gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	278: Volkshuisvesting
onderwerp	:	Woningbouwplan Parallelweg-Narcisstraat
advies	:	De gemeenteraad voor te stellen het woningbouwplan Parallelweg-Narcisstraat d.d. 19 juni 2023 goed te keuren.
besluit	:	- zie pagina 2

behandeld door: L. Wielink **team:** Projecten **collegiaal overleg gepleegd met:** M. van Mierlo, V. Jakobs, K. Ellenbroek **van team:** Omgeving, Projecten, Ruimtelijke Ontwikkeling **manager:** L. Roeterink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar ☐ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☒ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☐ nee ☒ ja, vanwege: raadsbehandeling in september 2023
financiële consequenties: ☒ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** G.E. Visser
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☒ Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie ☒ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht ☐ anders, nl. ___ ☒ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: n.v.t.	

bijlagen:

1. Concept woningbouwplan, d.d. 19 juni 2023
2. Concept woningbouwplan 3D d.d. 19 juni 2023
3. Amendement A19 Nieuwe woonwijk terreinen Narcisstraat
4. Raadsvoorstel
5. Conceptraadsbesluit

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Woningbouwplan Parallelweg-Narcisstraat

behandeld door: L. Wielink

datum besluit door college B&W: 22 augustus 2023.

besluit:
De gemeenteraad voorstellen het woningbouwplan Parallelweg-Narcisstraat d.d. 19 juni 2023 goed te keuren.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
Door de gemeenteraad is op 28 oktober 2021 een amendement A19 aangenomen over een nieuw te realiseren woonwijk aan de Parallelweg-Narcisstraat. In dit amendement (zie bijlage 3) staat benoemd dat de gemeenteraad een concreet woningbouwplan voor het gebied Narcisstraat ter goedkeuring ontvangt. Het college heeft in juni 2022 al een keer niet-negatief geoordeeld over de voorgestelde planontwikkeling naar wonen. In juli 2023 heeft het college het woningbouwprogramma bekrachtigd.

Inmiddels zijn diverse gesprekken met de planontwikkelaar gevoerd over de invulling van het gebied, inclusief het perceel dat in eigendom is van de gemeente. Op 30 juni 2023 is de koopovereenkomst tussen de gemeente Winterswijk en de planontwikkelaar gesloten.

Voor u ligt het concept woningbouwplan om, in navolging van amendement A19, ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen.

advies:
De gemeenteraad voor te stellen het woningbouwplan Parallelweg-Narcisstraat d.d. 19 juni 2023 goed te keuren.

argumenten/onderbouwing:
Amendement A19 spreekt over een concreet woningbouwplan. Het voorliggende plan is het concept woningbouwplan Parallelweg-Narcisstraat d.d. 19 juni 2023 zoals door de planontwikkelaar is uitwerkt en wordt gebruikt voor de ruimtelijke procedure. Conform de constatering in het amendement A19 voldoet het woningbouwplan aan de wensen uit het amendement:

Met de realisatie van de woningen in het plangebied Parallelweg-Narcisstraat wordt kwaliteit toegevoegd aan de omgeving.
De ruimtelijke procedure voorziet in het wijzigen van de bestemming van ‘Bedrijventerrein’ naar ‘Wonen’. Deze locatie is zeer geschikt voor de functie wonen vanwege de ligging bij het centrum met voorzieningen, winkels en openbaar vervoer. Dit geldt voor diverse doelgroepen en zeker ook voor starters en senioren. In de programmering is voor deze beide groepen aanbod opgenomen. De sociale huur- en/of koopwoningen komen te liggen op het westelijke deel (de ingebrachte grond van de gemeente) van de locatie. Het aanbod van twee-onder-één-kapwoningen is geschikt voor de brede modale doelgroep en instromers van buiten. Deze invulling bevordert de doorstroming in het algemeen en in het bijzonder in deze wijk.

Er is grote behoefte aan nieuwe woningen:
In het amendement is aangeven dat Winterswijk behoefte heeft aan nieuwe woningen. Dit woningbouwplan bevat in totaal 74 woningen. Met de realisatie van dit project wordt een grote bijdrage geleverd aan de totale woningbouwopgave van Winterswijk.

