

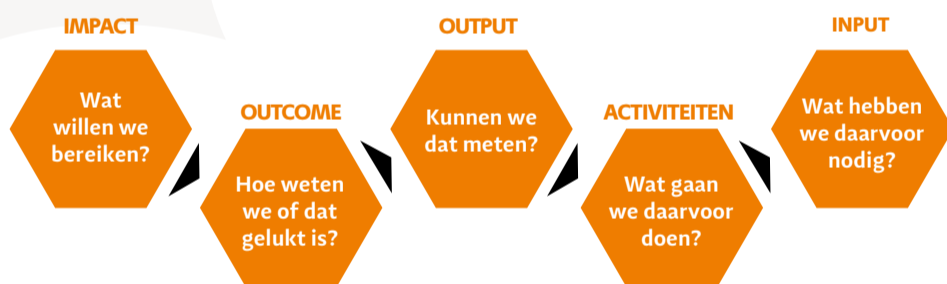
# DEKKERSWALD vanuit een GEZAMENLIJK PERSPECTIEF

ZZG heeft in december 2020 een ambitiesdocument ingelegd t.b.v. Dekkerswald, met de vraag aan de gemeente hier haar medewerking aan te verlenen. Dekkerswald is van oorsprong locatiegericht op zorg, waarbij naast een aantal voormalige dienstwoningen, de laatste jaren wonen met (24-uurs) zorg is toegevoegd. In 2010 is door gemeente en ZZG vanuit een visie op de toekomst het ruimtelijk kader vastgesteld waarbinnen de jaren daarna de locatie verder ontwikkeld kon worden. De wereld van wonen en zorg is sindsdien sterk veranderd en dit heeft een aantal kenmerkende effecten.

Als reactie op het ingelegde ambitiesdocument heeft de gemeente eerst haar eigen ambitie scherp gesteld aan de hand van het actieplan wonen dat in 2020 is vastgesteld. Dit actieplan bevat een integrale aanpak van de verschillende onderdelen die een directe relatie hebben met wonen, waaronder wonen en zorg, duurzaamheid en participatie. De uitkomst hiervan is in een bestuurlijk overleg op 22 maart jl. gedeeld met ZZG.

De conclusie is dat de beide ambities veel overeenstemming hebben. Voor de gemeente is het mogelijk hiermee de versnelling op de woningbouw te realiseren en veel van de genoemde ambities uit het actieplan die zijn verwoord in het thema wonen en zorg.

Op 22 maart is ook bestuurlijk afgesproken de vragen die er vanuit de gemeente zijn, gezamenlijk te onderzoeken en waar mogelijk van een gezamenlijke ambitie te voorzien. Daar waar dit nog vragen of discussie oproept, wordt dit bestuurlijk besproken. Deze uitwerking is een eerste aanzet voor de gezamenlijke ambitie en zal na bestuurlijke afstemming verder worden verdiept en aangescherpt, met als doel het proces van besluitvorming in gang te zetten.



## De concrete uitwerking van een zorgzame buurt op Dekkerswald

### Een locatie die:

- ruimte biedt voor diverse typen woningen met een ruime mogelijkheid voor verschillende gedeelde buitenruimten voor ontmoeten en gezamenlijke activiteiten;
- vanwege de rustige groene omgeving verschillende bewoners trekt die hier vanuit een gemeenschappelijk perspectief willen wonen en leven;
- al veel faciliteiten heeft die van begin af aan beschikbaar zijn en die ingezet kunnen worden bij de verdere ontwikkeling van deze zorgzame buurt.

### Bewoners huisvest die:

- oog willen hebben voor elkaar en zich, ieder op eigen wijze, wil inzetten voor de sociale cohesie;
- elkaar kunnen ontmoeten op een ongedwongen manier in de verschillende openbare ruimten en binnen de beschikbare faciliteiten;
- een mix zijn van verschillende leeftijden en levensfasen;
- jong en oud, gezond of mensen met gezondheidsproblemen, financieel meer en minder draagkrachtig zijn;
- zich gezamenlijk willen verbinden de zorgzame buurt zelf mee te willen inrichten en vorm te geven, bijvoorbeeld door verschillende vormen van bewonersverenigingen en zelfbeheer.

### Diversiteit in woningen en woonvormen die:

- duurzaam (circulair) gebouwd zijn;
- een mix van doelgroepen huisvest;
- zodanig zijn gesitueerd dat ze het ontmoeten bevorderen (waaronder een hofje);
- levensloopbestendig gebouwd zijn;
- passen binnen de doelstellingen van het actieplan wonen van de gemeente Berg en Dal 50% betaalbaar en 50% vrije markt.

