

Memo

Aan: Gemeenteraad

CC:

Van: College van burgemeester en wethouders

Datum: 26 oktober 2016

Kenmerk: 16ini02450

Onderwerp: Beantwoording motie Gendringen d.d. 7 juli 2016

Tijdens de behandeling van de voorjaarsnota op 7 juli 2016 heeft u met algemene stemmen de motie 'Gendringen' aangenomen.

### Inhoud van de motie

Het college wordt opgedragen:

- A. Om een integraal stedenbouwkundig en ruimtelijk plan voor de Grotestraat en omgeving te ontwikkelen;
- B. Dat in het plan aspecten als herlocatie van basisonderwijs, leegstand en herbestemming van winkelvevoorziening, huisvesting van zorg, horeca en wonen integraal een plek krijgen;
- C. In het plan de mogelijkheid van een dorpshuisfunctie te onderzoeken en zo mogelijk ook invulling te geven aan de recreatieve kansen die in de kernefoto van Gendringen werden aangeduid;
- D. De visieontwikkeling en uitvoering van dit plan in nauwe samenwerking met pandeigenaren, omwonenden en het maatschappelijk middenveld (onderwijs, zorg, verenigingsleven, dorpsbelangen, etc) te doen;
- E. Beide schoolbesturen te wijzen op de wenselijkheid van een goede samenwerking, om zo toekomstbestendig basisonderwijs in Gendringen te waarborgen;
- F. De uitkomst van de effecten van het Stoplichtmodel t.z.t. als pilot te gebruiken voor de herinvulling van leegstand vastgoed;
- G. Te onderzoeken of het vaststellen van een leegstandsverordening een passend middel is om langdurige leefstand en verloedering van winkels en horecapanden tegen te gaan;
- H. Bij provincie en Rijk een beroep te doen op financiële deelname;
- I. De gemeenteraad in het najaar van 2016 aan de hand van een projectstappenplan in te laten stemmen met een plan van aanpak.

De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in en rond Gendringen. En ook op dit moment gebeurt er veel in het dorp. Maar niet altijd is het voor de buitenwereld even duidelijk welke acties er worden ondernomen. Inwoners willen immers zien en voelen dat de gemeente de problematiek onderkent en beleid ontwikkelt waardoor op termijn de vroegere aantrekkelijkheid van het centrum weer zou kunnen terugkomen. Het lijkt ons daarom goed om eerst in algemeenheid de plannen voor Gendringen te schetsen. Hieruit blijkt dat veel elementen uit de motie al in gang gezet zijn. Vervolgens zullen we meer gedetailleerd ingaan op onderdelen uit deze motie.

Onderstaande opsomming geeft een beeld van de inzet die de afgelopen jaren in Gendringen door diverse partijen (waaronder de gemeente) is gepleegd:

- Kernspark
- Engbergen
- Sportpark
- Kinderboerderij
- Manege
- Schrijversbuurt
- Pand Knaven (voormalige rotte kies)
- Ondernemerscentrum

Daarnaast is de gemeente op dit moment druk met de plannen rondom zorgcentrum Maria Magdalena Postel (hierna MMP) en het vraagstuk rondom de twee basisscholen. Hierover verderop meer.

### Beantwoording van de motie

Aan de hand van de verschillende onderdelen van de motie willen wij laten zien wat er gebeurd is en wat er nog gedaan moet worden.

- A. **“ Om een integraal stedenbouwkundig en ruimtelijk plan voor de Grotestraat en omgeving te ontwikkelen”;**
- B. **“Dat in het plan aspecten als herlocatie van basisonderwijs, leegstand en herbestemming van winkelvoorziening, huisvesting van zorg, horeca en wonen integraal een plek krijgen”;**

In de vorige bestuursperiode had het college de ambitie voor elk van de vijf grotere kernen in onze gemeente een centrumplan te willen maken. Zo zou ook Gendringen een centrumplan krijgen. Het bleek echter lastig om alle partijen in het Gendringse bijeen te krijgen en samen door te pakken. In een document uit 2010 (Inventarisatie centrum Gendringen) wordt hierover gezegd: *“In het algemeen kan gesteld worden dat de centrumfunctie in Gendringen terugloopt. Op basis van de uitspraken van de stakeholders en de ambtelijke inventarisatie blijkt dat er weliswaar ideeën zijn om hier verandering in het krijgen, maar dat er vooralsnog geen concrete plannen met investeringsbudgetten beschikbaar zijn. Het lijkt erop dat iedereen op elkaar wacht, omdat er geen eenduidige en gedragen visie is voor het centrum van Gendringen. Tevens is gebleken dat naar aanleiding van de plannen, die in 2004 zijn gemaakt, enkele maatregelen inmiddels in uitvoering zijn.”* In ditzelfde document is het oprichten van een nieuwe initiatiefgroep die de kar trekt, als oplossing genoemd.

In 2011 en 2012 hebben wij de RO Groep opdracht gegeven voor een onderzoek voor het centrum van Gendringen (op de thema's wonen, zorg, detailhandel, horeca, dienstverlening en onderwijs). *“Iedereen is ervan overtuigd dat wij voor een belangrijke opgave staan, waar partijen met open vizier mee aan de slag willen.”*

En verderop concludeert de RO Groep:

*“Door bijna alle geïnterviewden werd opgemerkt dat de verantwoordelijkheid om tot een centrumvisie te komen niet alleen bij de gemeente ligt, maar een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid is van gemeente, provincie, instellingen en andere partijen (zoals de detailhandel en horeca) die een aanbod van diensten verzorgen voor de inwoners van Gendringen.”*

#### **Van één groot project naar deelprojecten: trein met wagonnetjes**

Eind 2012 concludeert de RO groep dat alle functionele wensen en ruimtelijke vraagstukken in Gendringen samen een aanzienlijke opgave vormen. De initiatiefnemers hebben daarom de visievorming voor de kern Gendringen opgedeeld in deelstudies. Omdat niet alles tegelijk kan (dan lopen de partijen immers onderling vast). Daarom is door de diverse partijen besloten om eerst op de scholendiscussie en het project MMP te richten. De afgelopen jaren zijn hierover met partijen de nodige gesprekken geweest en dit heeft de plannen steeds concreter gemaakt.

We staan nu op het punt dat er een nieuw plan is ontwikkeld voor MMP en dat we met de beide schoolbesturen praten over de toekomst. Het moge duidelijk zijn dat we streven naar integraliteit van voorzieningen en locaties. De diverse deelprojecten mogen elkaar niet hinderen in uitvoering. Dat komt Gendringen niet ten goede. Maar wachten op de ander leidt tot niets. Dit heeft geleid tot het metafoor van de rijdende trein, en het aanhangen van extra wagonnetjes.

#### **Deelproject MMP**

In het geval van het deelproject MMP is door de verschillende partijen aangegeven nu door te willen pakken. De trein rijdt. In het plan wordt echter rekening gehouden met het 'aanhangen van eventuele extra wagonnetjes', door rekening te houden met een mogelijke locatie voor een basisschool en door de Grotestraat visueel in verbinding te brengen met de locatie MMP en door te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor de centrumvoorzieningen.

In juli 2016 heeft bureau Sacon een besluitdocument opgesteld voor het deelproject MMP. Het plan is ontwikkeld in een gemeenschappelijk traject met Azora, Estinea, de gemeente, Wonion en vertegenwoordigers van de ondernemersvereniging en Stichting Gendringen Leefbaar. Het plan kunt u als bijlage bij deze memo vinden. Hierin kunt u lezen wat het programma van eisen gaat worden, en wordt ingegaan op ruimtelijke en programmatische aspecten. En ook wordt ingegaan op het perspectief 'De Gent'.

Op 11 oktober 2016 heeft het college een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan nieuwbouw van het centrum voor wonen en zorg (het deelproject MMP), een en ander zoals beschreven in het besluitdocument (zie alinea hierboven). Op 12 oktober bent u hierover per mail geïnformeerd.

**C. *“In het plan de mogelijkheid van een dorpshuisfunctie te onderzoeken en zo mogelijk ook invulling te geven aan de recreatieve kansen die in de kernefoto van Gendringen werden aangeduid”;***

Het SACON- rapport gaat ook in op de benodigde voorzieningen en de wens om hier een dorpshuisfunctie te realiseren. In het rapport valt hierover het volgende te lezen: *“Uiteindelijk zal een dergelijke voorziening door ‘het dorp’ gedragen en beheerd moeten worden en (gedeeltelijk) extern gefinancierd. Om de kansen hiervan te onderzoeken zijn zogenaamde participatiegesprekken gevoerd met bewoners/ vertegenwoordigers van diverse organisaties. Na een aantal gesprekken waarin wensen zijn geïnventariseerd en ideeën en suggesties zijn verzameld, zijn we erin geslaagd een zogenaamde ‘kopgroep’ samen te stellen die voortkomt uit het dorp zelf en bereid is haar schouders te zetten onder verdere uitwerking en concretisering van de ‘dorpshuisfunctie’. Omdat deze groep zich nu georganiseerd heeft en burgerkracht in Gendringen zichtbaar wordt, kan in het vervolgproces mogelijk aanspraak worden gemaakt op bijdragen of ondersteuning van bijvoorbeeld de provincie.”* Al met al biedt dit besluitdocument het kader en de uitgangspunten waarbinnen plannen nader geconcretiseerd en uitgewerkt kunnen worden. Partijen verwachten eind van het jaar het ‘go/no go’ te kunnen geven.

Hoe de dorpsfunctie hierbij exact gestalte gaat krijgen, valt of staat met de aanwezige dorpskracht.

**D. *“De visieontwikkeling en uitvoering van dit plan in nauwe samenwerking met pandeigenaren, omwonenden en het maatschappelijk middenveld (onderwijs, zorg, verenigingsleven, dorpsbelangen, etc) te doen”;***

Wij onderschrijven deze aanpak; dit is – zoals uit bovenstaande moge blijken – voortdurend aan de orde (geweest).

**E. *“Beide schoolbesturen te wijzen op de wenselijkheid van een goede samenwerking, om zo toekomstbestendig basisonderwijs in Gendringen te waarborgen”;***

Zoals u in de motie vaststelt hebben de schoolbesturen nog geen gezamenlijke oplossing tot stand gebracht in Gendringen. U draagt het college op om beiden te wijzen op de wenselijkheid van goede samenwerking, om toekomstbestendig onderwijs te waarborgen in Gendringen.

Deze opdracht sluit aan bij de gesprekken die sinds 2012 met/door de schoolbesturen zijn gevoerd. In wisselende samenstellingen zijn in Gendringen gesprekken gevoerd door ouders, met scholen en schoolbesturen en met de Stichting Gendringen Leefbaar.

In eerste instantie heeft dit niet geleid tot een gezamenlijk beeld van de toekomst. Dit heeft zelfs geresulteerd in twee afzonderlijke plannen voor de afzonderlijke scholen. Naar aanleiding daarvan hebben de wethouders Onderwijs en Ruimte weer met de betrokken schoolbesturen gesproken. Zij hebben aangegeven weer met elkaar in gesprek te gaan. Wij zullen daarbij een bemiddelende en faciliterende rol kunnen spelen.

Belangrijk om op te merken dat de keuzes voor de inrichting van het onderwijs, en de wijze van samenwerking allereerst aan de schoolbesturen is. Zij zullen moeten onderzoeken waar de gezamenlijkheid ligt, en op welke wijze zij het beste kwalitatief goed onderwijs in Gendringen kunnen garanderen voor de toekomst.

