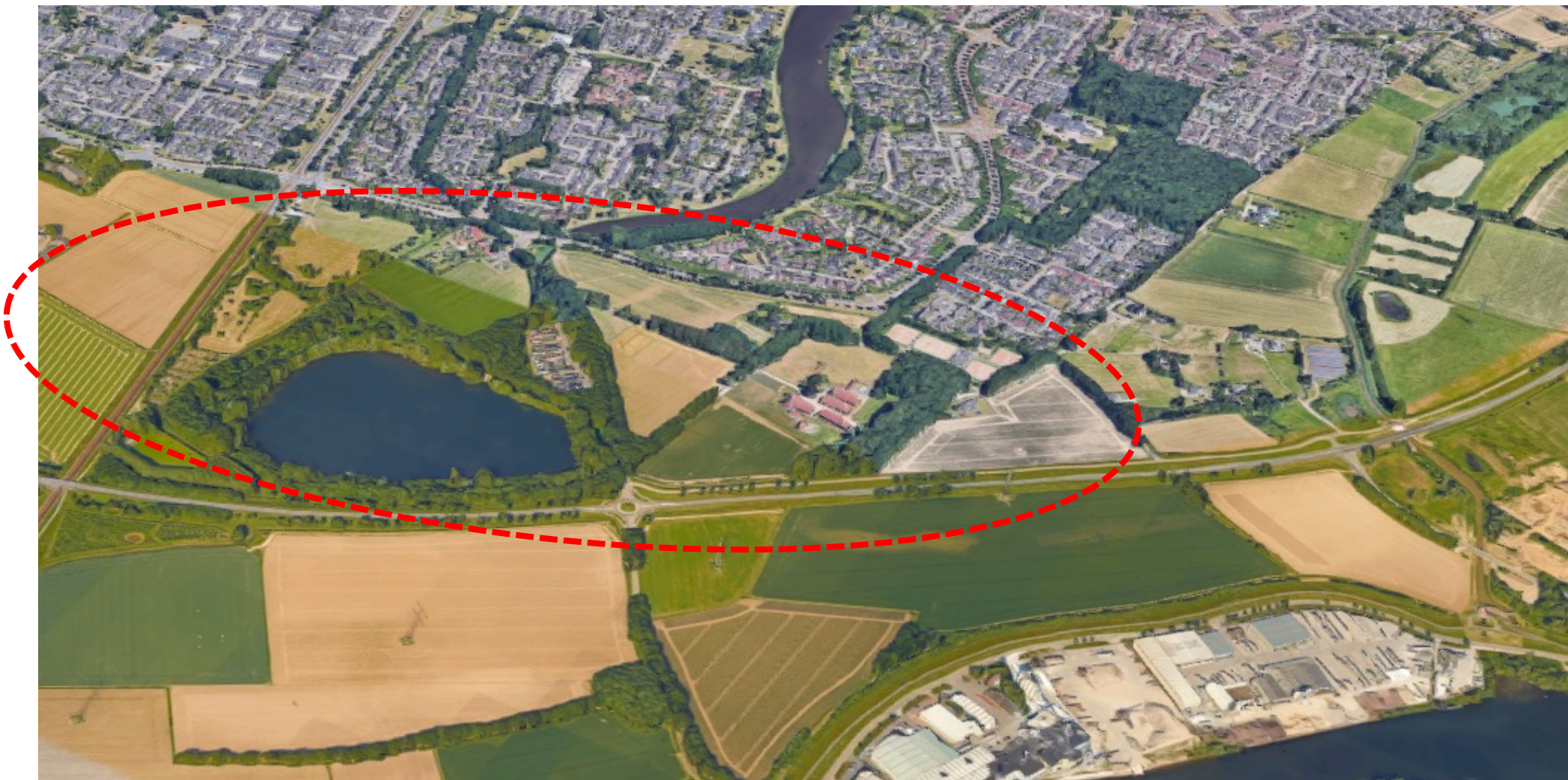
Blauwe Hof (na nieuwbouw MFA)

Potentiële locaties



Huurlingsedam

Potentiële locaties



Wijchen West

Is er een logische schuifpuzzel in Wijchen?



Deel 3: Wensen en eisen woonzorginstellingen

Op de volgende sheets is per woonzorgpartner aangegeven wat de plannen, wensen en eisen zijn als input voor de routekaart.

