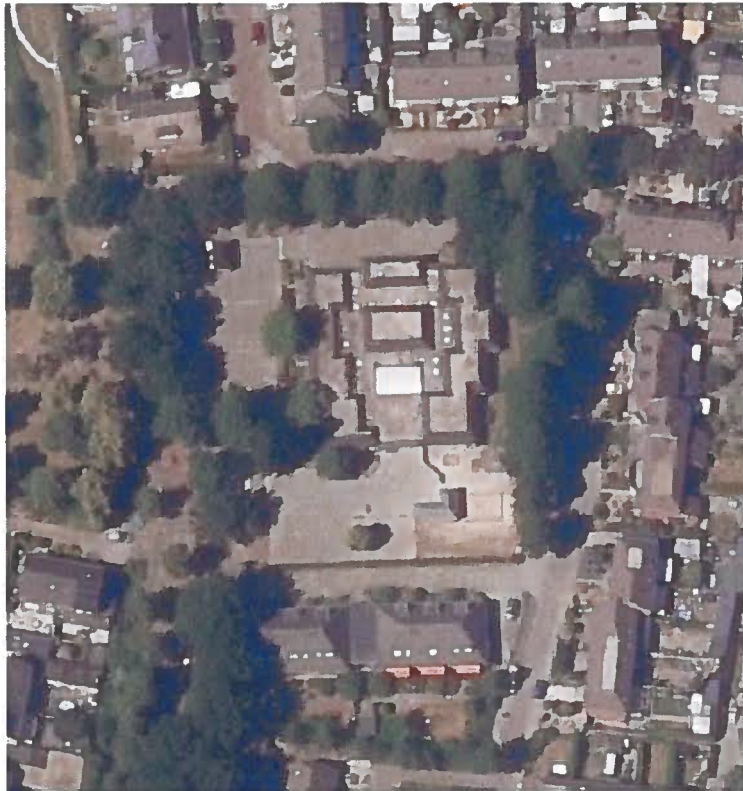




## **Participatieplan Nieuwbouw 54 zorgappartementen Veenhof**



**Talis / ZZG  
November 2022**



## **Inleiding**

Onze samenleving vergrijst. Dat is in Wijchen niet anders. Er zijn steeds meer oudere Wijchenaren. Mensen wonen tegenwoordig zo lang mogelijk thuis ook als ze zorg nodig hebben. Als de zorgbehoefte groot wordt, kunnen mensen verhuizen naar een verpleeghuis. Eén van die Wijchense verpleeghuizen is De Weegbree. Dit verpleeghuis is voor het grootste deel in de jaren '80 gebouwd en inmiddels verouderd. Het voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Renovatie is niet mogelijk en nieuwbouw is op dezelfde locatie niet haalbaar. Zorgaanbieder ZZG is daarom op zoek gegaan naar andere oplossingen. Samen met de gemeente, Talis en andere zorgaanbieders is een gemeentebrede visie op wonen en zorg ontwikkeld. In die visie, vastgesteld door de gemeenteraad, is de schoollocatie Veenhof 1712 opgenomen als een geschikte locatie voor de vervanging van de Weegbree.

ZZG heeft Talis gevraagd om samen onderzoek te doen naar de haalbaarheid van nieuwbouw op deze plek. Talis is de beoogde ontwikkelaar en eigenaar van de nieuwbouw; ZZG is de beoogde huurder. Halverwege dit haalbaarheidsonderzoek hebben ZZG en Talis gezamenlijk een schetsontwerp voorgelegd aan de dorpsbouwmeester, die het college van B&W adviseert over nieuwbouwplannen. Mede op basis van dat advies heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief van Talis en ZZG, om het plan voor 54 zorgappartementen op de locatie Veenhof verder uit te werken. Een van de voorwaarden die de gemeente stelt, is dat we in dialoog gaan met de bewoners in de omgeving. Dit vinden wij ook heel belangrijk. In dit participatieplan leest u hoe wij de participatie om te komen tot nieuwbouw aan de Veenhof gaan vormgeven.

## **Nieuwbouw in een bestaande wijk**

Wij realiseren ons zeer dat de sloop van een bestaand schoolgebouw en de nieuwbouw van 54 zorgappartementen op die plek, veel impact heeft op omwonenden. De bekende en vertrouwde woonomgeving verandert immers. En wij snappen dat de woonomgeving een ongelofelijk belangrijk onderdeel is van het wonen. Het is niet voor niets dat wij in het beheer van onze bestaande (woonzorg)gebouwen veel aandacht hebben voor een goede woonomgeving. En als wij ergens nieuwbouw maken, dan verbinden we ons langjarig aan deze plek. We blijven lang eigenaar en gebruiker van de nieuwbouw. En we vinden het belangrijk om goede burens te zijn. Bij het maken van de plannen voor nieuwbouw, begint onze relatie met de buurt. Daarom vinden wij het belangrijk om buurtbewoners vroegtijdig te betrekken.

## **Samen het plan beter maken**

Onze belangrijkste doelstelling van de participatie is om in overleg met omwonenden en buurtbewoners het nieuwbouwplan beter te maken en rekening te houden met wensen van omwonenden. Buurtbewoners kennen de buurt immers beter dan wij en zij kunnen ons helpen om het plan beter aan te laten sluiten bij de buurt. Daarbij hebben we oog voor de belangen van omwonenden, maar uiteraard ook voor de maatschappelijke doelstellingen van de nieuwbouw. We snappen dat er conflicterende belangen kunnen zijn. Belangrijk is dat deze op tafel komen, dat ze transparant zijn. Want alleen dán kun je samen op zoek naar oplossingen.

