gemeente Winterswijk

Participatieplan Ribeslaan

December 2022



Inhoud

.....0
1. Inleiding 2
2. Doel 2
3. Betrokkenen 3
3.1 Direct omwonenden 3
3.2 Indirect omwonenden 3
3.3 Starters op de woningmarkt 3
4. Kader 4
4.1 Ruimtelijke randvoorwaarden 4
4.2 randvoorwaarden participatieproces 4
4.3 Resultaten 5
5. Planning 5
Bijlage 1 Plattegrond Omwonenden 0

1. Inleiding

De gemeente Winterswijk is eigenaar van een perceel aan de Ribeslaan, de locatie waar Openbare Basisschool De Ribes was gesitueerd. Vanwege de terugloop van kinderen en het niet meer voldoen aan de bouwtechnische eisen van de school, fuseerde OBS De Ribes in 2015 met de Kohnstammschool op een nieuwe locatie. Daarmee kreeg de gemeente Winterswijk de grond aan de Ribeslaan terug in eigendom. De locatie, die op dit moment een maatschappelijke bestemming heeft, is zeer geschikt voor woningbouw. Bovendien is er grote behoefte aan woningen voor starters. Daarom wil de gemeente op korte termijn op de locatie aan de Ribeslaan woningbouw realiseren voor starters op de woningmarkt.

De gemeente wil het woningbouwplan voor deze locatie samen met de omgeving en de doelgroep (starters) ontwikkelen. De manier waarop staat omschreven in dit participatieplan. In dit plan komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Het doel van participatie.
- Wie zijn betrokken?
- Het kader voor samenwerking.
- Het resultaat.
- De planning

Dit participatieplan is een levendig document. Het omschrijft de eerste fase van het participatietraject. De gekozen strategie is niet in beton gegoten. Wanneer blijkt dat een gekozen vorm niet werkt, dan kan de gemeente dit in overleg met de omgeving en de doelgroep aanpassen. De inhoud van de tweede fase van het participatietraject wordt bepaald op basis van de resultaten van de eerste fase.

2. Doel

Initiatieven en ideeën die effect hebben op de omgeving hebben afstemming en samenwerking nodig met die omgeving. Samenwerking kan leiden tot een eenvoudiger proces, meer begrip voor het resultaat en een beter plan. Een goede beschrijving van het proces is dan wel belangrijk.
Dit participatieproces heeft de volgende doelen:

1. Buurt betrekken, informeren en raadplegen:

   De gemeente Winterswijk zorgt ervoor dat betrokkenen op de hoogte zijn van ontwikkelingen die in hun buurt plaatsvinden. De gemeente wil een goede buur zijn en onderkent dat de omwonenden hun eigen omgeving het beste kennen. Zij weten wat er speelt. De buurt moet de gelegenheid krijgen mee te denken zodat de gemeente waar mogelijk rekening kan houden met hun wensen, ideeën en zorgen. Daarin moeten keuzes gemaakt worden. Tegelijk begrijpen wij dat we niet rekening kunnen houden met alle wensen, ideeën en zorgen. Het goed in beeld hebben van alle wensen, ideeën en zorgen resulteert in een beter plan en zorgvuldiger besluit.

2. Behoefte en wensen van de doelgroep ophalen

   Door te participeren met de beoogde doelgroep (startende op de woningmarkt, zie paragraaf 3) krijgt de gemeente beter inzicht in de gewenste woonvorm van deze doelgroep. De wens hierbij is dat de toekomstige bewoner in de samenwerking met de omgeving wordt betrokken.

3. Transparant participatieproces

   Alle informatie is openbaar. Door informatie uit de buurt en de doelgroep op te halen en terug te koppelen zorgt de gemeente voor een zorgvuldig, open en transparant proces. De gemeente zorgt ervoor dat ze verschillende belangen, behoeftes en bezwaren kent zodat een juiste en onderbouwde keuze gemaakt kan worden.

3. Betrokkenen

Dit project onderscheidt 3 doelgroepen. Namelijk de direct omwonenden, de indirect omwonenden en de starters op de woningmarkt. In dit hoofdstuk worden de doelgroepen nader toegelicht en welke rol zij hebben in het proces. In bijlage 1 'Plattegrond omwonenden', zijn de percelen van de direct en indirect omwonenden te zien.

3.1 Direct omwonenden

Voor een succesvolle samenwerking is er een onderscheid tussen direct en indirect omwonenden gemaakt. De direct omwonenden zijn de directe buren van de locatie (zie kaart in bijlage 1). Deze omwonenden zijn belangrijk en centraal in dit plan. Zij hebben direct uitzicht op de plek. De verwachting is dat deze groep naast individuele ook collectieve wensen heeft.
Met deze groep wordt actief samengewerkt.

3.2 Indirect omwonenden

De ring buiten de aanliggende percelen zijn de indirect omwonenden. De verwachting is dat het hier veelal om individuele wensen gaat. Indirect omwonenden worden geïnformeerd over de plannen. Deze groep bepaalt samen met de gemeente haar betrokkenheid.

3.3 Starters op de woningmarkt

De derde doelgroep in dit participatieplan zijn starters op de woningmarkt. Voor deze groep wordt de woningbouw gerealiseerd. Deze doelgroep is te onderscheiden in drie groepen, namelijk:

1. *De startende huurstarter tot de leeftijd van 35 jaar*
   Dit zijn personen tot 35 jaar met een verhuiswens die het ouderlijk huis of onzelfstandige kamer verlaten voor een zelfstandige huurwoning.

2. *De startende koopstarter tot de leeftijd van 35 jaar*
   Dit zijn personen tot 35 jaar met een verhuiswens die het ouderlijk huis of onzelfstandige

kamer verlaten voor een zelfstandige koopwoning.