LuciVer

- Nieuwbouw La Verna 30 PG en 40 SOM (in uitvoering)
- **Nieuwbouw circa 45 app. (PG)** Leemweg (voorkeur) of Huurlingsedam
- Beschut Wonen in Rivo Torto 2.0? (92 app, Talis, scheiden wonen en zorg)

Totaal LuciVer: bestaand 30 PG en 54 SOM = 84 intensieve zorg

nieuwbouw 30 + 45 PG en 40 SOM = 115 intensieve zorg

totaal uitbreiding 31 woningen (PG/SOM).

Langer zelfstandig thuis wonen in beschutte woonvormen met VPT en MPT heeft de voorkeur ten opzichte van intramurale setting vanwege het grote personeelstekort op de arbeidsmarkt. LuciVer ziet meeste toekomst in thuiszorg.



ZZG zorggroep



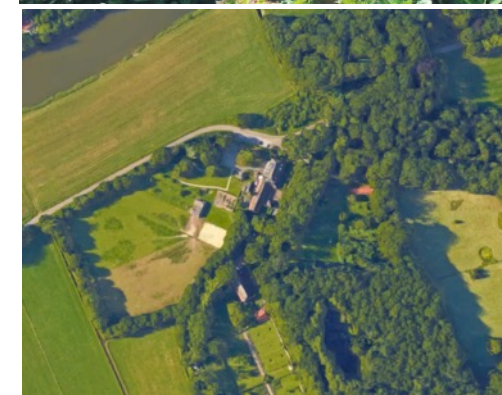
- De Hagert, Meerstaete en Passerel: 54 PG en 14 SOM
- **Nieuwbouw Hart van Zuid: 45 PG (vervanging Weegbree en De Elst)**
- **Nieuwbouw Veenhof: 45 PG (vervanging Weegbree)**
Kraanvogelterrein valt hiermee af.
- Afstoten Weegbree (72) en De Elst (22)
- **Geen uitbreiding intramurale capaciteit, toenemende vraag accommoderen in beschutte woonvormen (langer zelfstandig thuis)!**



De Meerenburgh

- Uitbreiding van 8 naar 9 appartementen (korte termijn).
- Eventueel op termijn optie voor uitbreiding met 8 appartementen.

Totaal uitbreiding met minimaal 1 en maximaal 9 woningen.



Ouderenzorg sub totaal

- Afname aanbod ZZG met 40, o.a. door afbouw zorgwoningen De Oogst.
- Potentiële toename 31 (LuciVer) en 9 (De Meerenburgh) = 40 woningen.
- Indien nieuwbouw 20 woningen voor ouderen van Driestroom (VG) bij La Verna wordt meegerekend, komt het totaal op toename van maximaal circa 60 woningen.
- Kans voor nieuwe aanbieder ouderenzorg, complementair aan doelgroepen ZZG, LuciVer en De Meerenburgh, in Wijchen Zuid (Huurlingsedam).

Hiermee wordt groeidoelstelling van circa 100 in periode tot 2030 niet gehaald.

Enorme vergrijzing i.c.m. toenemend tekort aan personeel en mantelzorgers noodzaakt tot andere benadering: investeren in beschutte woonvormen en goede infrastructuur in de vorm van optimale samenwerking tussen netwerken in de zorg en sociaal domein.

Pluryn



- **Vervangende nieuwbouw voor Woonvorm Heilige Stoel.**
- Afstoten trainingshuizen Hombergh en De Flier (app. Talis) en vervangen door **1 nieuw trainingshuis.**
- Nieuwbouw woonvorm op korte termijn mogelijk direct naast bestaande woonvorm Heilige Stoel (in naastgelegen park).
- Alternatieve locaties:
 - Kraanvogelterrein
 - Veenhof
 - De Elst, zodra ZZG vervangende locatie heeft.



Driestroom

- Nieuwbouw La Verna (vervanging deel Diepvoorde) staat vast.
- Diepvoorde, renovatie t.b.v. 17 appartementen (instroom uit regio).



Gezinshuis TOF (Driestroom)

- Tweede fase gezinshuis op locatie Graafseweg in Alverna is gerealiseerd.
- Toename aantal bewoners van 6 naar 9.



Dichterbij

dicht^{dichterbij}rbij^{dichterbij}
We dagen ieder mens uit!

- Behoud complex Veenhof.
- Nieuwbouw 4 tot 6 studio's op naastgelegen schoolterrein (Veenhof) of eventueel benutten bestaande voorraad Talis in de omgeving Veenhof.