De verdeling van type woningen en de gemiddelde oppervlakte van de kavel is als volgt:
- 12 sociale rijwoningen (huur), kavel ca. 127 m2
- 12 betaalbare rijwoningen, kavel ca. 125 m2
- 25 vrije sector rijwoningen, kavel ca. 125 m2
- 7 levensloopbestendige woningen, kavel ca. 100 m2
- 12 betaalbare appartementen, kavel ca. 115 m2
- 6 vrije sector twee-onder-een-kap woningen, kavel ca. 315 m2.

De onderverdeling van huur- of koopwoningen, uitzondering bij de sociale huur rijwoningen, is door de planontwikkelaar nog niet vastgesteld. Zodat later in het traject kan worden ingespeeld op de behoefte van de markt om te willen kopen of huren.

Conform het amendement heeft met De Woonplaats meerdere malen overleg plaatsgevonden over het ontwikkelen van sociale huurwoningen op de door de gemeente ingebrachte grondpositie in het gebied. Zij zijn bereid om 12 sociale huur rijwoningen af te nemen, aan meer woningen heeft de Woonplaats geen behoefte. Over de 12 sociale huur rijwoningen is principe overeenstemming tussen de Woonplaatsen en de planontwikkelaar.

Het voorliggende concept woningbouwplan is het maximaal haalbare woningbouwprogramma in relatie tot de eisen van de Woondeal Achterhoek en Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.
Het coalitieakkoord 2022-2026 vraagt bij nieuwbouwprojecten voor voldoende betaalbare koopwoningen en 30% sociale huurwoningen. In februari 2023 is de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 vastgesteld en in maart 2023 de Woondeal Achterhoek ondertekend. Met het vaststellen van deze documenten hebben wij ons gecommitteerd aan de opgave om 60% betaalbare woningen te realiseren in de gemeente Winterswijk. Betaalbare koopwoningen zijn woningen tot de grens van € 355.000. Betaalbare huurwoningen zijn de sociale huurwoningen en midden-huurwoningen tot aan de € 1.000 per maand.

Het voorliggende concept woningbouwprogramma bevat in totaal 74 woningen, waarvan circa 48% betaalbaar is (12 rijwoningen, 12 sociale huur rijwoningen, 12 appartementen). Dit houdt in dat niet wordt voldaan aan de gemaakte afspraken van de Woondeal Achterhoek, de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 en het coalitieakkoord. Volgens de afspraken moet ieder plan tenminste 60% betaalbare woningen bevatten, waarvan 30% sociale huur volgens het coalitie akkoord. Zoals hiervoor aangegeven zijn diverse gesprekken met De Woonplaats gevoerd. Zij hebben aangegeven geen behoefte te hebben aan meer dan 12 sociale huur rijwoningen. Dit houdt in dat het plan circa 16% sociale huur bevat. Conform de cijfers voor de Woondeal Achterhoek bouwt De Woonplaats tot 2030 275 nieuwbouwwoningen. De aantallen van de Parallelweg-Narcisstraat zijn onderdeel van het destijds uitgebrachte bod.

In de Woondeal Achterhoek van maart 2023 staat vermeld dat de provincie Gelderland respectvol omgaat met bestaande en in voorbereiding zijnde plannen om de woningbouw niet nog verder te willen vertragen. Bij de behandeling van de begroting voor 2022 is door de gemeenteraad een amendement A19 aangenomen waarbij de volgende activiteit werd toegevoegd aan de begroting: “we zetten in op de ontwikkeling van de terreinen aan de Narcisstraat als toekomstige woonwijk.” Op het moment van aannemen van het amendement was de gemeente in gesprek met een planontwikkelaar die tot 1 juli 2022 het eerste recht van koop had op de panden gelegen aan de Parallelweg (Meerdink-Overkamp hallen). Als eerste stap op weg naar de nieuwe bestemming is in maart 2022 een principeverzoek ingediend waarop in juni 2022 niet-negatief is besloten. Op basis van deze tijdlijn en criteria concluderen wij dat de Parallelweg-Narcisstraat een bestaand en in voorbereiding zijnde project is.

