

Aan

De leden van de Gemeenteraad en fractieassistenten

Datum 21 mei 2024

Onderwerp Voorgenomen functiewijziging en verkoopproces gymzaal Armgardstraat

Beste heer, mevrouw,

Op dit moment zijn wij bezig met de voorbereidende werkzaamheden om te komen tot de verkoop van gymzaal Armgardstraat.

Via deze raadsbrief wil ik u informeren over de voorgenomen functiewijziging, de gemaakte afweging hierin en het voorgenomen verkoopproces.

Strategische Koers Vastgoed I Uitvoeringsprogramma Vastgoed Doesburg

Conform de uitgangspunten uit de vastgestelde strategische koers en het uitvoeringsprogramma vastgoed Doesburg is de gymzaal aan de Armgardstraat medio 2021 buiten gebruik gesteld. Dit ter besparing van kosten voor energie, onderhoud en de exploitatie van het gebouw. In de koers is voor de langere termijn herontwikkeling het uitgangspunt voor deze locatie. Op dit moment wordt de sloop van het pand voorbereid. De huur met leegstandsbeheer is opgezegd en de huurder heeft het pand inmiddels verlaten.

Zoals op 28 september jl. tijdens de raadsvergadering toegezegd zijn wij, vooruitlopend op de vaststelling van de woonzorgwelzijnsvisie, gestart met een behoefteonderzoek om een woonzorgfunctie te realiseren op deze locatie. Op basis van de huisvestingsopgave 'wonen met zorg De Liemers' en gesprekken met diverse stakeholders en zorgpartijen is de behoefte geïnventariseerd over welke vorm van wonen met zorg gewenst is en past bij de genoemde locatie. Daarnaast heeft het Gelders Genootschap - om een beeld te krijgen wat bouwkundig mogelijk is - een analyse uitgevoerd wat de stedenbouwkundige draagkracht is van de locatie. Aan de hand hiervan zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld zodat partijen goed de potentie van het perceel kunnen beoordelen.

Analyse stedenbouwkundige draagkracht

Op basis van de structuur van de locatie en de omgeving wordt door het Gelders Genootschap onder andere de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld voor nieuwe ontwikkeling op deze locatie:

- Maximaal 3 bouwlagen, passend bij de hoogtes in de omgeving
- Toepassen van één bouwmassa (bijv. appartementen)
- Eén entree voor de auto en één informelere entree vanaf de Armgardstraat
- Parkeren zoveel mogelijk achter op het terrein
- Rooilijn nieuwe bebouwing achter de zijgevels van de Van Ubelstraat en voor de rand van de schuurtjes behorende bij de woningen aan de Loddero

Dit alles binnen een alomvattende aanpak voor een duurzame toekomst op alle vlakken. De plek moet een klimaatbestendige, biodiverse, gezonde en sociale leefomgeving zijn. Een uitgebreide analyse en een compleet overzicht van de stedenbouwkundige randvoorwaarden treft u aan in de bijlage.



Voorbeeld over hoe de bebouwing er uit zou kunnen zien volgens het Gelders Genootschap

Onderzoek gewenste en passende woon-zorgfunctie

Voor het behoefteonderzoek om een woon-zorgfunctie te realiseren op locatie gymzaal Armgardstraat is gekeken naar het onderzoek van Companen, de huisvestingsopgave wonen met zorg De Liemers, de opgenomen opgaven in onze concept woonzorgwelzijnsvisie maar is ook gesproken met stakeholders en zorgpartijen in Doesburg. U treft een verslag van de bijeenkomst en het onderzoek als bijlage bij deze brief aan.

Huisvestingsopgave wonen met zorg De Liemers

Om zicht te krijgen op de huidige en toekomstige vraag naar het aanbod van passende (sociale huur-)woningen en andere benodigde woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulpvraag in de Liemers, hebben de Liemers gemeenten gezamenlijk een actueel beeld van de huisvestingsopgave in beeld gebracht. Het gaat hierbij zowel over de aantallen als de toegankelijkheid van de woningen/woonvormen.

De belangrijkste huisvestingsopgaven voor de Liemers zijn:

Ouderen en LG

- Druk op 24-uurszorg: tekort van 1.044 plekken in 2040
- Druk op geclusterd wonen: tekort van 3.413 plekken in 2040

Mensen met een verstandelijke beperking

- De huidige vergelijking van vraag en aanbod leidt tot een tekort van 353 plekken. Dit tekort zal tot 2040 toenemen tot 453 plekken.

Beschermd Wonen

- Er is momenteel sprake van een tekort van 23 plekken in de Liemers. Dit tekort aan plekken loopt op tot 213 plekken in 2040.

Kwetsbare jongeren

- Op het moment zien we een behoefte aan 35 geclusterde woonplekken met begeleiding. In 2030 ligt deze behoefte op 30 woonplekken en in 2040 op 25 plekken.