RIBW



- Zoekt Beschermd Wonen (Wlz) locatie voor 30 cliënten met ruimere huisvesting (Sint Jozef niet toekomstbestendig).
- Zoekt clusters Beschermd Wonen (Wmo), aantal 15-20 appartementen.

Geschikte locaties:

- De Elst (22 appartementen t.b.v. Wmo cliënten?)
- Kraanvogelterrein
- Veenhof
- Heilige Stoel
- Etc.



Waalzorg

Op zoek naar vervangende huisvesting (bestaand of nieuw) voor groei van 35 naar 42 studio's en 2 groepswoningen voor elk 6 bewoners, totaal 54 bewoners. Huidige locatie niet geschikt omdat hier geen zelfstandige studio's gerealiseerd kunnen worden.

Geschikte locaties:

Kraanvogelterrein, Leemweg, Veenhof, Sint Jozef, Blauwe Hof, Kraaijenberg, Weegbree en Huurlingsedam.

Locatie Graafseweg herbestemmen naar regulier wonen omdat deze als woonzorglocatie niet geschikt wordt geacht. Dit vraagt om overleg met eigenaar.



Woondroom Wijchen



WoonDroom Wijchen

Nieuwbouw op locatie Kasteellaan i.s.m. Talis is in voorbereiding, totale capaciteit 13 bewoners.

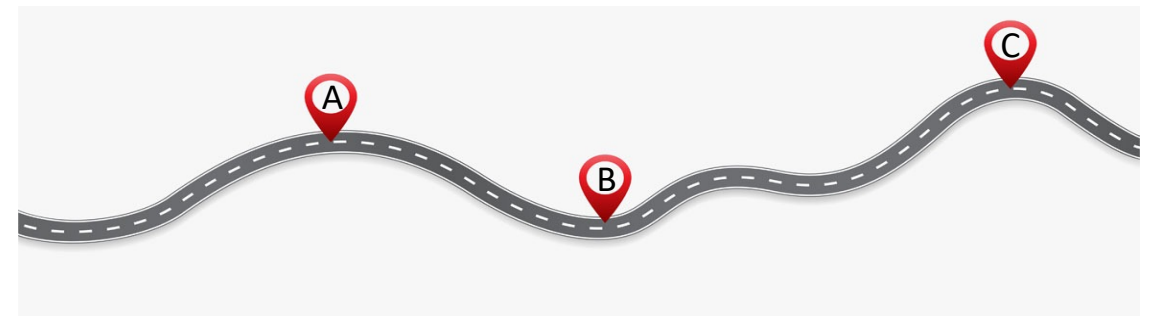


Deel 4: routekaart

- Noodzakelijk om **strategisch de juiste volgorde te bepalen** voor de ontwikkeling van locaties.
- Uitdaging om **meerdere 'routes'** te duiden, waarbij een partij nieuw bouwt op locatie A, en vervolgens haar eigen locatie B vrijkomt voor andere partij, die vervolgens ook haar eigen locatie weer vrijspeelt.

Locaties waar relatief snel gestart kan worden:

- Heilige Stoel (park westzijde Pluryn)
- Veenhof
- Kraanvogelterrein
- Hart van Zuid



Routekaart (2)

- **Urgentie bij ZZG, Pluryn, Waalzorg en RIBW**, ook om huidige locaties vrij te spelen (Weegbree, De Elst en Sint Jozef). Daarnaast **urgentie nieuwbouw beschutte woonvormen en uitbreiding V&V**.

Potentiële koplopers om snel door te pakken zijn:

- **Nieuwbouw Woonvorm Pluryn op locatie Heilige Stoel (westzijde)**
- **Nieuwbouw ZZG op Veenhof en Hart van Zuid (Weegbree vrij en De Elst Vrij)**
- **Nieuwbouw RIBW op Kraanvogelterrein of naar De Elst (Sint Jozef vrij)**
- **Nieuwbouw LuciVer op Huurlingsedam of Leemweg (op termijn)**
- **Nieuwbouw Waalzorg op Huurlingsedam of Leemweg (op termijn)**

Vrijkomende locaties kunnen vervolgens worden ingevuld beschutte woonvormen voor ouderen (vlakbij voorzieningen) en reguliere woningen (o.a. Weegbree, Sint Jozef e.o, etc).

Routekaart (3)

De locaties Hart van Zuid en Kraanvogelterrein zijn nog niet 100% zeker en/of laten nog een tijdje op zich wachten.