**F. *“De uitkomst van de effecten van het Stoplichtmodel t.z.t. als pilot te gebruiken voor de herinvulling van leegstand vastgoed”;***

In de motie vraagt u ook de uitkomst van de effecten van het ‘Stoplichtmodel’ te zijner tijd als pilot te gebruiken voor de herinvulling van leegstaand vastgoed. Het stoplichtmodel heeft zijn uitwerking gekregen in de beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek (collegebesluit d.d. 20 september, wordt aan de raad aangeboden in oktober). Binnen deze woningbouwplanning heeft het college – door schrappen elders - voor ca. 50 woningen ruimte gecreëerd om de problematiek in de

aanloopstraten van de verschillende centra aan te pakken. Het college beseft dat vanuit ruimtelijk perspectief er veel meer woningen nodig zouden zijn voor een volledige transformatie. Volkshuisvestelijk is dit echter niet verantwoord.

Het beschikbaar stellen van een aantal contingenten moet dan ook meer als 'smeerolie' worden gezien waarmee de transformatie van het gebied op gang kan worden gebracht. Het college verwacht eind 2016 een visie gereed te hebben over hoe zij om willen gaan met de inzet van deze 50 woningen in de gemeente, mede vanuit het perspectief dat niet alle aanloopstraten dezelfde urgentie hebben.

**G. *“Te onderzoeken of het vaststellen van een leegstandsverordening een passend middel is om langdurige leegstand en verloedering van winkels en horecapanden tegen te gaan”;***

De leegstand van winkels en horecapanden in het centrum van Gendringen is niet iets van de laatste jaren; het speelt al langer. Als we inzoomen op de leegstand van de Grotestraat, dan kunnen we stellen dat hier sprake is van een autonome ontwikkeling, die zich – helaas - in meerdere kernen manifesteert. Gendringen is daarin niet uniek. Clustering van voorzieningen (economisch/ maatschappelijk) lijkt vaak de enige oplossing. In het verleden is daarom vaak gekozen voor Ulft: niet ten koste van Gendringen, maar ten gunste van beide kernen.

Als gemeente kunnen we onvoldoende actief sturen, omdat wij geen eigendomspositie hebben. De financiële positie van de gemeente is niet zodanig dat wij panden kunnen aankopen of subsidies beschikbaar kunnen stellen aan pandeigenaren. Hoe met deze winkelgebieden/ aanloopstraten om te gaan, is een vraagstuk dat op regionaal niveau wordt opgepakt (waaronder het regionaal detailhandelskader). Separaat beleid hierop maken is niet wenselijk. Als aanvulling hierop willen wij verwijzen naar de subsidieregeling 'Steengoed benutten'. In het verleden hebben wij als gemeente al twee keer aanspraak kunnen maken op deze subsidieregeling, te weten bij de panden De Sluis en Deurvorst. Verderop in dit document (onder H.) gaan wij verder in op subsidiemogelijkheden.

In de motie vraagt u te onderzoeken of het vaststellen van een leegstandsverordening een passend middel is om langdurige leegstand en verloedering van winkels en horecapanden tegen te gaan. Een aantal gemeenten heeft een leegstandsverordening ingesteld voor een bepaald gebied op basis van de Leegstandswet. Doel van de verordening is om leegstand van gebouwen, anders dan woonruimten (kantoren en bedrijfsruimten) tegen te gaan.

Binnen het gebied waarvoor de verordening geldt, moeten eigenaren van vastgoed leegstand melden bij de gemeente. De gemeente neemt vervolgens contact op met de eigenaar om samen te verkennen hoe toegewerkt kan worden naar een nieuwe functie voor het incurante vastgoed. In de verordening kan ook worden opgenomen dat de gemeente bij langdurige leegstand zelf een huurder mag aandragen.

De verordening moet gezien worden als een stok achter de deur om een eigenaar te dwingen een andere invulling aan zijn pand te geven. In een situatie waarin er geen sprake is van onwil, maar van overmacht (krimp, verdwijnen van voorzieningen in kleinere kernen, te weinig contingenten om alle leegstaande panden tot woning om te zetten), lijkt een leegstandsverordening echter niet zinvol. De mogelijkheden om incurante panden om te zetten naar een andere functie zijn immers beperkt.

**H. *“Bij provincie en Rijk een beroep te doen op financiële deelname”;***

Bij elk plan waar wij als gemeente financieel betrokken zijn, zoeken we naar mogelijkheden voor cofinanciering. In dit kader is het interessant om te melden dat er op dit moment bij de provincie twee subsidietrajecten lopen, waar wij mogelijk aanspraak op zouden kunnen maken: 'Steengoed benutten' en de 'Gebiedsopgaven'. Eerste contacten met de provincie hierover zijn al gelegd.

***I. “De gemeenteraad in het najaar van 2016 aan de hand van een projectstappenplan in te laten stemmen met een plan van aanpak”.***

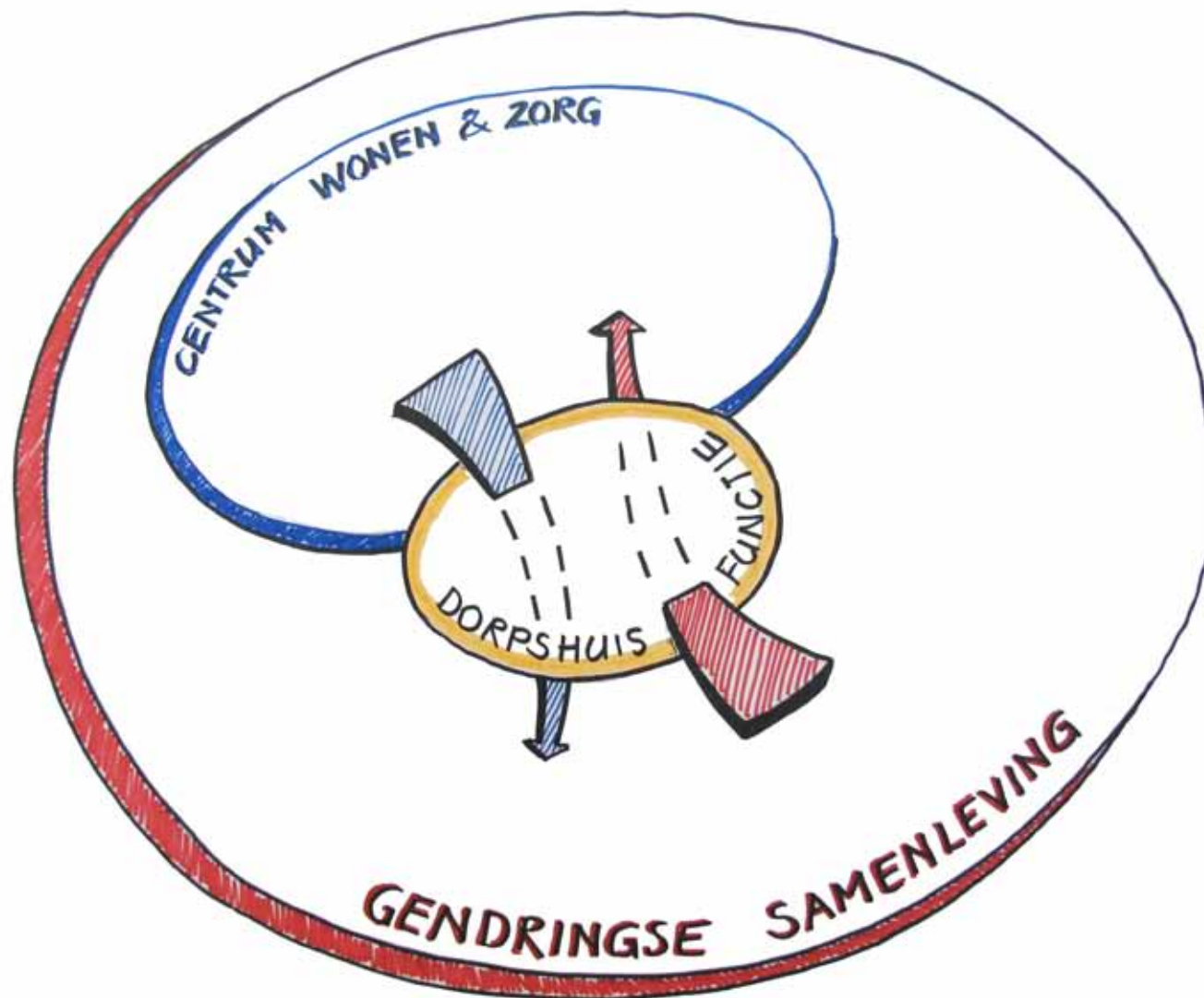
Uit het bovenstaande blijkt dat de gemeente de afgelopen jaren veel energie heeft gestoken in Gendringen, en in het centrum van Gendringen in het bijzonder. Hierbij hebben we gekozen voor het realiseren van afzonderlijke deelprojecten. Hierbij is niet alleen het maatschappelijk middenveld, maar zijn juist ook de inwoners van de kern erbij betrokken.

We hebben in deze beantwoording van de motie nadere informatie verstrekt over twee van deze deelprojecten (MMP en het vraagstuk basisscholen) en hoe we – ondanks een separate aanpak – toch streven naar integraliteit (onderwijs, zorg, wonen, visuele koppeling met Grotestraat, dorpshuisfunctie, participatie, verkeer/ parkeren). Gelet hierop lijkt het ons in dit stadium beter om geen integraal stedenbouwkundig en ruimtelijk plan voor de Grotestraat en omgeving te ontwikkelen.

U verzoekt ons college in het najaar van 2016 te komen met een projectstappenplan. Gelet op het bovenstaande is het de vraag of een dergelijk plan een grote toegevoegde waarde heeft. Vooral nu we als college de komende jaren doorgaan met onze inzet in Gendringen op de lopende deelprojecten.