### Daarom maken we afspraken over:

- de wijze waarop Dekkerswald het beste ingevuld kan worden met faciliteiten en woningen die dit gedachtegoed onderschrijven;
- de manier waarop partijen willen bijdragen aan het gedachtegoed van een zorgzame buurt;
- de wijze waarop dit bij aanvang wordt georganiseerd en de beelden die we hebben hoe dit toekomstbestendig en duurzaam kan blijven voortbestaan;
- de wijze waarop we de huidige en toekomstige bewoners en lokale organisaties betrekken;
- hoe richtlijnen ten behoeve cultuurhistorie, duurzaamheid, milieu en natuurwaarden worden uitgevoerd.

Per onderdeel zal zowel t.b.v. het bovenstaande als de op de volgende pagina beschreven afspraken vooraf gezamenlijk een impactanalyse worden gemaakt.



## Afspraken omtrent..

### ..faciliteiten

- Dekkerswald zal geen wijk met een hoog voorzieningenniveau worden, maximaal haalbaar lijken een klein winkeltje met basisbehoeften (bij voorkeur een sociaal project/sociale onderneming).
- Door een halte te maken voor de buurtbus en een aansluiting op het fietspad, zal men ook makkelijk het centrum van Groesbeek kunnen bereiken.
- Voor al bestaande faciliteiten, waaronder de Kapel, wordt in de ontwikkelfase onderzocht voor welke gewenste functies de voorziening nog meer inzetbaar is. Zo kan er als de nieuwe bewoners dit willen een coöperatieve buurtwinkel worden opgezet, gecombineerd met een plek om elkaar te ontmoeten. Naast de Kapel, met een ontmoetingsruimte (De Serre) is er in het Herstelcentrum ook een restaurant dat mogelijkheden biedt voor verdere verkenning. Belangrijk is dit niet vooraf voor bewoners te realiseren, maar samen met de mensen die hier komen wonen. En zijn er al mogelijkheden tot werkflexwerkplekken en vergader ruimten, sport en spel, gezamenlijke moestuin, fysiotherapiepraktijk, zorg in nabijheid en is er al een combinatie van wonen met jongeren (studenten en Stichting Onder de Bomen), ouderen en een aantal woningen waarin mensen van verschillende leeftijden wonen.

### ..wonen

- Een mix van woningen en verschillende mensen is van belang om tot deze gemeenschap te komen. Jong en oud, gezond of mensen met gezondheidsproblemen, financieel meer en minder draagkrachtig zorgt juist voor meer balans in de samenleving.
- Het beoogde woningbouwprogramma en de invulling hiervan worden zo ontwikkeld dat dit in zijn ontwerp ook bijdraagt aan sociale cohesie, iets doen voor elkaar faciliteren (bijv.: bouw in de vorm van een hofje met gemeenschappelijk groen).
- De kwaliteitsdoelstellingen van de gemeente op duurzaamheid/levensloopgeschiktheid naar onderverdeling 30% sociale huur, 20% middeldure huur en 50% vrij bouwprogramma worden als kader meegenomen.
- Met uitzondering van de grondgebonden woningen zijn de nieuw toe te voegen woningen grotendeels levensloopbestendig. Per doelgroep zullen hier nadere afspraken over worden gemaakt.
- Alle betrokken partijen worden meegenomen vanaf het begin mee te praten over deze beoogde zorgzame buurt. Om hiermee ook straks de bewoners te krijgen die zich hiertoe aangetrokken voelen.
- Er wordt proactief onderzocht hoe en waarmee juist de inwoners van Groesbeek zich uitgenodigd voelen hier te gaan wonen.
- Vaststellen van de juiste mix in doelgroep, type en aantallen.

### ..het tot stand brengen van een zorgzame buurt

- ZZG en de gemeente hebben beide een rol in het uitbouwen van de sociale structuur en dragen dit ook uit naar andere betrokkenen.
- ZZG zorgt voor een verdere afstemming met de huidige bewoners, hun vrienden, familie en medewerkers wat hun wensen, behoeften en bijdragen in deze kunnen zijn (verdere uitwerking van het al in gang gezette participatietraject).
- ZZG en gemeente stemmen samen af met lokale partijen hoe en waarmee het al eerder in gang gezette participatietraject verder uitgewerkt kan worden. Denk hierbij aan de wens van een Krasse Knarrenhof, voorbeeld Woonpioniers en de uitwerking met de milieuorganisaties.
- ZZG legt met samenwerkingspartners, waaronder Oosterpoort en KlokBouw vooraf vast hoe zij kunnen bijdragen door bijvoorbeeld gebouwvorm, creëren van hofjes, gezamenlijke ontmoetingsplekken in gebouwen en buitenruimten.