Het volledige onderzoek naar vraag en aanbod in de Liemers is als bijlage bij deze brief bijgevoegd.

Woonzorgwelzijnvisie Doesburg

In de Woonzorgwelzijnvisie Doesburg zijn de prioriteiten van het lokale woonbeleid in al zijn facetten voor de komende jaren vastgelegd. De visie geeft niet alleen inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt, maar beziet ook wat nu en in de nabije toekomst in samenhang met wonen nodig en gewenst is op het gebied van zorg en welzijn. Daarbij wordt qua programma concreet ingezet op de komende vijf tot zeven jaar, met een doorkijk richting 2040. De visie moet worden gezien als een 'kompas'. Het geeft aan hoe binnen onze gemeente gekeken wordt naar de opgaven die er liggen op het gebied van wonen, zorg en welzijn, maar ook welke maatregelen het beste kunnen worden getroffen om deze opgaven te realiseren.

De bevolking van Doesburg vergrijsst en ontgroent sterker dan het landelijk gemiddelde. De verwachting is dat in de periode tot 2040 het aantal 75-plussers in de gemeente verdubbelt. Daarmee neemt ook de zorgvraag toe; zorg die geleverd moet worden vanuit verpleeghuizen en aan huis. Naast een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen zal ook de vraag naar geclusterde woningen met zware (Wlz-)zorg groeien. Idealiter zou onze bestaande capaciteit aan verpleeghuisplaatsen tot 2040 verdubbeld moeten worden.

De visie laat dan ook zien dat onze gemeente, naast goede levensloopbestendige woningen voor ouderen, ook de taak heeft om te zorgen voor voldoende geschikte woningen voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Ook zal onze aandacht uitgaan naar mensen met psychische problematiek die uitstromen uit een beschermde woonvoorziening, én naar onze kwetsbare jongeren die moeite hebben geheel zelfstandig te wonen en soms uit een jeugdverblijfsvoorziening komen. Voor al deze groepen is de woonomgeving en de mogelijkheden voor ondersteuning (professioneel en informeel) cruciaal.

De Woonzorgwelzijnvisie streeft er dan ook naar dat door de toenemende vergrijzing idealiter het zorgaanbod in onze stad (intramuraal, extramuraal) de komende decennia fors wordt uitgebreid.

Bijeenkomst stakeholders 'Woonzorgwelzijnsvisie'

Op 13 december jl. spraken wij met stakeholder en zorgaanbieders over de concept Woonzorgwelzijnsvisie. Tijdens deze bijeenkomst is ook met hen gebrainstormd over de zorgbehoefte in Doesburg en welke vorm daarvan als passend ingevuld zou kunnen worden op de locatie van de gymzaal.

Tijdens deze brainstormsessie zijn de volgende suggesties en opmerkingen aangedragen:

- Aangegeven wordt dat er behoefte is aan meer mogelijkheden voor een woongroep. Vooral ook voor mensen met somatische klachten omdat deze groep straks niet meer terecht kan in een verpleeghuis. Een ontmoetingsruimte is dan belangrijk. Dat kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld dat je bij binnenkomst eerst door een ontmoetingsruimte moet.
- Een nieuwe woonvorm waarin omzien naar elkaar en positieve gezondheid uitgangspunten zijn. Een mix in leeftijden kan ook uitgangspunt zijn als dat mogelijk is. Misschien moet je dat ook van tevoren opnemen: als je hier wilt komen wonen, teken je voor zorg voor elkaar.
- De aanwezigen zijn het erover eens dat het de voorkeur heeft om de brede ontmoeting voor de buurt niet in de Armgardstraat te realiseren omdat Grotenhuys dichtbij is. Daar kan nog meer gebeuren dan nu het geval is.
- Een ander idee dat wordt geopperd is een 'nursing home clinic': dat is een voorziening waar mensen heen kunnen als ze ontslagen worden uit het ziekenhuis, maar nog niet voldoende hersteld zijn om naar huis te kunnen. Als een soort zorghotel waar je kunt revalideren en waar 24-uurszorg aanwezig is. Dat is er nu niet in Doesburg en daar is wel behoefte aan omdat Doesburgers dan dichtbij huis en dichtbij familie en vrienden kunnen revalideren. Kanttekening is dat je voor deze functie een investeerder nodig hebt.

U treft een verslag van de bijeenkomst en het onderzoek als bijlage bij deze brief aan.

Voorgenomen gewenste woonzorgfunctie

Met onder andere de herontwikkeling van Flora 23 en het centrum van Beinum komen er de komende jaren voldoende mogelijkheden om woningen voor ouderen in Doesburg te realiseren.

Voor de locatie van gymzaal Armgardstraat kiezen we er daarom voor om voor de herbestemming van het perceel in te zetten op een andere doelgroep.