**Bijlage**

Besluitdocument MMP d.d. juli 2016 (Sacon)



datum 04 07 2016

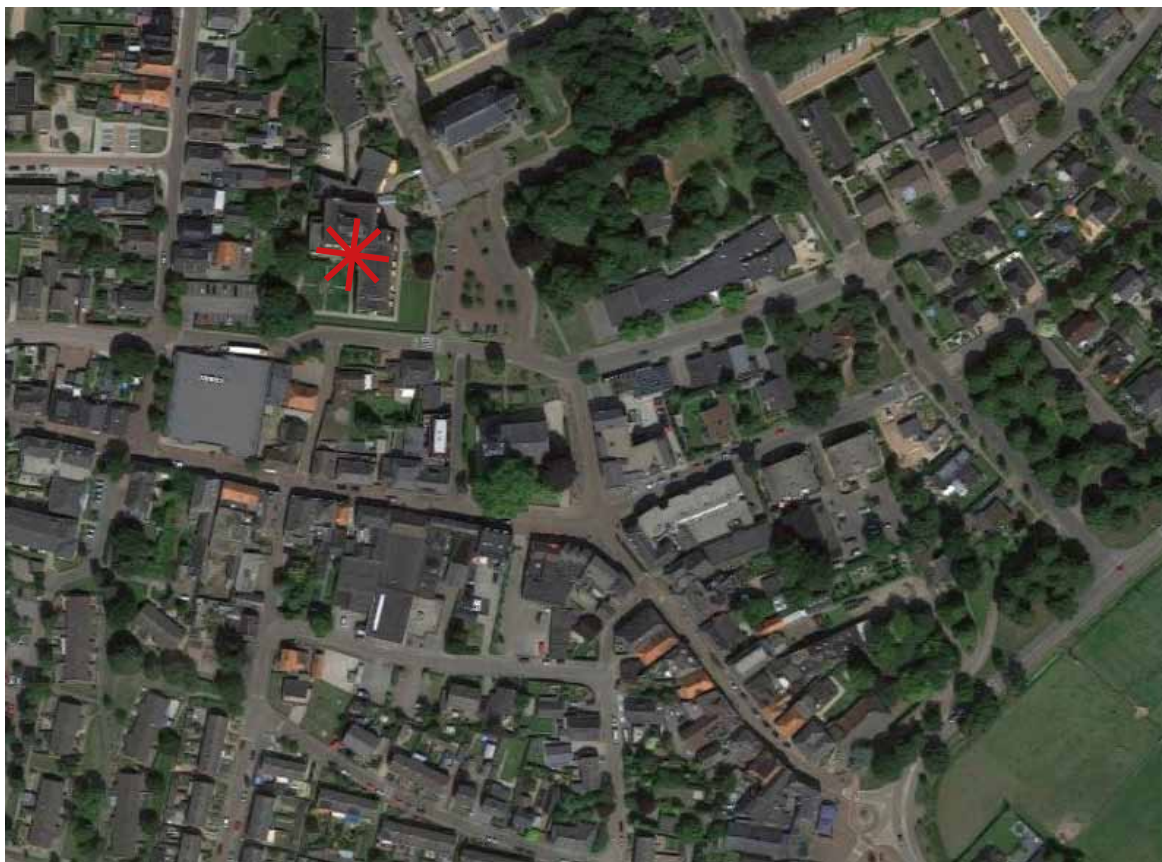
status DEFINITIEF

itectuur  
enbouw  
schap

# INHOUD

INLEIDING	5
PROCESBESCHRIJVING	7
PROGRAMMA VAN EISEN	
1 Woningen	9
2 Voorzieningen	11
3 Uitstraling	
RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE ASPECTEN	
1 Plangebied	13
2 Verkenning plangebied en omgeving	15
3 Stedenbouwkundig kader	17
4 Ontsluiting en parkeren	19
5 Bouwlocatie nieuw Centrum voor wonen en zorg	21
6 Massastudie versus Programma van Eisen	23
7 Dorpshuisfunctie	25
8 Perspectief De Gent	27
PARTICIPATIEBIJEENKOMSTEN	29
CONCLUSIE	31
BIJLAGEN	
1 verslagen participatiebijeenkomsten	35
2 kopgroepnotitie	39
COLOFON	41





Luchtfoto centrum Gendringen. (bron GOOGLE MAPS), locatie van verzorgingshuis Maria Magdalena Postel

Azora, Estinea, de gemeente Oude IJsselstreek en Wonion hebben gezamenlijk de intentie een ontwikkeling te realiseren in Gendringen die zich concentreert rondom wonen en zorg. Aanleiding en basis hiervoor is de wens van Azora om het huidige verzorgingstehuis Maria Magdalena Postel te vervangen. Azora wil er aan bijdragen dat mensen in Gendringen verzorgd oud kunnen worden. De bedoeling is uiterlijk eind 2018 afscheid te nemen van het huidige gebouw en daar een nieuw en vernieuwend woonzorgcentrum voor terug te bouwen. Een centrum welke beantwoordt aan de huidige vraag, maar ook een centrum waar Gendringenaars elkaar ontmoeten.

De ambitie is om met een nieuw centrum voor wonen & zorg een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van Gendringen. De vraag is welk 'programma' een meerwaarde zou kunnen bieden aan het woonzorgcentrum. Een programma dat enerzijds het nieuwe zorgcentrum levendiger maakt en anderzijds van waarde is voor de Gendringse samenleving, functies en activiteiten biedt 'van en voor Gendringen'. Gesproken wordt over de 'dorps-functie' van het nieuwe centrum voor wonen en zorg. Een centrum ook dat huisvesting en mogelijk werk biedt aan mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.

De gemeente wil ook de leefbaarheid van Gendringen verbeteren. Hiervoor lijkt het van belang dat de nieuwbouw bijdraagt aan structuurversterking van de dorpskern en het centrum als geheel aantrekkelijker maakt.

Aan Sacon is gevraagd om in een periode van 3 maanden de haalbaarheid van het initiatief te onderzoeken. Enerzijds is de vraag gesteld om onderzoek te doen naar locatie, programma en (globale) kosten van het nieuwe centrum voor wonen en zorg, 'definitiefase' genoemd. Hiervoor is in diverse projectteambijeenkomsten met initiatiefnemers en drie vertegenwoordigers van maatschappelijke organisaties een resultaat bereikt dat in dit voorliggende besluitdocument wordt beschreven.

Parallel hieraan is gevraagd om te onderzoeken welke dorps-functie gewenst is, vertaald naar een fysiek en sociaal programma, dekking voor investeringen en exploitatiekosten, en gedragen door mensen vanuit het dorp. Voor deze zogenoemde 'verbindingsfase' zijn een vier participatiebijeenkomsten gehouden, gesprekken met (actieve) vertegenwoordigers van diverse organisaties uit Gendringen. Resultaten uit deze bijeenkomsten zijn samengevat in deze rapportage opgenomen.

Het besluitdocument vormt de basis voor de intentieovereenkomst die zal worden voorgelegd aan de bestuurders van de betrokken organisaties. Bij een positief besluit biedt zij het kader en de uitgangspunten waarbinnen plannen nader geconcretiseerd en uitgewerkt kunnen worden.

Sacon, juli 2016



De projectgroep aan het werk

# PROCESBESCHRIJVING

Om inhoud te geven aan de definitie- en verbindingsfase en deze op 1 juli 2016 af te ronden is intensief overleg met verschillende betrokkenen nodig. Daarbij zijn de volgende stappen doorlopen:

In een twee wekelijkse cyclus is overleg gevoerd met de projectgroep. In deze projectgroep zijn Azora, Estinea, de gemeente Oude IJsselstreek en Wonion vertegenwoordigd en drie vertegenwoordigers van respectievelijk de Ondernemersvereniging, Burgerinitiatief Gendringen Leefbaar en Stichting Dorpsbelang Gendringen. Burgerinitiatief en stichting Dorpsbelang zijn later samengegaan in de Stichting Gendringen Leefbaar. Sacon vervulde de rol van voorzitter en verzorgde de agenda.

Gezamenlijk en transparant zijn kansen verkend, randvoorwaarden bepaald, de mogelijke inbreng van partners besproken en tegenstellingen overbrugd. Binnen de projectgroep was sprake van een interactief planproces, besluiten zijn gezamenlijk genomen. Daar waar nodig zorgden deelnemers in de projectgroep voor terugkoppeling en 'dekking' binnen hun eigen organisaties. In de projectgroep zijn vooral ruimtelijke aspecten aan de orde gekomen en onderzocht. Locatiekeuze, stedenbouwkundige uitgangspunten/randvoorwaarden en (maximaal) haalbaar programma in relatie tot de locatie. Tussentijds is er contact geweest met omwonenden; in voorliggend resultaat is zoveel mogelijk rekening gehouden met hun wensen en belangen. Tenslotte is een globale investeringsopzet opgesteld.

Daarnaast zijn er elke drie weken 'participatiegesprekken' met (vertegenwoordigers van) maatschappelijke organisaties, zorgverleners, zorgvrijwilligers en ondernemers gevoerd. Met deze partijen zijn ideeën en suggesties t.a.v. invulling van de dorps-functie besproken. Het bleek te

ambitieuw om binnen dit korte tijdsbestek al concrete afspraken te maken en conclusies te trekken over welk ruimtelijk programma daar bij hoort en welke financiële dekking mogelijk is. Er is vooral gekeken of er voldoende draagvlak was voor een dergelijke voorziening en of er voldoende vertrouwen was om een dergelijk initiatief in Gendringen daadwerkelijk invulling te geven. Er is een aantal mensen bereid gevonden die wil werken aan het realiseren van een duurzame dorps-huisfunctie, gerelateerd aan het nieuwe centrum voor wonen en zorg. Deze 'kopgroep' zal zich in een komende periode nog moeten buigen over het 'definitieve' programma, financiële aspecten en organisatiestructuur. Zij zal daarbij kunnen voortborduren op resultaten uit de participatiegesprekken.

De stuurgroep die bestaat uit bestuurders van de vier organisaties Azora, Wonion, Estinea en gemeente, zal uiteindelijk een intentieverklaring moeten tekenen om het planconcept verder uit te werken en daarmee over te gaan naar de 'programmafase'.



GEBRUIKER EIGENAAR FUNCTIE aantal TOELICHTING EN OPMERKINGEN

		(zorg) woningen		Contingentneutraal. Beschikbaar: 52 uit MMP en max 20 uit te slopen woningen Wonion = 72 woningen.
				Geen verschil tussen (zorg)woningen voor AZORA, ESTINEA en WONION. (Flexibel in gebruik), Kosten onder huurtoeslaggrens (1e aftoppingsgrens), maximaal 586 Euro
				Alle voorzieningen en woningen bij voorkeur inpandig met elkaar verbonden. Energie-ambitie: nul op de meter. Toepassen technische innovaties (SMART)
HUURDER	WONION		max 20	Huisvesting in eerste instantie voor senioren. Vanuit flexibiliteitswens zijn alle woningen gekoppeld aan het nieuwe centrum voor wonen en zorg,
				Voorkeur ligging op begane grond, ruime privé-buitenruimte en eventueel gemeenschappelijke buitenruimte
ESTINEA	WONION		16	Huisvesting voor doelgroep met verstandelijke beperking. Per zeven woningen gegroepeerd tot een woongroep. De gemeenschappelijke huiskamer is 'met de pantoffels aan te bereiken'.
				Huiskamer terugbouwbaar tot basis (zorg)woning. Ten minste één van de woongroepen is gekoppeld aan het nieuwe centrum voor wonen en zorg,
				Aandacht voor: niet 'weggestopt' achterin het gebouw, eigen identiteit in het complex, ruime privé-buitenruimte en gemeenschappelijke buitenruimte.
				De tweede woongroep hoéft niet gekoppeld te zijn aan centrum voor wonen en zorg (stand alone). Aandacht voor het feit dat de doelgroep ook overlast kan veroorzaken.
AZORA	AZORA		20	Huisvesting voor doelgroep 'verzorgd wonen en somatiek', gekoppeld aan het nieuwe centrum voor wonen en zorg, ruime privé-buitenruimte en gemeenschappelijke buitenruimte
		woonkamer somatiek	1	Binnen en buiten 'reuring'. Hart van het gebouw: binnenplein én buitenplein. Korte loopafstanden. OPM: woningen somatiek vallen niet in het contingent.
		voorzieningen somatiek		
AZORA	AZORA	PG woningen	25	Geclusterd in 2 woongroepen van 8 woningen met elk een gemeenschappelijke huiskamer en 1 woongroep van 9 woningen met een gemeenschappelijke huiskamer.
		PG woonkamers	3	Twee woonkamers met elkaar te 'verbinden'. OPM: PG woningen vallen niet in het contingent.
		PG voorzieningen per groep	3	
		PG voorzieningen algemeen	1	Detectie om leefruimte te vergroten. PG woningen kunnen op de verdieping mits voldoende en aantrekkelijke buitenruimten gerealiseerd worden.
		Topkamers	6	Tijdelijke opvang ten behoeve van herstel met zorgbegeleiding, (ombouwbaarheid naar gewone appartementen niet nodig). OPM: Topkamers vallen niet in het contingent
GEZAMENLIJK		Algemene voorzieningen		Wijksteunpunt met reuring. Vanuit de woningen veilig, droog en dichtbij te bereiken. Méér functies in minder m2 bieden. Facilitaire ruimten zoveel mogelijk gezamenlijk
		Voorzieningen tbv zorg		
		Bergingen (geclusterd)		
		Uitstraling en woonomgeving		Het nieuwe woonzorgcentrum oogt uitnodigend. Zowel inhoudelijk als ruimtelijk het 'hart van Gendringen'. Overwegend 'grondgebonden' wonen.
				De bebouwing en de woonomgeving is passend bij aard en schaal Gendringen. Liever minder dan meer m2 realiseren ivm beschikbare ruimte elders (geen nieuwe Gent maken),
				Indien toch nodig voor steunpuntfunctie van het centrum voor W&Z dan andere ruimten slopen!. Levendig plein voor alle doelgroepen. Ruimte voor activiteiten als de markt.
				Verbeteren verbinding met de Grote Straat. Verbeteren groene kwaliteit. Parkeervoorziening die past bij het programma (norm, opgave gemeente),