Om te voorkomen dat de vastgoedtrein van ZZG vastloopt, wordt geadviseerd de locatie Veenhof in combinatie met Hart van Zuid hiervoor te ontwikkelen.

Hiermee komt de reservering voor Kraanvogelterrein te vervallen.

En komen de locaties De Elst en Weegbree op afzienbare termijn beschikbaar.

Routekaart (4)

Voor zowel het woonzorgvastgoed als de **beschutte woonvormen** zijn de **vrijkomende schoollocaties** interessant, maar afhankelijk van de nieuwbouw van een vervangende MFA .

- Blauwe Hof
- Kraaijenberg
- Leemweg (tijdelijke locatie voor nieuwe school)

Deze locaties lijken het meest geschikt voor beschut wonen. Zodat ouderen in hun eigen wijk kunnen doorverhuizen naar een levensloopbestendige woning.

Mogelijk dat Blauwe Hof of Kraaijenberg benut worden voor nieuwbouw brede school.



▲ Basisschool de Speelhoeve Wijchen. © Google

Wijchen investeert 16,7 miljoen in onderwijshuisvesting: Speelhoeve binnen vijf jaar in één nieuw gebouw

WIJCHEN - De Wijchense basisschool De Speelhoeve zit binnen vijf jaar in een nieuw gebouw. Ook het PRO College (praktijkonderwijs) krijgt een grotendeels nieuwe behuizing. Het staat in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs, waarmee Wijchen twintig jaar vooruit kijkt.

Menno Pols 12-09-20, 07:00

Route 1: LuciVer - Driestroom

Stap 1: nieuwbouw La Verna t.b.v. LuciVer en Driestroom

Stap 2: renovatie Diepvoorde t.b.v. Driestroom

Stap 3: nieuwbouw uitbreiding LuciVer (PG) op locatie Leemweg of Huurlingsedam

Stap 4: renovatie Rivo Torto t.b.v. beschutte woonvorm – woonservicezone

Resultaten:

- Nieuwbouw LuciVer (vervangend)
- Nieuwbouw LuciVer (uitbreiding)
- Nieuwbouw Driestroom (vervanging)
- Renovatie Driestroom (uitbreiding)
- Uitbreiding aanbod beschut wonen – ontwikkeling woonservicezone Alverna

Stappen 1 en 2 zijn al vastgelegd, de vraag is of stappen 3 en 4 ook gerealiseerd kunnen worden...

Route 2: Pluryn

Stap 1: nieuwbouw Pluryn in het park achter huidige woonvorm Heilige Stoel

Stap 2: sloop huidige woonvorm Heilige Stoel

Stap 3: beschutte woonvorm op locatie oude woonvorm Pluryn Heilige Stoel

Stap 4: Inrichting nieuwe parkachtige omgeving rondom beide woonvormen

Resultaten:

- Nieuwbouw woonvorm Pluryn (24)
- Nieuwbouw beschutte woonvorm (25-30), sociale huur of koop (zelfstandig wonen!)
- Nieuw park rondom de woonvormen

Stappen 1 en 2 zijn voorwaarde, stappen 3 en 4 zijn optioneel, uit nader onderzoek moet blijken of dit haalbaar is.

Spoor 3: ZZG, vervangende nieuwbouw Weegbree

Stap 1: Nieuwbouw ZZG (vervanging Weegbree) op locatie Veenhof

Stap 2: Eerste fase Weegbree beschikbaar voor onder andere beschut wonen

Stap 3: Nieuwbouw ZZG (vervanging Weegbree en De Elst) in Hart van Zuid

Stap 4: Tweede fase Weegbree beschikbaar voor regulier wonen

De Elst eventueel beschikbaar voor RIBW

Stap 5: Sint Jozef beschikbaar voor beschut en regulier wonen

Resultaten:

- Nieuwbouw ZZG 45 PG op locatie Veenhof
- Nieuwbouw ZZG 45 PG in Hart van Zuid
- RIBW (Wlz) kan eventueel verhuizen naar De Elst
- Weegbree en Sint Jozef beschikbaar voor beschut wonen en regulier wonen

Route 4: Waalzorg

Stap 1: nieuwbouw Waalzorg op locatie Huurlingsedam (of andere geschikte locatie).

Stap 2: bestemmingswijziging Graafseweg naar regulier wonen

Resultaten:

- Nieuwbouw Waalzorg (42)
- Reguliere woningen Graafseweg.