### ..participatie

- Het al in gang gezette participatietraject wordt verder doorgezet en vooraf vastgelegd in een participatieplan.
- Hiervoor zullen ZZG en de gemeente via de communicatiemiddelen van de gemeente (o.a. sociale media en het digitale participatieplatform) gebruik maken om inwoners en lokale ondernemers te bereiken om de ontwikkeling uit te leggen en mensen te enthousiasmeren voor deze buurt.

#### Voor een latere fase:

Het advies is in deze fase een gezamenlijke kwartiermaker voor de volgende fase aan te stellen. In deze opbouw fase wordt actief aan de slag gegaan met de gemeenschapsofbouw. Hierin kunnen formele en informele aspecten worden onderscheiden:

- kennismakingsproces beoogde bewoners;
- bouwen aan onderling vertrouwen en begrip;
- delen van visie en waarden op het gebied van samenleven op deze locatie;
- aanwakkeren van eigenaarschap en verantwoordelijkheidsgevoel m.b.t. de gemeenschappelijke materiële en immateriële zaken;
- op gang brengen van onderlinge communicatie, afstemming en afspraken;
- indien dit wenselijk wordt gevonden het oprichten van bewonersverenigingen per onderdeel;
- opzetten van diverse werkgroepen en commissies;
- vastleggen van afspraken m.b.t. onderlinge omgang, gezamenlijk beheer buitenruimten etc.;
- leggen van verbindingen met andere organisaties die actief zijn betrokken.

### ..geldende richtlijnen ten behoeve van cultuurhistorie, duurzaamheid, milieu en natuurwaarden

- De uitgangspunten die in 2010 zijn gehanteerd bij het bestemmingsplan gelden ook voor deze verdere doorontwikkeling.
- Duurzaamheidsregels (Beng) worden toegepast voor nieuwbouw, evenals levensloopbestendigheid.
- Waar het kan, worden vanwege circulariteit bestaande gebouwen getransformeerd, dit betreft in ieder geval het hoofdgebouw. Hiervoor is inmiddels onderzoek gedaan.

Actie	Verantwoordelijkheid	Betrokkenen	Tijdspad
27 mei (naar alle waarschijnlijkheid) gesprek met fractievoorzitters van de raad.	Gemeente	Nog nader afstemmen a.d.h.v. informatie die wordt ingebracht.	27 mei
Vaststellen gezamenlijke ambitie en instemming vervolg uitwerking (ruimtelijkplan)	ZZG/gemeente	Bestuur ZZG en gemeente (en overige betrokken partijen)	Oktober 2021
Opstellen bestemmingsplan/omgevingsplan/participatieplan	ZZG-Klokgroep/ gemeente	Bestuur ZZG en gemeente (en overige betrokken partijen)	Start 2021 vaststelling 2022 door de Raad
Opstellen convenant (afspraken financieel, rollen en verantwoordelijkheden en in proces rondom invulling zorgzame buurt)	ZZG/gemeente	Bestuur ZZG en gemeente (en overige betrokken partijen)	Start 2021 Vaststelling gelijktijdig met ruimtelijkplan door raad
Uitvoering convenant: opbouw vitale zorgzame buurt ten aanzien al beschikbare faciliteiten en gebouwen	ZZG/gemeente	Bestuur ZZG en gemeente (en overige betrokken partijen)	Start na vaststelling ruimtelijk plan en convenant
Start woningbouw	ZZG-Klokgroep	Bestuur ZZG en gemeente (en overige betrokken partijen)	Start na vaststelling ruimtelijk plan en convenant

**Actie/doorlooptijd**

2021      2022      2023      2024      2025      2026 ev

**Initiatiefase**

Vaststellen gezamenlijke ambitie en instemming vervolg uitwerking

Opstellen bestemmingsplan/omgevingsplan

Opstellen convenant (afspraken financieel en in proces rondom invulling zorgzame buurt)

**Kwartiermaker fase**

Uitvoering convenant: opbouw vitale zorgzame buurt.

Start woningbouw