3. *De doorstromende koopstarter tot de leeftijd van 35 jaar*
   Dit zijn personen tot 35 jaar die in principe al gestart zijn in de huursector, maar voor het eerst een woning gaan kopen.

Zij zijn nog niet in staat om een reguliere eengezinswoning te kopen, hebben al wel een inkomen uit werk en wil zelfstandig wonen. De behoeftes en woonwensen van deze doelgroep geven input voor de invulling van het woningbouwplan. Denk hierbij aan de verdeling tussen huur- en koopwoningen, woningtypen en betaalbaarheid.

Om deelneming aan participatie onder deze doelgroep te stimuleren wil de gemeente de doelgroep wat teruggeven. Deelnemers van het participatietraject krijgen daarom een streepje voor. Wat dit inhoudt kan nog niet worden gezegd omdat dit afhankelijk is van de uitkomst van de woonvorm met name of sprake is van huur of koop.

4. Kader

4.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

Voorafgaand aan het participatieproces is van belang om kaders en randvoorwaarden in beeld te hebben. Hierdoor weet de betrokkenen vooraf waar ze wel én niet over mee kunnen denken.

Voor dit project staan de volgende ruimtelijke randvoorwaarden vast:

1. Woningbouw voor de doelgroep starters op de woningmarkt.
2. Uitwerking komt tot stand in samenwerking met de omgeving en doelgroep starters.

Voor deze uitwerking denkt de gemeente aan de volgende uitgangspunten:

1. De gemeente gaat uit van de bestaande structuur (footprint voormalige school).
2. De woningen passen in de omgeving. Dat wil zeggen dat de woningen maximaal twee bouwlagen met kap bevatten.
3. In het gebied is ruimte voor 16 à 20 wooneenheden van 40 tot circa 70 m².

Deze uitgangspunten vormen onderwerp van het gesprek met de direct omwonenden en de toekomstige bewoners

4.2 randvoorwaarden participatieproces

- Het niveau van participatie is informeren en raadplegen. De participatie instrumenten sluiten hierop aan.
- In eerste instantie benadert de gemeente de direct omwonenden als groep. Individuele wensen kunnen in beeld gebracht worden wanneer dat nodig blijkt te zijn.
- Het participatieproces is een combinatie van fysieke bijeenkomsten aangevuld met online informatie uitwisseling.

- Er is tijd en budget beschikbaar om deze participatie uit te voeren.

4.3 Resultaten

Het participatieproces is opgedeeld in twee fasen. Fase 1 is omschreven in dit participatieplan. Het concrete resultaat van fase 1 is het opleveren van een programma van eisen voor het woningbouwplan. Het participatieproces en de inhoud van fase 2 krijgt vorm op basis van het resultaat van fase 1. In fase 2 gaan we aan de hand van het programma van eisen de woningbouwplannen verder voorbereiden, door bijvoorbeeld op zoek te gaan naar een partij die de woningen gaat ontwikkelen.

Het college neemt op basis van het resultaat van fase 1 een besluit over de aanpak van fase 2.

5. Planning

Dit hoofdstuk beschrijft de voorlopige planning en instrumenten. Deze planning is onder voorbehoud omdat de gemeente inspeelt op de behoefte en wensen. Het is mogelijk dat extra bijeenkomsten worden ingepland.

Wat?	**Wie?**	**Doel**	**Hoe**	**Vervolg**
(Informatie)bijeenkomst 1 buurt	Direct en indirect omwonenden	Het doel van deze bijeenkomst is het geven van informatie en het ophalen wensen, ideeën en zorgen vanuit de buurt. En we nodigen uit voor het vervolg.	Fysieke bijeenkomst	Terugkoppeling
Enquête doelgroep	Starters op de woningmarkt	Ophalen wensen van de doelgroep. Deze enquête is gekoppeld aan de plek, het is namelijk geen monitor voor heel Winterswijk.	Enquête	Bijeenkomst met starters
Bijeenkomst 1 doelgroep	Starters op de woningmarkt	Het bereiken van de doelgroep starters en inzicht te krijgen in hun woonbehoeftes en wensen (n.a.v. enquête). Hieruit wordt de keuze gemaakt voor	Fysieke bijeenkomst	Terugkoppeling met (mogelijk) toekomstige bewoners

		welke woonvorm wordt gekozen.		
Bijeenkomst 2 buurt	Direct en indirect omwonenden	Tijdens de tweede informatiebijeenkomst wordt een terugkoppeling gegeven wat is besproken tijdens de eerste informatiebijeenkomst en de bijeenkomst met de doelgroep. We geven als gemeente aan welke kaders we gaan meenemen naar een ontwikkelaar en mogelijk is daar nog ruimte voor verbetering of bijstelling.	Fysieke bijeenkomst met daarbij een ontwerper	Indien wenselijk kan na deze bijeenkomst een klankbordgroep worden gevormd voor fase 2. Dit is afhankelijk van het aantal geïnteresseerden. Anders volgt er een laatste bijeenkomst met zowel de buurt als de doelgroep/toekomstige bewoners
Bijeenkomst 2 doelgroep	Starters op de woningmarkt	Terugkoppeling geven hoe de opgehaalde informatie van eerste bijeenkomst is vertaald door de ontwerper en of hier aanvullingen dan wel verbeteringen zijn.	Fysieke bijeenkomst met daarbij een ontwerper	Laatste bijeenkomst met zowel de buurt als de doelgroep/toekomstige bewoners.
Bijeenkomst 3	Starters op de woningmarkt & direct omwonenden	het samenbrengen van de twee participatietrajecten van de omwonenden en de doelgroep in een programma van eisen	Fysieke bijeenkomst	Start fase 2

Bijlage 1 Plattegrond Omwonenden