Alternatieven voor Huurlingsedam zijn o.a.:

Leemweg, Kraanvogelterrein.



Locaties woonzorgvastgoed 2021

- 1 Heilige Stoel (Pluryn)
- 2 Weegbree (ZZG)
- 3 Waalzorg
- 4 LuciVer
- 5 Driestroomhuis TOF
- 6 Diepvoorde (Driestroom)
- 7 Sint Jozef (RIBW)
- 8 Meerstaete (ZZG)
- 9 Woonservicegebied Noord (ZZG)
- 10 De Veenhof (Dichterbij)
- 11 Zandroos (Shelterzorg)
- 12 De Meerenburgh
- 13 De Hagert (ZZG/Driestroom)
- 14 Havenweg (Compass)
- 15 Hoefblad ('s-Heerenloo)
- 16 Woondroom (in ontwikkeling)



Situatie 2025-2030

Google

- 1 Heilige Stoel: nieuwbouw Pluryn
- 2 Weegbree: beschut wonen
- 3 Graafseweg: regulier wonen
- 4 La Verna: nieuw LuciVer / Driestroom)
- 5 Gezinshuis TOF (incl. Graafseweg)
- 6 Diepvoorde: renovatie Driestroom
- 7 Sint Jozef/Westflank: beschut wonen
- 8 Meerstaete (ZZG)
- 9 Woonservicegebied Noord (ZZG)
- 10 De Veenhof (Driestroom)
- 11 Zandroos (Shelterzorg)
- 12 De Meerenburgh (incl uitbreiding)
- 13 De Hagert (ZZG/Driestroom)
- 14 Havenweg (Compass)
- 15 Hoefblad ('s-Heerenloo)
- 16 Woondroom: nieuwbouw



Situatie 2025-2030

Google

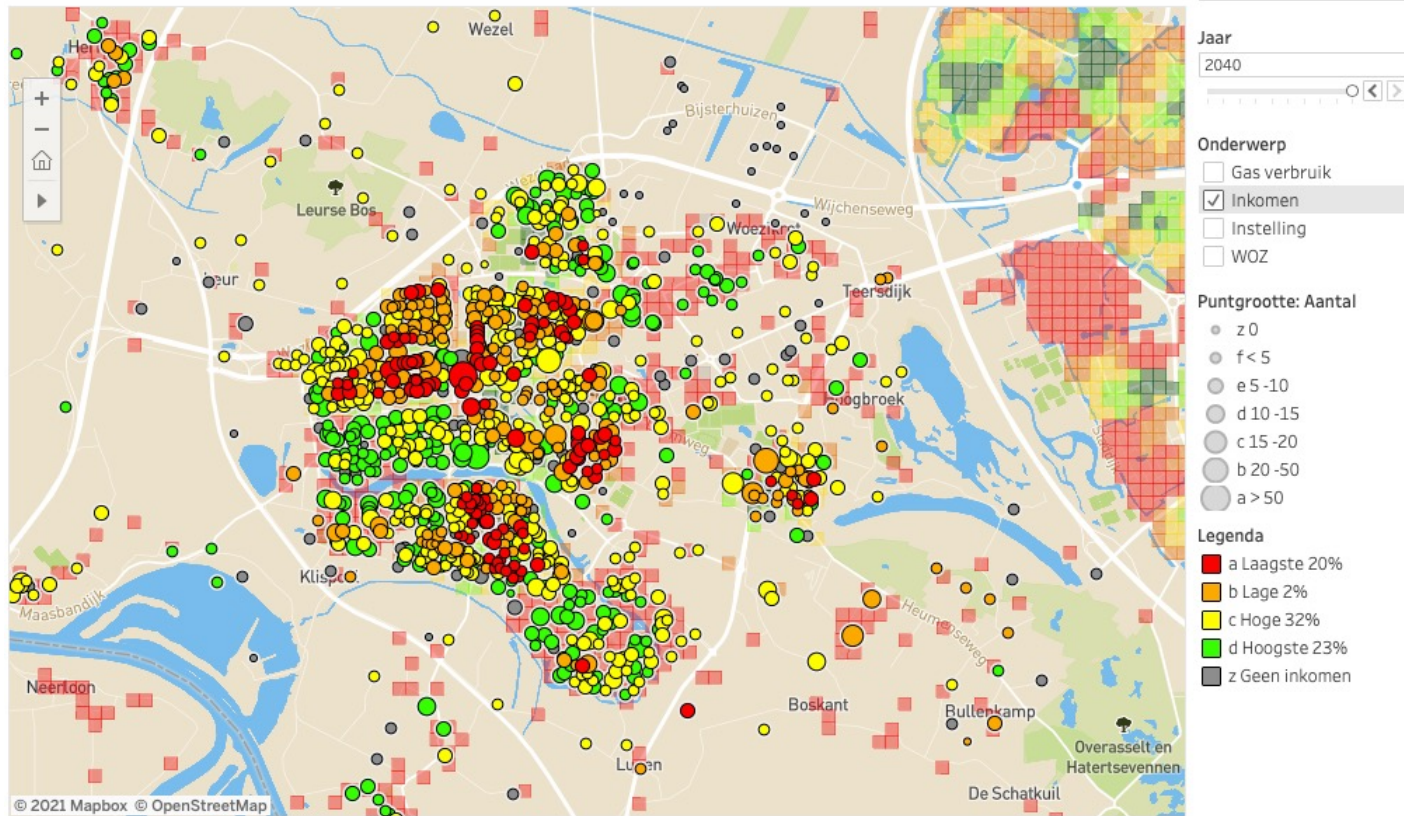
- 17 Veenhof: **nieuwbouw ZZG**
- 18 Kraanvogel: **beschut wonen**
- 19 Valendries: **beschut wonen (Talis)**
- 20 TKWM: **beschut wonen**
- 21 Hart van Zuid: **nieuwbouw ZZG**
- 22 De Elst: **RIBW of ?**
- 23 Blauwe Hof: **beschut wonen**
- 24 Kraaijberg: **beschut wonen**
- 25 Huurlingsedam: **Waalzorg?**
- 26 Wijchen West: **nieuwbouw ???**
- 27 Leemweg: **LuciVer uitbreiding?**
- 28 Rivo Torto 2.0: **beschut wonen**