Op basis van het behoefteonderzoek uit de Woonzorgwelzijnsvisie en de gesprekken met stakeholders en zorgpartijen zijn wij voornemens om bij de verkoop van het perceel zorgfuncties voor de volgende doelgroepen als uitgangspunt op te nemen in het verkoopproces:

➤ Mensen met een verstandelijke beperking

De woonvormen van de doelgroep Verstandelijk Gehandicaptenzorg (VG) lopen uiteen van groepswonen en thuiswonen tot studio's en appartementen in geclusterde of gespikkelde vorm. Deze doelgroep heeft "levenslang en levensbreed" ondersteuning nodig, thuis of in een zorginstelling en blijkt doorgaans graag te willen wonen in kleine overzichtelijke kamerappartementen met eigen voorzieningen (badkamer, WC, wasmachine en een keukenblok). Een ruime studio met eigen voorzieningen volstaat daarbij vaak ook.

Deze eigen voorzieningen geeft hun het gevoel van zelfstandigheid en het biedt de mogelijkheid om er meer een eigen ritme op na te houden.

Bij zwaardere zorg- of ondersteuningsvragen woont hij/zij in een zorginstelling.; dat zijn mensen die “levenslang en levensbreed” ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling.

De situatie in Doesburg:

In Doesburg is op dit moment beperkt woonaanbod voor deze doelgroep beschikbaar. Zo zijn aan de Oranjesingel en Burgemeester Keiserplein 16 appartementen in geclusterde vorm ingericht voor mensen met een niet aangeboren hersenletsel. Zorgverlener hiervoor is Zozijn. Aan de Van Brakellaan zijn in een geclusterde vorm 16 jongeren in studio's gehuisvest. Hiervoor is Philadelphia e zorgverlener.

Idealiter zouden er de komende decennia zowel in geclusterde als gesprekkelde vorm enkele tientallen zorgplekken toegevoegd moeten worden. In het rapport wordt gesproken over 40 tot 60 plaatsen tot 2040, waarvan 30 tot 40 in geclusterde vorm.

De locatie gymzaal Armgardstraat biedt hiervoor een rustige en prikkel-arme omgeving maar een woonomgeving waar in de directe nabijheid juist iets meer bedrijvigheid plaatsvindt.

➤ Beschermd wonen

Eén van de regelingen voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek is Beschermd Wonen (BW). Mensen die in een voorziening voor BW wonen hebben vaak intensievere begeleiding nodig die valt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Wij als gemeente zijn verantwoordelijk voor onze eigen inwoners, en moeten deze mensen dus in onze eigen gemeente een BW-plek aanbieden. De meeste BW-cliënten geven de voorkeur aan een eigen appartement met aparte slaapkamer en sanitaire voorziening. BW-cliënten hebben doorgaans minder binding met burens of buurt. Hierdoor is het om sociale interactie te stimuleren belangrijk dat BW-plekken zich bevinden in de nabijheid van voorzieningen, zoals winkels. De locatie Armgardstraat biedt hier een goed mogelijkheid voor.

De situatie in Doesburg:

In Doesburg gaat het nu om slechts een enkele bewoner met een BW-indicatie. Verwachting is dat als gevolg van gewijzigde regelgeving rondom BW en financiering, Doesburgse ingezetenen die nu in centrumgemeente Arnhem verblijven naar Doesburg zullen terugkeren. Een voor Doesburg doorgerekend scenario laat zien dat het huidige aantal van BW-plekken gestaag zal groeien naar 30 in 2040. Hoewel het hier niet gaat om grote aantallen, en BW-plaatsen heel goed binnen het reguliere woningaanbod kunnen worden gerealiseerd, biedt de locatie van gymzaal Armgardstraat mogelijkheden om vanuit eigendom actief een bijdrage te leveren aan de totale opgave voor de komende jaren.

Voorgenomen vervolgproces

Zoals vermeld willen wij u middels deze raadsbrief informeren over de voorgenomen functiewijziging, de gemaakte afweging hierin en het voorgenomen verkoopproces van het perceel van gymzaal Armgardstraat. Na de eerstvolgende commissievergadering zullen wij offertes opvragen om, op basis van de genoemde stedenbouwkundige draagkracht en functies, een verkoopleidraad op te stellen en de verkoop van het perceel voor ons te begeleiden.

Wij blijven u als raad actief betrekken en informeren in dit proces, zowel over de verkoop alsook bij de verdere uitwerking van de nieuwbouw op deze locatie. U als gemeenteraad stelt immers te zijner tijd de stedenbouwkundige kaders hiervoor vast.

Met vriendelijke groet,
Gemeente Doesburg

B. van Veldhuizen | Wethouder

Bijlage

- Stedenbouwkundige uitgangspunten
- Inventarisatie huisvestingsopgave wonen met zorg De Liemers
- Verslag stakeholdersbijeenkomst 'Woonzorgwelzijnsvisie