## 1 WONINGEN

Het Centrum voor wonen & zorg moet een aantrekkelijke plek worden om te wonen voor zowel zelfstandig wonende ouderen zónder zorgvraag als voor ouderen mét een zorgvraag. Daarnaast ook voor bewoners die meer of minder beschermd moeten wonen. Het doel is een woongebouw te realiseren in een aangename en veilige woonomgeving waar, indien gewenst op een goede manier de nodige zorg verleend kan worden. Wonion zal maximaal 20 woningen realiseren en verhuren aan zelfstandig wonende ouderen. Dit aantal moet worden gedekt door sloop elders. Als het maximaal aantal woningen niet nodig is om het plan haalbaar te maken zal dit aantal lager kunnen zijn. Daarnaast zal Wonion woningen realiseren voor cliënten met een verstandelijke beperking van Estinea en Azora zal er voor haar doelgroep 'verzorgd wonen en somatiek' woonruimte bieden.

Een belangrijk programmapunt van de initiatiefnemers is dat niet van tevoren vastgesteld hoeft te worden welke woning voor wie is bestemd omdat er geen verschil is tussen het programma van de (zorg)woningen voor deze doelgroepen. Het betreft twee-kamer-woningen van circa 60 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak die door de maatvoering en detaillering ook geschikt zijn voor rolstoelgebruikers en voor het verlenen van (intensieve) zorg. Als gevolg van deze keuze wordt een flexibiliteit in gebruik geboden. Hierdoor zal goed ingespeeld kunnen worden op een eventueel veranderende vraag /doelgroep in de toekomst. Meerwaarde van deze opzet is dat er een gemêleerde groep bewoners zal zijn, wat weer positief bijdraagt aan de levendigheid in het centrum voor wonen & zorg.

Het is niet zo dat alle woningen hetzelfde moeten zijn. De wens is dat de woningen worden vormgegeven in relatie met de plek in het gebouw en de omgeving. Op de begane grond met een eigen voordeur 'aan de straat' en een tuintje. Dit uitgangspunt sluit aan op de wens 'dorps wonen' en vergroot (het gevoel van) zelfstandigheid en eigen identiteit van de bewoners. Via de achterdeur moeten de woningen fysiek verbonden zijn met het centrum wonen & zorg. Langs deze weg kunnen de bewoners, bij wijze van spreken 'met de pantoffels aan', gebruik maken van de voorzieningen in het gebouw. Langs deze weg kan ook via korte lijnen zorg geboden worden. De woningen op de verdieping hebben hun voordeur aan een besloten gang en een ruim balkon.

Daarnaast moet het gebouw een beschutte woonomgeving voor pg-clieënten bieden. Het programma gaat uit van twee groepsappartementen voor acht bewoners en één groepsappartement voor 9 personen, elk met een gemeenschappelijke huiskamer en een ruime aantrekkelijke buitenruimten. De organisatie van de pg appartementen ten opzichte van elkaar moet extra flexibiliteit bieden in gebruik. Bijvoorbeeld ten aanzien van het kunnen schakelen van huiskamers en/of het gemeenschappelijk gebruiken van besloten en aangename buitenruimten. Belangrijk doel is de leefruimte van de bewoners zo groot mogelijk te laten zijn, detectie kan hierbij ook een rol spelen.

Zogenaamde 'topkamers' geven plek voor tijdelijke opvang ten behoeve van herstel met zorgbegeleiding.



nieuwbouw moet passend zijn bij de aard en schaal van Gendringen

## 2 VOORZIENINGEN

De voorzieningen moeten het Centrum voor wonen & zorg 'reuring' geven en ertoe bijdragen dat niet alleen ruimtelijk maar ook inhoudelijk het gebouw onderdeel is van 'het hart van Gendringen'. Vanuit alle woningen zijn de voorzieningen veilig, droog en dichtbij te bereiken.

Een restaurant/grand café zal de centrale plek vormen; een ontmoetingsplek zijn voor bewoners, maar ook voor omwonenden en gebruikers van de overige te realiseren voorzieningen. De ambitie is meer functies in minder m2 te bieden: Facilitaire ruimtes worden, waar mogelijk, gezamenlijk gebruikt en er wordt gestreefd naar flexibel, ook door derden, te gebruiken ruimten. Er wordt rekening gehouden met het realiseren van een extra programma voor voorzieningen met een sociaal maatschappelijke functie door initiatiefnemers uit het dorp. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan plek voor 'persoonlijke verzorging' en/of oefenruimten voor verenigingen.

## 3 UITSTRALING

Het nieuwe woongebouw moet uitnodigend zijn. Daarnaast is het essentieel dat de bebouwing en haar aansluiting op de woonomgeving passend zijn bij de aard en schaal van Gendringen. De hoofdentree en de voorzieningen zullen moeten worden gepositioneerd aan een levendig plein. Daar waar mogelijk zal er 'grondgebonden' gewoond worden, waarbij de woningen een eigen voordeur direct aan de straat hebben. Door de geleding van de bouwmassa en de indeling en opbouw van de gevels moet het gebouw zich zorgvuldig gaan voegen op de plek.



Een buitenterras als voorbeeld van een voorziening die voor 'reuring' zorgt en bijdraagt aan de levendigheid in het centrum .





Drie mogelijke locaties voor het nieuwe centrum voor wonen & zorg: 1. locatie voormalige meubelzaak, 2. locatie Prinsenhof, 3. huidige locatie MMP.  
De leegstand in de Grotestraat is versnipperd waardoor realisatie van het nieuwe Centrum voor wonen & zorg op deze locatie gepaard zou gaan met hoge kosten.

# RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

## 1 PLANGEBIED

Gekeken is naar drie mogelijke locaties voor het nieuwe centrum voor wonen & zorg: de voormalige meubelzaak aan de Anholtseweg (1), de locatie 'Prinsenhof' met huidige seniorenwoningen van Wonion (2) en de huidige locatie van het MMP en omgeving (3). De projectgroep heeft de overtuiging dat de huidige locatie van het MMP de beste mogelijkheid biedt om bij te dragen aan de structuurversterking van het centrum van Gendringen. Een centrum dat toch al te kampen heeft met leegstand en waar voorzieningen onder druk staan. Verwacht wordt dat met name een dorpshuisfunctie op de huidige plek van het MMP kan bijdragen aan een compact en levendig(er) centrumgebied.

Binnen de projectgroep is vervolgens het 'zoekgebied' afgebakend. Daarin is de mogelijkheid open gelaten om eventueel de Gent en/of aanliggend gebied bij de planontwikkeling te betrekken.

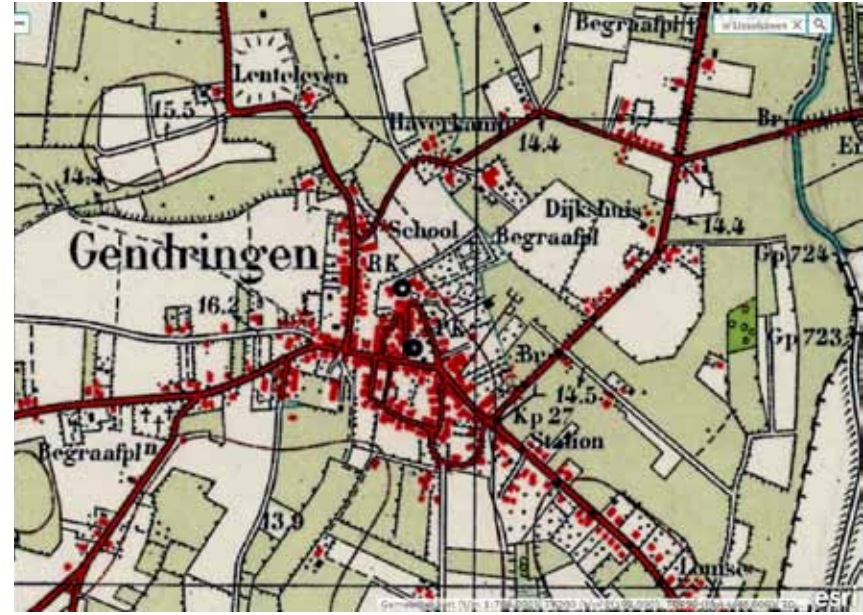


ROOD = moeten  
BLAUW = wenselijk  
GROEN = handhaven





1925



1950



De Grotestraat heeft in basis een aantrekkelijk, kleinschalig en dorps karakter. Prominent aanwezige luifels leiden de aandacht hiervan af.

# RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

## 2 VERKENNING PLANGEBIED EN OMGEVING

In de huidige situatie wordt het herkenbare centrum van Gendringen vooral bepaald door de Grotestraat en de Raadhuisstraat met, in de oksel daarvan, de karakteristieke protestantse kerk.

Vormgeving van de Veldweg / Ds van Dorpstraat en inrichting van het Kerkplein als parkeerterrein zijn mede verantwoordelijk voor de ervaren grens van het centrum. De RK kerk, het huidige MMP, maar ook aanwezige voorzieningen aan de Ds van Dorpstraat (huisarts, apotheek, kantoor, school en 'De Gent') liggen daardoor welliswaar dicht bij het centrum, maar ook gevoelsmatig er buiten. Voorstelbaar is deze juist wat meer bij het centrum te (willen) betrekken.

Historisch gezien hoorde bijvoorbeeld de RK kerk oorspronkelijk meer bij (de rand van) het centrum van Gendringen dan nu, vooral omdat de huidige Raadhuisstraat min of meer doorliep tot aan deze kerk. Het gebied tussen beide kerken hoorde bij de kern Gendringen, hier stonden woningen. De oostelijk gelegen uitbreidingen bestonden nog niet en de voormalige pastorie had een logische plek in het weefsel. Kenmerkend tot op de dag van vandaag is de grote en diepe voortuin met het monumentale woonhuis op de achtergrond.

De protestantse kerk kan worden gezien als het herkenbare 'hart' van het dorp. Wat opvalt is dat er niet of nauwelijks sprake is van een markt- of dorpsplein. Denk daarbij aan een plek die ontmoeting faciliteert door bijvoorbeeld aanliggende functies of door activiteiten die er plaats kunnen vinden (bijvoorbeeld week- of jaarmarkten, dorpsfeesten of muziekkuitvoeringen e.d.). In zekere zin fungeert een smalle strook tussen Raadhuisstraat en kerk als zodanig. Hier bevinden zich de dorpspomp en de wekelijkse viskraam. Bij een iets uitgebreidere weekmarkt wordt de Raadhuisstraat afgesloten.