## **Oprichten van een klankbordgroep**

Zoals hierboven staat, willen we samen met omwonenden het plan beter maken. Wij gaan graag op verschillende manieren met bewoners in gesprek. Een belangrijke rol is hiervoor weggelegd in een klankbordgroep. Via een brief nodigen we de buurtbewoners uit om deel te nemen in de klankbordgroep. De klankbordgroep bestaat uit circa 5 tot 10 omwonenden. De groep is een representatieve afspiegeling van de buurt met mensen die aan verschillende kanten van de Veenhof wonen en met een goede verhouding tussen eigenaars (kopers) en



huurders. En bij voorkeur ook iemand van Dichterbij. De klankbordgroep vergadert frequent (ca. iedere 4 weken), wordt vroegtijdig meegenomen in de ontwikkeling van de plannen en heeft een belangrijke adviserende rol.

Voorzitter van de klankbordgroep is Marlies van Dijk, wijkadviseur van Talis. De projectmanager van Talis (Michel Pott) en/of de projectleider (Clemens Nolten) zijn altijd aanwezig. Namens ZZG zit Arjen Oostveen (locatiemanager Weegbree) in de klankbordgroep en, zoveel mogelijk, ook de projectontwikkelaar van ZZG, Gerrit van der Pol. Van elk overleg van de klankbordgroep zullen we een verslag maken.

### **We informeren alle buurtbewoners**

Naast het frequente overleg met de klankbordgroep, blijven we ook de andere buurtbewoners informeren. Dit doen we onder andere via een nieuwsbrief en informatiebijeenkomsten. Zo blijven alle buurtbewoners geïnformeerd en mogelijk zullen ook een aantal keuzes voorleggen aan buurtbewoners. We stemmen dit af met de klankbordgroep.

### **Belangrijk principes van participatie**

Transparantie vinden we één van onze belangrijkste uitgangspunten. We zijn helder over wat wel en niet kan, over het hoe en waarom. Een aantal uitgangspunten staat al vast, zoals bijvoorbeeld het aantal woningen. Dit zullen we ook aangeven als we met omwonenden in gesprek gaan. Daarnaast horen we ook graag wat de omwonenden belangrijk vinden. We vinden het belangrijk dat we elkaars standpunten kennen. Dit helpt om elkaar te begrijpen. We luisteren dus naar elkaar.

De ontwikkeling van nieuwbouw gaat in fasen (zie hieronder). Het is belangrijk dat omwonenden weten wat er op welk moment relevant is en waar ze over mee kunnen praten. We zullen het ontwikkelproces toelichten. En ook het tempo ervan.

De planning is voor ZZG en Talis een belangrijk aandachtspunt. We willen een zo kort mogelijke doorlooptijd vanwege de maatschappelijke urgentie. De Weegbree is verouderd en er is een groot tekort aan sociale huurwoningen. Daarom zouden we snelheid willen maken, maar we realiseren ons ook dat we de participatie met omwonenden zorgvuldig moeten doen.

Tot slot en eigenlijk altijd inherent aan het ontwikkelen van nieuwbouw is dat zich onvoorziene omstandigheden kunnen voordoen. We zullen daar flexibel op moeten inspelen. Dat geldt dan ook voor de participatie. De manier waarop we dat doen, is niet in beton gegoten; het proces wordt in de loop van de tijd getoetst en, waar nodig, in overleg met de betrokkenen bijgesteld.

### **Fasering en planning**

Het project kent vijf fasen. Op dit moment zitten we in fase 2.





#### Fase 1 Ruimtelijke verkenning

Deze heeft inmiddels plaats gevonden en is afgesloten met het besluit van het college van B&W om in principe medewerking te geven aan het plan van Talis en ZZG.

#### Fase 2 Nadere onderzoeken

In deze fase zitten we nu. In deze fase worden nadere onderzoeken gedaan, o.a. naar flora en fauna en verkeer en parkeren.

#### Fase 3 Van schetsontwerp via voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp

In de derde fase werken we het schetsontwerp uit in een voorlopig ontwerp en daarna wordt het verder gedetailleerd in een definitief ontwerp. Het definitief ontwerp is de basis voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en de planologische procedure (i.v.m. de afwijking van het vigerende bestemmingsplan).

#### Fase 4 Vergunnings- en planologische procedure.

Op dit moment weten we nog niet wat deze procedure precies inhoudt. Verschillende scenario's worden onderzocht en in de klankbordgroep besproken.

#### Fase 5

De bouw.

### Terugkoppeling eerste inloopavond

Op 30 maart organiseerden we een eerste inloopavond voor omwonenden. Er was een grote opkomst vanuit de buurt. Er zijn veel vragen gesteld en er waren veel opmerkingen op het plan. Dit leidde tot verschillende contactmomenten tussen de gemeente Wijchen en groepen buurtbewoners. Uiteindelijk hebben we in overleg met de gemeente Wijchen besloten om meer tijd te nemen voor het project en zorgvuldig met buurtbewoners in gesprek te gaan over ons plan. Hoe we dit doen staat beschreven in dit participatieplan. Tijdens de overleggen met de klankbordgroep zullen we de vragen en opmerkingen uit de eerste bijeenkomsten bespreken.

### Voorlopige planning

Om de participatie zorgvuldig te doen, nemen we ook meer tijd voor het project. Dit betekent dat we de planning hebben aangepast. Hieronder vindt u de voorlopige planning.