Woningbouwprogramma Wijchen:

- Waar zijn de (levensloopbestendige) appartementen geprogrammeerd?
- Waar kunnen nog beschutte woonvormen ontwikkeld worden nabij voorzieningen?

Optimale locatiekeuzes beschut wonen o.b.v. data

CBS PC6 2020 met inkomen, WOZ, gas, Achtergrond 100 x 100 Afstand supermarkt



Beoordeling locaties op:

- Nabijheid voorzieningen.
- Bevolkingssamenstelling van de wijk (leeftijd etc).
- Matching van doelgroep aan locatie (o.a. nabijheid voorzieningen).

Data analyse wordt benut voor optimale matching van locatie en programma.

Slagvaardige samenwerkingscoalities vormen

- Om tempo te maken en commitment te krijgen en te houden, is het cruciaal niet te veel partijen aan elkaar te verbinden.
- Met slagvaardige samenwerkingscoalities kan op alle vier sporen tegelijkertijd tempo gemaakt worden.
- Samenwerkingscoalities zijn:
 - ZZG, Talis en gemeente (Veenhof en Weegbree)
 - Pluryn, Talis en gemeente (Heilige Stoel)
 - ZZG en RIBW (De Elst – Sint Jozef).
 - LuciVer, Driestroom en Talis (La Verna en Diepvoorde)
 - Waalzorg, HMV Invest BV en VOF Huurlingsedam?

Conclusies vastgoedopgave

- Het onderzoek toont aan dat er diverse mogelijkheden zijn om de woonzorg vastgoed opgave nu daadwerkelijk op gang te krijgen.
- Er is steeds meer **scherpte in de programma's van eisen** voor het vastgoed en de benodigde ruimtelijke setting (terrein, bouwlagen, parkeren, nabijheid voorzieningen etc). Er is nog **onvoldoende scherpte** in de bebouwingsmogelijkheden van de verschillende **locaties**.
- De beoogde ontwikkelingen sluiten aan bij de programmatische doelstellingen en **passen binnen het afwegingskader** dat onderdeel uitmaakt van de woonzorgvisie.
- Naast de matching van vastgoed en locatie, moet ook een **verdiepingsslag** gemaakt worden naar de geografische ligging en de samenstelling van de buurt/wijk.
- **Als partijen deze verdiepingsslag met elkaar maken, kunnen snel besluiten worden genomen en afspraken gemaakt worden om concrete projecten op te starten.**
- Deze projecten doorlopen allemaal **reguliere planologische procedures**.