De Grotestraat heeft in basis een aantrekkelijk, kleinschalig en dorps karakter met kenmerkende schaal en maat en individueel herkenbare panden. Dit beeld wordt enigszins vertroebeld door bijvoorbeeld gevelaanpassingen waarin luifels door hun horizontaliteit sterk beeldbepalend zijn, en die daardoor juist de aandacht van intrinsieke kwaliteiten als de individuele herkenbaarheid afleiden. Verwacht wordt dat met bescheiden middelen en met de juiste ingrepen het beeld kan worden versterkt.

Daarnaast wordt beginnende leegstand en achterstallig onderhoud zichtbaar als teken dat er iets moet gebeuren. Er is nieuw elan nodig om de stap naar de toekomst te zetten. Dit is welliswaar geen onderdeel van voorliggende opgave, maar mogelijk kunnen ondernemers worden geïnspireerd en geënthousiasmeerd door de energie die mogelijk vrijkomt met het realiseren van de dorpshuisfunctie in het nieuwe centrum voor wonen en zorg.



Veldweg - Dominee van Dorpstraat wordt ervaren als grens van het centrum



Stedenbouwkundig kader

# RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

## 3 STEDENBOUWKUNDIG KADER

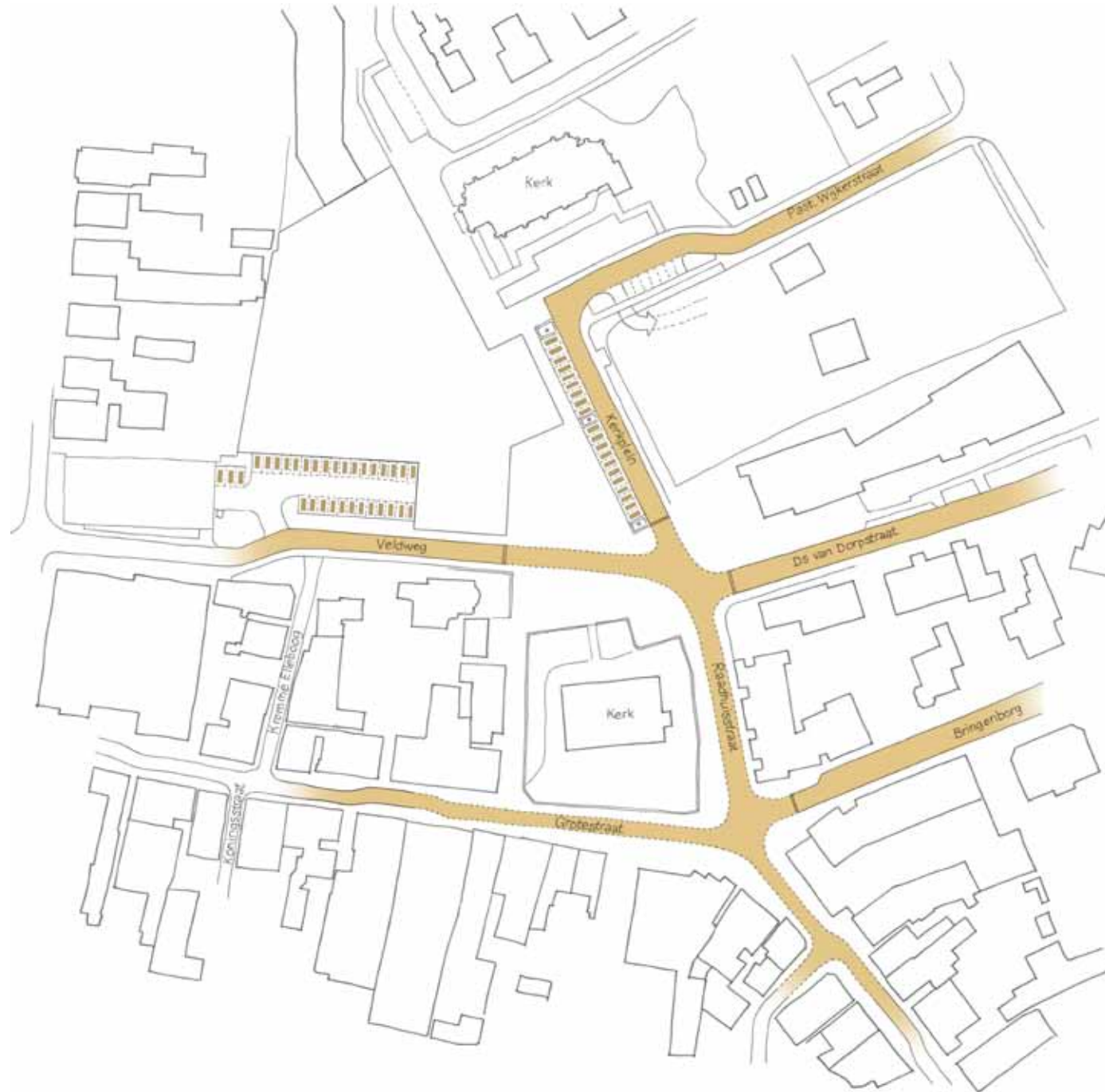
De bouw van een nieuw centrum voor wonen en zorg ontstaan goede mogelijkheden om centrumvoorzieningen beter te concentreren rondom het 'hart' van het dorp. Verschillende ingrepen die nauw met elkaar samenhangen kunnen daar voor zorgen:

- Allereerst de vorming van een nieuw en kleiner "Kerkplein" ten noorden van de protestantse kerk. Door hier de dorpsfunctie van het nieuwe centrum voor wonen en zorg aan te situeren, ontstaat een levendige plek met bijvoorbeeld een terras bij het restaurant/grand cafe dat de verblijfsfunctie ondersteunt. Door het parkeren van het nieuwe plein af te halen biedt de plek ook ruimte voor diverse activiteiten van, voor en door het dorp.
- Door het doorgaand verkeer tussen Veldweg en Ds van Dorpstraat informeel over het plein te leiden wordt het nieuwe centrum voor wonen & zorg meer betrokken bij voorzieningen in de Grotestraat. Tegelijkertijd horen de bestaande voorzieningen aan de Ds van Dorpstraat door hun verbinding met het plein meer bij het centrum van het dorp.
- Daarnaast wordt de weg die nu het Kerkplein flankiert en zorgt voor een verbinding met de Pastoor Wijkerstraat meer in lijn gebracht met de huidige Raadhuisstraat. In zekere zin wordt hiermee een historische verbinding hersteld en de RK kerk weer onderdeel van de centrumstructuur. Dit vraagt om aanpassing van de kruising Raadhuisstraat-Kerkplein en Veldweg- Ds van Dorpstraat.
- Tenslotte wordt een herinrichting van de omgeving van de RK kerk

voorgestaan. Het huidige 'plein' aan de west/ en zuidzijde van de kerk wordt gereduceerd tot primair voetgangersgebied in het verlengde van het nieuwe Kerkplein. Deze zal zo worden ingericht dat ze voor auto's toegankelijk is in incidentele en individuele gevallen. Te denken valt aan toegankelijkheid van de kerk voor mindervaliden, maar ook 'rouw- en trouw- rondje' om de kerk blijft mogelijk. Bij calamiteiten is dan bovendien de aanliggende bebouwing van het nieuwe centrum voor wonen en zorg bereikbaar. Inrichting van het terrein direct tegen de zuidzijde van de kerk zal afhankelijk zijn van eventueel (gedeeltelijke) herbestemming van de kerk.



Door het opheffen van de verkeerskundige scheiding en de vorming van een compact(er) nieuw kerkplein krijgt het centrum van Gendringen een herkenbaar 'hart'.



Ontsluiting en parkeren

# RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

## 4 ONTSLUITING EN PARKEREN

De nieuwe ontsluitingsstructuur sluit zoveel mogelijk aan bij de huidige situatie. Zo blijft de route Ds van Dorpstraat-Kerkplein-Pastoor Wijkerstraat intact waardoor ook de bushalte haar huidige plek kan houden. Verkeerskundig blijft ook de verbinding Ds van Dorpstraat-Veldweg bestaan, zij het dat deze over het nieuwe Kerkplein wordt geleid. Op het plein is de situatie gelijkvloers en vergelijkbaar met de situatie in de Grotestraat en de Raadhuisstraat, terwijl de 'aanloopstraten' een meer traditioneel profiel met trottoirbanden kennen. Deze kunnen goeddeels hun huidige vorm en inrichting behouden.

Reconstructie van de kruising, onderdeel van de nieuwe pleininrichting, zorgt voor een meer bajonet-achtige aansluiting tussen Ds van Dorpstraat en Veldweg wat bijdraagt aan het verminderen van de rijsnelheid op het plein. Voor ogen staat een plein waarbij toekomstige bewoners van het nieuwe centrum voor wonen en zorg veilig de rijbaan-markering kunnen oversteken.

Door gebruik te maken van het huidige Kerkplein ten behoeve van de beoogde (gebieds)ontwikkeling, vervallen 50 parkeerplaatsen. Deze worden gecompenseerd in de nieuwe situatie. Dertig plaatsen zijn geprojecteerd in een parkeerkoffer ten noorden van de Veldweg, in het verlengde van het bestaande parkeerterrein van de Coöp. Overige twintig plaatsen zijn gesitueerd aan de rand van het nieuwe Kerkplein.



Principe van de reconstructie van de kruising





Maximaal bouwvlak

# RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

## 5 BOUWLOCATIE NIEUW CENTRUM VOOR WONEN EN ZORG

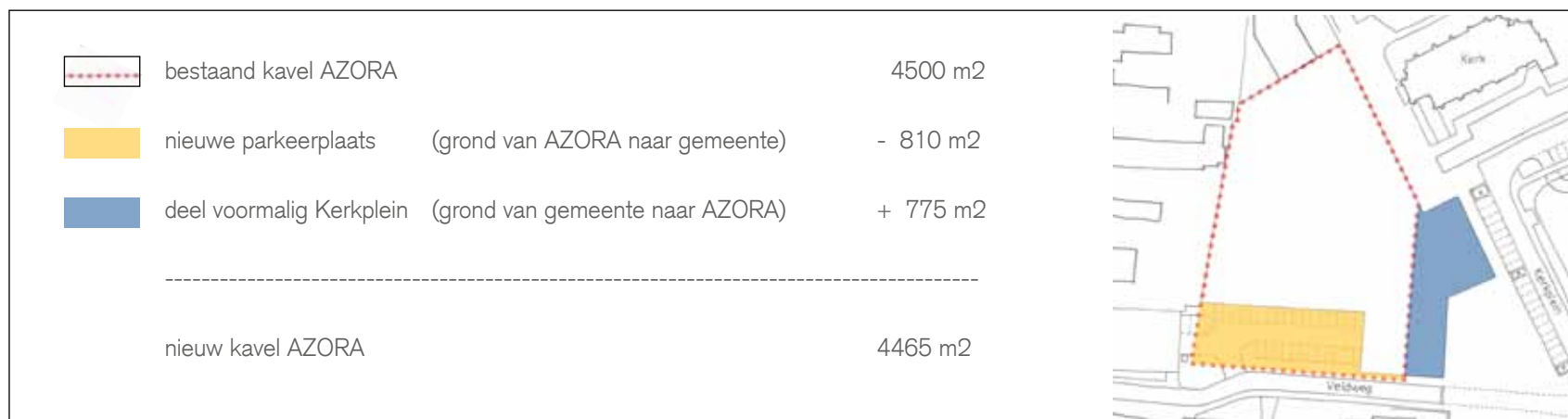
De bouwlocatie wordt primair bepaald en begrensd door het nieuwe Kerkplein, de parkeercoffer ten noorden van de Veldweg en de 'omloop' voorlangs de RK kerk. Binnen de bouwlocatie is een 'maximaal bouwvlak' aangegeven waarbinnen de beoogde nieuwbouw een plek moet krijgen. Met uitzondering van de rand aan het nieuwe Kerkplein, waar in de erfgrans of rooilijn mag of (gedeeltelijk) moet worden gebouwd, is minimaal voorzien in een tuinenzone rondom het gebouw. Deze zorgt voor aansluiting op de omgeving.

Randvoorwaardelijk dienen publieksgerichte (dorpshuis)functies aan het nieuwe plein te worden gesitueerd.

Binnen het gedefinieerde bouwvlak zijn nog verschillende architectonische uitwerkingen van gebouwen mogelijk.



Tuinenzone rondom en plein voor het toekomstig centrum voor wonen & zorg.



Globale gronduitwisselingstekening



Volume studie Centrum voor wonen en zorg: 'zo zou het kunnen'

# RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

## 6 MASSASTUDIE / PROGRAMMA VAN EISEN

Onderzocht is hoe het programma van eisen zou kunnen worden ingevoegd binnen de geschetste contouren van de bouwlocatie. Dit om inzicht te krijgen in de vraag wat het (om en nabij) maximaal te realiseren programma op de plek is en of een nieuwe invulling ook past binnen de aard en schaal van Gendringen.

Deze studie resulteert in een schets van 'zo zou het kunnen zijn'. Het betreft dus niét een plan, maar geeft inzicht in de haalbaarheid van het realiseren van een bepaald programma in een gebouw met de gewenste ruimtelijke en inhoudelijke kwaliteit.

In de geschetste gebouwmassa wordt uitgegaan van een twee-laagse bebouwing aan het plein en een deels drie-laagse bebouwing op de locatie van het huidige Maria Magdalena Postel. Het bouwdeel aan de Veldweg is in drie lagen met kap getekend. Een 'vlekkenplan-toets' toont aan dat binnen deze bouwcontour circa 50 woningen kunnen worden gerealiseerd, de gewenste huisvesting voor pg-cliënten en 750 m<sup>2</sup> voor voorzieningen of overige functies. Het betreft een BVO van circa 6800 m<sup>2</sup> BVO. Daarnaast kunnen functies die zich daarvoor lenen in een kelderruimte worden ondergebracht.

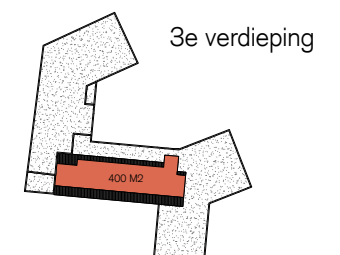
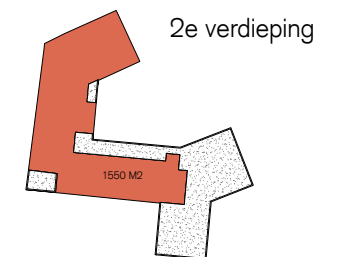
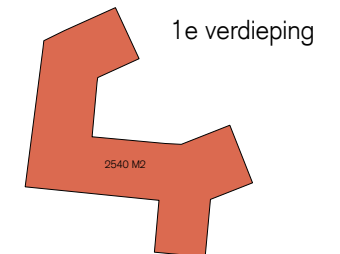
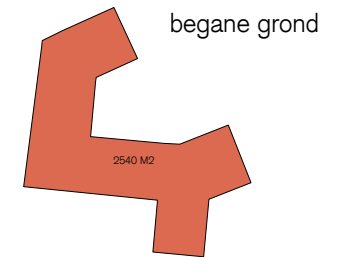
In telplaatje:

3 woongroepen PG a 480 m<sup>2</sup> BVO  
50 wooneenheden a 60 m<sup>2</sup> GO  
650 m<sup>2</sup> BVO voorzieningen BG  
100 m<sup>2</sup> BVO voorzieningen verd

BVO begane grond	2540 m <sup>2</sup>
BVO 1e verdieping	2340 m <sup>2</sup> (excl balkons)
BVO 2e verdieping	1550 m <sup>2</sup>
BVO 3e verdieping	400 m <sup>2</sup>

-----  
BVO totaal 6830 m<sup>2</sup>

NB *excl eventuele ruimten in de kelder*





Zorgen voor levendigheid aan het nieuwe Kerkplein, gezien vanaf de Grotestraat

# RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

## 7 DORPSHUISFUNCTIE

De ambitie is uitgesproken om met het nieuwe centrum voor wonen en zorg ook een buurthuisfunctie te realiseren. Beoogd wordt een plek waar alle dorpsbewoners elkaar kunnen ontmoeten, onafhankelijk of je in het nieuwe centrum woont of elders in het dorp. Het nieuwe centrum is een plek waar bewoners uit het dorp activiteiten kunnen ontplooiën voor hun mededorpsgenoten: 'voor en door elkaar'. De samenleving wordt op die manier meer binnen het centrum voor wonen en zorg gehaald, terwijl tegelijkertijd bewoners van het woonzorgcentrum actief kunnen blijven binnen de gemeenschap.

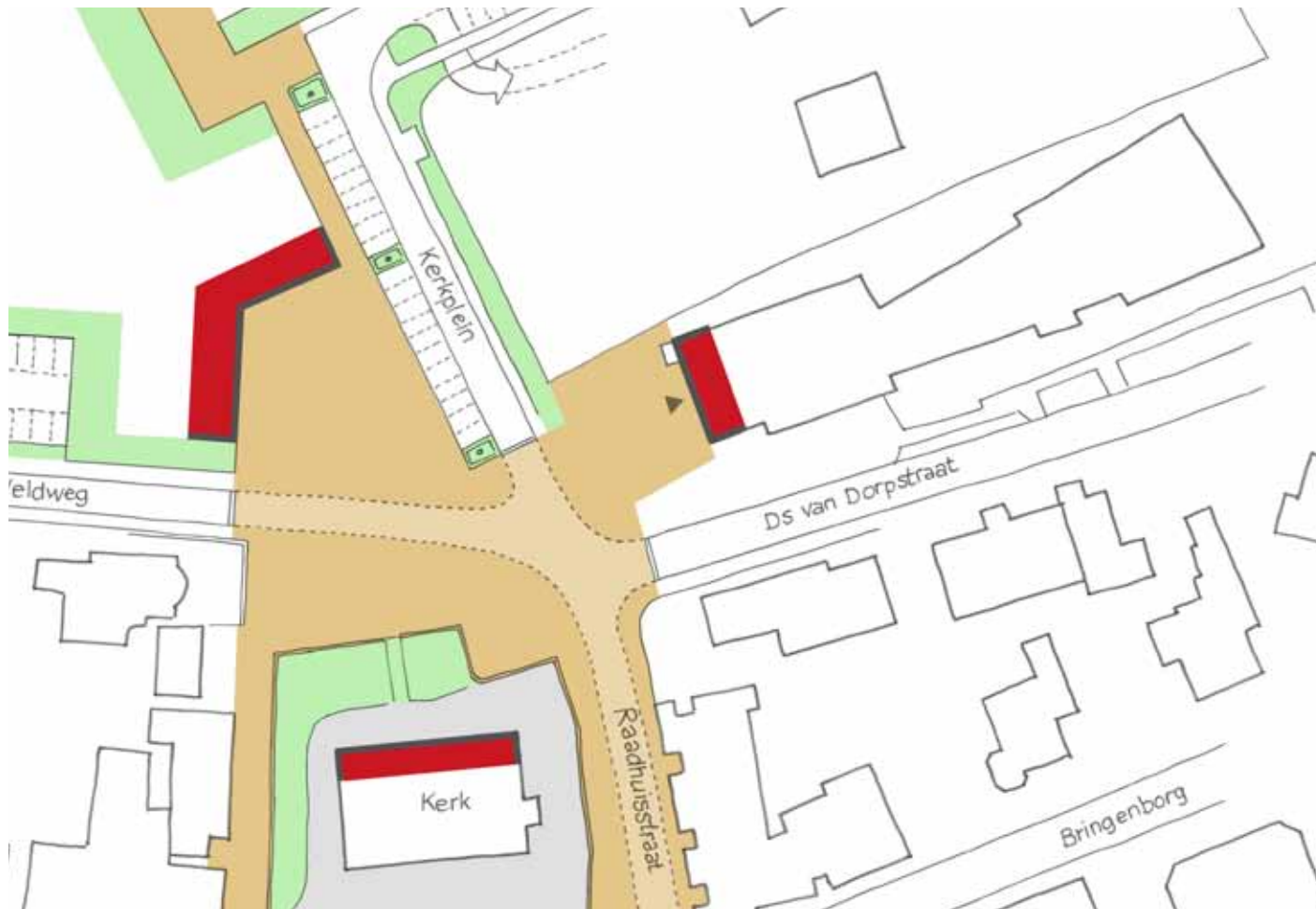
Uiteindelijk zal een dergelijke voorziening door 'het dorp' gedragen en beheerd moeten worden en (gedeeltelijk) extern gefinancierd. Om de kansen hiervan te onderzoeken zijn zogenaamde participatiegesprekken gevoerd met bewoners / vertegenwoordigers van diverse organisaties.

Na een aantal gesprekken waarin wensen zijn geïnventariseerd en ideeën en suggesties zijn verzameld, zijn we er in geslaagd een zogenaamde 'kopgroep' samen te stellen die voortkomt uit het dorp zelf en bereid is haar schouders te zetten onder verdere uitwerking en concretisering van de 'dorpshuisfunctie'. Omdat deze groep zich nu georganiseerd heeft en burgerkracht in Gendringen zichtbaar wordt kan in het vervolgproces mogelijk aanspraak worden gemaakt op bijdragen of ondersteuning van bijvoorbeeld de provincie.

In de visie leefbaarheid van de provincie Gelderland ('Samen sterk voor leefbaarheid', januari 2016) geeft ze te kennen zich in principe niet (meer) te richten op nieuwe voorzieningen als kulturhusen of buurt- en dorpshuizen, maar wel als een dergelijke voorziening onderdeel is van een groter leefbaarheidsplan.



Huidig doorzicht van Grotestraat naar Kerkplein



Drie beeldbepalende gebouwen omzomen het nieuwe Kerkplein

## 8 PERSPECTIEF 'DE GENT'

Een deel van gebouw De Gent herbergt buurthuisfuncties maar functioneert matig, mede als gevolg van het ontbreken van een beheerder. Een ander deel wordt momenteel gebruikt voor onderwijs en kinderopvang. De ambitie is om zoveel mogelijk buurthuisvoorzieningen te concentreren in het nieuwe centrum voor wonen en zorg, waarmee de vraag opkomt wat te doen met mogelijk vrijkomende ruimte(n).

De Gent heeft momenteel haar hoofdingang aan de Ds van Dorpstraat, maar ook een fraaie beeldbepalende gevel georiënteerd op het Kerkplein. Door aan deze zijde een hoofdentree te realiseren, gaat ze deel uit maken van een gebouwen-ensemble rondom het Nieuwe Kerkplein.

In hoofdlijnen zijn ten aanzien van de toekomst van de Gent op dit moment verschillende alternatieven denkbaar, herbestemming of herontwikkeling, eventueel gedeeltelijk. Bijvoorbeeld onderwijskundige, maatschappelijke of commerciële functies hebben mogelijk baat of belang bij de specifieke plek. Maar ook woningbouw behoort tot de mogelijkheden.

Stedenbouwkundig gezien is een duidelijke 'kop-oriëntatie' op het nieuwe Kerkplein van belang. Tezamen met vooral het nieuwe centrum voor wonen & zorg en de protestantse kerk wordt een gebouwensemble gevormd dat het plein omzoomd en dat het plein haar identiteit en herkenbaarheid verschaft.





# PARTICIPATIEBIJEENKOMSTEN

Wij zijn er van overtuigd dat de dorpsfunctie in het nieuwe centrum voor wonen en zorg pas een succes kan worden als ze wordt gedragen door de inwoners van Gendringen. De mate waarin het dorp de negatieve aspecten van bijvoorbeeld krimp en vergrijzing en afnemend draagvlak voor voorzieningen kan weerstaan, wordt bepaald door de organisatiekracht van het dorp zelf. Juist daarnaar zijn we op zoek gegaan in de gevoerde participatiegesprekken.

Deelnemers aan de participatiegesprekken zijn daarvoor uitgenodigd. In eerste instantie hebben de bewonersvertegenwoordigers uit de projectgroep hierin een rol gespeeld, primair gericht op reeds actieve vertegenwoordigers van diverse verenigingen en organisaties. Al naar gelang de bevindingen en ervaringen uit de bijeenkomsten zijn ook nieuwe mensen toegevoegd aan de genodigdenlijst.

De eerste bijeenkomst stond vooral in het teken van kennismaking en oriëntatie op de opgave. Er is breed aandacht gegeven aan het thema leefbaarheid en duidelijk gemaakt dat in deze setting de focus daarbinnen specifiek gericht is op de kansen die het nieuwe centrum voor wonen en zorg (ter vervanging van het huidige MMP) daartoe biedt. Centraal stonden de vragen 'wat moeten we beslist niet missen in het dorp' en 'wat zou mooi zijn om voor elkaar te krijgen'. Het resultaat uit deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 2.

In de tweede bijeenkomst hebben we vooral de kansen van het nieuwe centrum voor wonen en zorg verkend, ideeën en suggesties daaromtrent verzameld. Ter inspiratie waren vooraf you-tube filmpjes en websites doorgegeven met informatie over gerelateerde en verwante onderwerpen. Geconstateerd is dat we werken aan een toekomstvisie waar (een deel

van) de bewoners nog een andere 'mind-set' moet ontwikkelen. Ook het verslag van deze avond is bijgevoegd (bijlage 2).

De derde avond was in zekere zin een 'peiling' naar de organisatiekracht van het dorp. De algemene opinie was dat het op termijn met de 'uitvoering' wel goed zit. Diverse mensen zijn actief in het Gendingse, maar voornamelijk binnen hun eigen organisatie of vereniging. Om de beoogde 'dorpsfunctie' in het nieuwe centrum voor wonen en zorg inhoudelijk en organisatorisch verder te brengen is vooral visie en denkkraft nodig. En tijd, tijd om mensen en verenigingen te binden aan het initiatief. Aan het eind van de avond dienden zich enkele mensen aan die zich hiervoor wilden inspannen. Een belangrijk moment en een mooi resultaat, maar zichtbaar nog spannend voor de opgestane 'kopgroep'.

De vierde avond heeft in het teken gestaan van de overdracht. De overdracht van onze werkzaamheden aan de kopgroep, en globale duiding van de taak waarvoor ze staat. Gesproken is over het belang van het 'verbinden' van mensen en activiteiten, aan elkaar en aan het 'dorpshuis'. Soms moet de breedte worden gezocht maar belangrijk is het om de focus te houden op de kansen die het nieuwe centrum voor wonen en zorg biedt. Daarvoor is door Sacon een notitie geschreven met aandachtspunten die in en met de groep zijn besproken. (bijlage 3)

Indachtig het standpunt dat het succes of het welslagen van de dorpsfunctie door met name de mensen uit Gendringen zelf wordt bepaald, is met de samenstelling van de 'kopgroep' de basis gelegd om de volgende fase, de 'programmafase', in te gaan. Uiteraard zal nog concreet moeten worden uitgewerkt op welke manier zij het best kunnen participeren in het vervolgproces.



In de achterliggende periode zijn de mogelijkheden en ambities voor het realiseren van een nieuw centrum voor wonen en zorg afgetast, alsmede de mogelijkheden om binnen dit centrum een 'dorpsfunctie' onder te brengen. Binnen de projectgroep overheerst het idee dat een goede basis is gelegd voor het vervolgproces.

In de projectgroep is consensus over de (voorkeurs)locatie in het centrum, globaal overeenkomend met de huidige plek van het MMP en gebruikmakend van een deel van het huidige Kerkplein. Rekening houdend met stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden, zijn de (bouw)mogelijkheden globaal bepaald. Het feitelijk terreinbeslag zal ongeveer overeenkomen met de huidige situatie. De bestaande aanleunwoningen 'Pavordskamp' zullen gemakkelijk kunnen worden verbonden met de nieuwbouw.

Bij het schetsen van de beoogde stedenbouwkundige situatie is reeds globaal rekening gehouden met eisen en wensen van de gemeente en met belangen van verschillende omwonenden. Realisatie van een kleiner en autovrij Kerkplein biedt ruimte aan bestaande en of nieuwe dorpsactiviteiten en ondersteunt op die manier de dorpsfunctie in het nieuwe centrum voor wonen en zorg. Het nieuwe Kerkplein hecht ook het nieuwe centrum voor wonen en zorg aan het centrum van Gendringen. Op die manier draagt het bij aan de versterking van het centrum als geheel en vergroot het de bereikbaarheid van voorzieningen voor bewoners van het nieuwe centrum voor wonen en zorg.

Het is niet mogelijk gebleken om bijvoorbeeld De Gent fysiek te verbinden met het nieuwe centrum voor wonen en zorg. Er is in de projectgroep overeenstemming en instemming om maatschappelijke en sociaal-culturele activiteiten die nu in De Gent plaats vinden, over te hevelen naar de nieuwbouw en onderdeel te laten zijn van de dorpshuisfunctie. Afsproken is dat herbestemming of herontwikkeling van De Gent een separaat planproces volgt, waarbij verschillende mogelijkheden worden opengehouden.

De participatiegesprekken hebben geleid tot de vorming van een 'kopgroep' die bestaat uit inwoners van Gendringen. De kopgroep wil verder inhoud en invulling gaan geven aan de dorpsfunctie in het centrum voor wonen & zorg. Er was tijd tekort om al concreet invulling te geven aan bijvoorbeeld de gewenste 'dorpsfunctie', het hiervoor benodigde aantal (extra) m<sup>2</sup> en de financiering hiervan. De resultaten van de participatiegesprekken geven evenwel hoop en verwachting dat in coöperatieve samenwerking met voornoemde 'kopgroep', de mogelijkheden worden onderzocht, ingebracht, afgestemd en meegenomen bij de volgende fase van planuitwerking. Het is daarbij van belang dat zo snel mogelijk na de start van deze planuitwerking, uiterlijk eind 2016, zicht komt op de nodige m<sup>2</sup> en voorwaarden voor een dorpsfunctie.

Ook zonder, of met een beperkte, dorpsfunctie is de overtuiging dat nieuwbouw evenwel positief bijdraagt aan versterking van de kern

Gendringen. Niettegenstaande signalen van scepsis uit het dorp overheerst het gevoel van dorpsbrede steun voor het initiatief dat kan bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid in Gendringen.

Om inzicht te krijgen in de kosten die met het initiatief gemoeid zijn, is een globale investeringsopzet opgesteld. De investeringsopzet geeft de betrokken partijen voldoende inzicht om een besluit te nemen over een vervolg om tot ontwikkeling van een nieuw centrum voor wonen & zorg in Gendringen te komen. Om daadwerkelijk inzicht te krijgen in (financiële) haalbaarheid zijn ook exploitatieve gegevens nodig en van belang, gekoppeld aan de investeringsmogelijkheden en –bereidheid van de partners. In het vervolgproces moet daarbij nog blijken of mogelijk externe financieringsbronnen kunnen worden aangesproken.



# BIJLAGEN

# 1e PARTICIPATIEBIJEENKOMST

Centrum wonen en zorg, Gendringen

20 april 2016

Met elkaar wordt gesproken over dorpsfuncties aan de hand van twee vragen: *'Wat moeten we beslist niét missen in het dorp'* en *'Het is mooi als we DAT voor elkaar krijgen'*

## VOORZIENINGEN

### MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

- school/kinderopvang
- kerk
- cursusruimten (én cursussen)
- bibliotheek / mediacentrum
- restaurant / maaltijden (gezamenlijk)
- dagopvang / huiskamerproject
- ruimte voor kerkelijke rituelen
- terminale zorg

### SPORT EN RECREATIE

- tafeltennis
- biljart
- bewegen / fitness voor ouderen

### OPENBARE RUIMTE

- goede relatie met centrum
- terras
- 'plein'
- belevingstuin
- speeltuintje
- parkje / dieren
- ruimte voor parkeren
- oplaadpunt elektrische fietsen

### COMMERCIELE VOORZIENINGEN

- bakker / slager / groenteboer
- kapper
- grand café

### CULTURELE VOORZIENINGEN

- oefenruimte voor verenigingen
- theaterfunctie
- jongereninloop / jeugdthnk

### MEDISCHE VOORZIENINGEN

- huisarts
- apotheek
- praktijkondersteuner
- osteopaat

### DIVERSEN

- pinautomaat
- VVV

## AANDACHTSPUNTEN

### LEVENDIG CENTRUM / ONTMOETINGSPLEK

- voor alle bewoners uit de omgeving
- positieve bijdrage aan leefbaarheid Gendringen
- goede voorzieningen behouden

### VERLEIDEN tot leuke dingen / activiteiten

### meer SAMEN doen, uit de 'hokjes'

- mensen met beperking mee laten doen
- denkkraft nodig om Gendringen 'toekomstproof' te maken
- hoe integreren jong en oud?

### VEILIGHEID

- beschutte omgeving
- SMART/ICT kan levensruimte van mensen vergroten

### DE GENT

- een beheerder wordt gemist
- 'ongezellig', 'ongeschikt als ontmoetingsruimte'
- kans: integreren in dit centrumproject
- niet ruimtes leeg versus elders nieuwbouw

### VERSTERKEN TOERISTISCHE / RECREATIEVE BETEKENIS

- 'Happen en trappen', gericht op fietsers
- Zaligverklaring Dora Visser

# BIJLAGE 1

verslagen participatiebijeenkomsten 1 en 2



# 2e PARTICIPATIEBIJEENKOMST

Centrum wonen en zorg, Gendringen

11 mei 2016

Uitwisseling van IDEEËN & SUGGESTIES ten aanzien van *activiteiten, meerwaarde en kansen in en van het centrumplan*

ITEMS UIT TOEGESTUURDE FILMPJES EN WEBSITE

## DOEL

- ontmoeten faciliteren
- sociale structuur van een kern

## GEBOUW EN OMGEVING

- uitnodigend
- herkenbaar
- aanloop/'in de loop'
- relatie binnen/buiten

## GASTHEERSCHAP

- nodigt letterlijk en figuurlijk uit
- aanspreekpunt
- geeft gezicht
- verbinder

## SAMEN, van en voor Gendringen

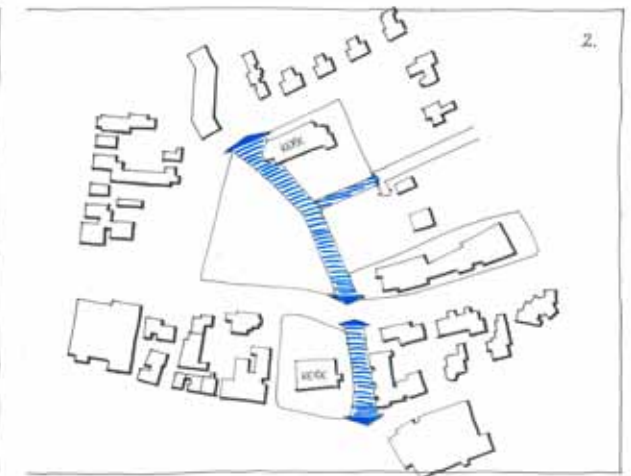
- 'het dorp moet het doen'
- versterken van sociale cohesie
- durf te vernieuwen
- geloven in eigen kracht



## globaal stedenbouwkundig kader



'kerkplein'



verbinding kerk - centrum

NB De binnenkort verwachte ZALIGVERKLARING DORA VISSER (geboren in Gendringen, begraven in Olburgen) biedt kansen op toeristisch/recreatief vlak om mensen naar Gendringen te trekken. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan het uitstippelen van een 'Dora Visser pad', een wandeling door het dorp welke belangrijke plekken uit haar leven toont

## VRAAG 1

Welke basisvoorzieningen dienen, vanuit de zorg gezien, te worden opgenomen in het nieuwe Maria Magdalena Postel?

- Het huidige verzorgingshuis van AZORA verdwijnt, maar het is het doel van AZORA dat mensen die hulp voor geest & lichaam nodig hebben in Gendringen kunnen blijven wonen. Gedacht wordt aan:
  - o 24 PG woningen
  - o 20 woningen voor mensen met een lichamelijke aandoening of beginnende dementie
  - o dagbestedingvoorzieningen
  - o huisvesting voor tijdelijke opnames (zgn TOPplaatsen)
- Een restaurantfunctie voor 50 personen
- Een plek voor verenigingen en groepen die nu gebruik maken van ruimten in het huidige MMP (zie bijlage)
- Naar aanleiding van de vraag 'waar kun je als dorp sterk in zijn?': Het is een kans om ruimte bieden voor tijdelijke opvang voor de regio. Mensen met een tijdelijke indicatie om aan te sterken is ook behoefte aan voorzieningen, activiteiten en faciliteiten

## VRAAG 2

Welke verenigingen maken nu gebruik van De Gent / welke functies zijn er momenteel ondergebracht?

- De Gendringse orkestvereniging (incl opslag), 1 avond per week optredens zijn in de Prinsenhof
- prikpolie (2x perweek)
- huiskamerproject (mensen zonder werk die iets met elkaar willen doen, hieronder ook cliënten van Estinea) 2 dagdelen per week
- tafeltennis, 1 avond
- huiskamerproject Turkse gemeenschap (WMO voor dagbesteding)
- activiteiten Oranjevereniging (kinderdisco)

Ten aanzien van de huiskamerprojecten is 'reuring' van belang. Het verdient de voorkeur te 'ontschotten' tussen de verschillende organisaties. (Cliënten Estinea, Zozijn, de huidige huiskamergebruikers) Niet alles hoeft geprofessionaliseerd, maar vrijwilligers onder coaching van professionals zijn nodig.

De huiskamerprojecten redden zichzelf doorgaans, maar hebben professionals om op terug te vallen. Idealiter gaan zij gebruik maken van de aanwezige voorzieningen. Hierbij is uitstraling en 'hoe kom je binnen' van belang. (men wil nu niet in het 'bejaardenhuis' zitten, en nú komt men niet binnen als je niet in het huis moet zijn)

De Gent functioneert nu niet omdat er géén verbindende schakel is! In het nieuwe centrum W&Z zou een gastheer een verbindende schakel kunnen zijn tussen groepen.

Is het denkbaar dat de kerk deels een andere functie krijgt? Op dit moment is er af en toe een concert. Of er meer mogelijk is is nu niet duidelijk.

## VRAAG 3

Welke verenigingen zijn mogelijk actief te betrekken / welke activiteiten of voorbeelden kunnen verder worden genoemd?

- drie kegelclubs zoeken huisvesting, koersbal zit in huidig MMP
- de oudheidkundige vereniging
- de toneelvereniging. Oefenen nu bij de duivenvereniging /uitvoeringen bij Te Pas
- groep 8 musicals hebben soms een generale in het verzorgingshuis

IDEE zaterdagmiddag film draaien, trekt jongeren. wellicht kan de Filmlub/het kunstencentrum uit de DRU filmavonden in het nieuwe zorgcentrum realiseren. Wat Gendringen dan moet doen is faciliteiten scheppen en gebruik stimuleren. Kleinschalig/'Gendringse'.

Zorg voor een diversiteit in voorzieningen. Dat is ook interessant voor cliënten Estinea. Je loopt naar binnen bij 'wat je leuk vindt' (sport, muziek, film)

Gedacht moet ook worden aan buitenactiviteiten: muziek tent op dorpsplein, 'mobiele tap', stoeltje mee. Zorg voor leven in het dorp. Jeu de boules, terras met koffie, vooraf aangekondigde concerten op onverwachte plekken. Het plan moet daar ruimte voor bieden, initiatieven kunnen ook groeien in de tijd, dat hoeft niet in één keer.

## VRAAG 4

Welke bedrijven/organisaties uit Gendringen of uit de omgeving kunnen mogelijk participeren in het nieuwe centrum Wonen & Zorg?

- fysiotherapeut, voorkeur voor praktijk aan huis
- wellness-salon (pedicure, manicure, schoonheidsspecialist ed)
- kapper, maar kapsalon kan óók elders in het centrum, mits goed bereikbaar

LET OP: Het is van belang dat de ondernemers gezamenlijk een 'verdienmodel' creëren, dat er dekking in gebruik is. Financieel draagvlak is voorwaarde.

Niet alle voor de bewoners ook aantrekkelijke functies hoeven in het nieuwe Centrum voor wonen&zorg te zijn, als de bereikbaarheid goed geregeld is kunnen functies ook elders. Doordat bijvoorbeeld voor bezoekers van de supermarkt een toilet beschikbaar is zal de drempel voor supermarktbezoek lager worden. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan aanbieden van een boodschappen service door cliënten van Estinea. Ook anderszins kunnen de cliënten van Estinea voorzien in haal- en brengdiensten.

## VRAAG 5

Wat kunnen we van toekomstige bewoners verwachten?

Sommige mensen zitten vast in patronen: in plaats van 'vermaakt worden' moet de focus verschuiven naar 'wat gaan we doen'. In de plannen moeten we over de grens van morgen kijken: we willen een omgeving die veel kansen biedt, ook voor in de toekomst. Het besef moet groeien dat we met elkaar aan de centrum gemeenschap moeten werken.

De kopgroep zal, gezamenlijk optrekkend met de ontwikkeling van het nieuwe MMP, dus kortweg gedurende de komende twee jaar, verder werken aan de met de ontwikkeling beoogde 'dorpshuisfunctie'. Het is wellicht goed om de groep te binden aan een gezamenlijke visie, missie en ambitie om de (heterogene) groep op koers te houden en te focussen op de op dit moment gevraagde 'denk-kracht'. Dit zou bijvoorbeeld een aanzet kunnen zijn om in de groep tot een definitieve omschrijving te komen:

- Visie** Het versterken van de sociale cohesie en gemeenschapszin, het faciliteren van ontmoeting tussen verschillende inwoners van Gendringen, draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp.
- Missie** Samen brengen van organisaties en bewoners en bevorderen van een sterk sociaal netwerk, kortom samen werken aan een vitale dorpsgemeenschap.
- Ambitie** Realiseren van een duurzame 'dorpshuis-functie, gerelateerd aan het nieuwe MMP.

Met betrekking tot de werkzaamheden van de kopgroep kunnen een aantal taakvelden worden onderscheiden, 'programma', 'organisatie' en 'financiën':

- Programma** Persoonlijk contact leggen met partijen die deel willen nemen aan het programma, de vaste gebruikers. Ontwikkelen van ideeën om nieuwe initiatieven te ontwikkelen en van de grond te tillen, activiteiten en festiviteiten 'van, voor en door Gendringen'. Inschatten van gewenste ruimtebehoefte (m<sup>2</sup>) en van randvoorwaarden waar de ruimte aan zou moeten voldoen.

**Organisatie** Voor een duurzame organisatiestructuur moet worden nagedacht over bijvoorbeeld bestuursvorm, eigenaarschap en beheersaspecten die met de dorpshuisfunctie samenhangen.

**Financiën** Om kosten van de ontwikkeling zoveel mogelijk te dekken, zullen subsidiemogelijkheden moeten worden onderzocht, mogelijk fondsenwerving worden gestart en worden meegedacht over de financiële haalbaarheid van het beoogde programma.

Vanzelfsprekend is het niet zeker of nog niet bekend of deze taakvelden vanaf het begin in het kennis- en expertisebereik van kopgroepleden zijn vertegenwoordigd. Belangrijker is het besef dat deze gedurende het komende proces kan worden ontwikkeld, en waarvoor in aanzet een zekere interesse of 'leergierigheid' bij de kopgroepleden mag worden gevraagd. De groep kan en moet/mag zoveel mogelijk gebruik maken van hulp van (externe) kennis die als een 'schil' om de kopgroep heen kan worden voorgesteld.

Belangrijk is ook dat de opgedane kennis wordt ingebracht in het 'bouwteam'. De kopgroep zal daarom worden betrokken bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en daar in participeren.

Om de nodige kennis en expertise te ontwikkelen moet de kopgroep terug kunnen vallen op ondersteuning. Voor verschillende onderwerpen is deze wellicht al aanwezig bij de projectpartners Wonion, Azora en gemeente. Deze partijen zijn gemakkelijk te consulteren en direct aan te spreken, maar ook aan andere bronnen kan worden gedacht:

- Een van de mogelijkheden is een specifiek op de opgave gerichte, professionele (externe) ondersteuning. Het lijkt er op dat juist ook hiervoor subsidie kan worden aangevraagd bij de provincie.
- Ook kan misschien worden overwogen om lid te worden van de vereniging DKK Gelderland (dorpshuizen en kleine kernen). Via een dergelijk platform kan gemakkelijk gebruik worden gemaakt van ervaringen elders in de provincie of kan misschien ook aanspraak worden gedaan op ondersteuning in bepaalde vorm.
- Ondertussen zijn ook al interessante referentieprojecten buiten de provincie 'ontdekt' en kan deze lijst misschien gaandeweg worden aangevuld. Bezoek aan deze projecten en gesprekken met betrokkenen kan de groep ook aardig op weg helpen. Het lijkt me zeer interessant om dat bijvoorbeeld met Azora op te pakken en te organiseren.
- Tenslotte is het onderwerp waar wij mee te maken hebben, onderwerp van onderzoek bij universiteiten en hogescholen. Mogelijk kan hier een onderzoeksvraag voor een groep studenten worden geformuleerd of kan gebruik gemaakt worden van resultaten uit eerder onderzoek.



COLOFON



Burg. Roelenweg 28  
Postbus 30029  
8003 CA Zwolle  
T. 038 - 422 10 50  
F. 038 - 423 57 50  
info@sacon.nl  
www.sacon.nl