Op basis van de genoemde argumenten: we voegen (een mix) nieuwe woningen toe, we transformeren een binnenstedelijk bedrijventerrein om en er is sprake van een bestaand en in voorbereiding zijnde project, concluderen wij dat dit woningbouwplan aan de wensen van het amendement voldoet en ter goedkeuring aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

---

betrokkenenparagraaf:
Nadat het college niet-negatief heeft geoordeeld over de voorgestelde planontwikkeling naar wonen bij het project Parallelweg-Narcisstraat is er intensief en constructief contact geweest met de initiatiefnemer. De projectgroep komt standaard om de vier weken bij elkaar en vaker indien gewenst.

De planontwikkelaar heeft op 2 juni 2022 een informatie/inloopavond georganiseerd voor omwonenden met als doel hen te betrekken bij het ontwikkelen van het gebied Narcisstraat als woningbouwlocatie. In de tot nu toe gevoerde gesprekken blijkt de omgeving grotendeels positief te staan tegenover woningbouw. Deze

gesprekken zijn gevoerd op basis van het eerste ontwerp waar minder betaalbare woningen en twee woningen minder (toen totaal 72) inzaten. De planning is dat de planontwikkelaar in september/oktober 2023 met het huidige concept nogmaals een informatiebijeenkomst voor de buurt organiseert. Tijdens deze bijeenkomst wordt de buurt bijgepraat over de laatste stand van zaken en de wijzigingen. Daarnaast worden eventuele wensen en bedenkingen vanuit de buurt opgehaald.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
Niet van toepassing

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):

Scenario 1: Het woningbouwplan wordt niet goedgekeurd door de gemeenteraad
De gemeenteraad kan ten aanzien van verschillende thema's het woningbouwplan niet goedkeuren, denk bijvoorbeeld aan het niet loslaten van de eis van 60% betaalbaarheid. Voor het risico van dit scenario wordt verwezen naar risico 2 en risico 3.

Scenario 2: Door de gemeenteraad worden wensen en bedenkingen geuit over het woningbouwplan
Wanneer de gemeenteraad wensen en bedenking heeft op het woningbouwplan worden deze door de planontwikkelaar onderzocht. Het plan kan dan waar mogelijk en wenselijk nog worden aangepast voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
Niet van toepassing

---

overige risico's:

Risico 1. Het goedkeuren van een voorliggend woningbouwplan is geen garantie dat de provincie Gelderland akkoord gaat bij de bestemmingsplanprocedure.
In mei 2023 heeft een gesprek over de betaalbaarheidsopgave met provincie Gelderland, planontwikkelaar en gemeente plaatsgevonden. De provincie gaf aan dat de gemeente verantwoordelijk is voor de invulling van het woningbouwprogramma. Desalniettemin heeft de provincie een toetsende rol bij de bestemmingsplanprocedure. Zij toetsen onder andere of het woningbouwprogramma voldoet aan de gestelde eisen. Op dit moment voldoet het plan met een betaalbaarheidspercentage van circa 48% niet aan de landelijke en regionale eisen, waardoor het plan alsnog kan stranden. De gemeente moet kunnen beargumenteren en bewijzen dat algehele realisatie van 60% betaalbare woningen voor 2023 niet in het gedrang komt.

Risico 2. Indien het woningbouwplan niet wordt goedgekeurd kan de planontwikkelaar besluiten het plan niet verder in ontwikkeling te brengen.
Bij het niet bekrachtigen van een woningbouwprogramma (met 48% betaalbare woningen) kan de planontwikkelaar besluiten om het plan voorlopig niet in ontwikkeling te brengen. Hierdoor wordt geen kwaliteit toegevoegd aan de omgeving alsook zal aan het amendement voor sociale woningbouw op het terrein in gemeentelijk eigendom (voorlopig) geen uitvoering kunnen worden gegeven. De door de ontwikkelaar aangekochte bedrijfspanden (Parallelweg) zullen hoogstwaarschijnlijk nog jaren in de huidige staat worden doorverhuurd. Daarnaast heeft het als gevolg dat de doorstroming in het algemeen en in het bijzonder in deze wijk niet tot zeer traag zal verlopen.

Het plan aan de Narcisstraat levert een substantiële bijdrage aan de realisatie van de 900 woningen in Winterswijk in het kader van de Woondeal Achterhoek. Een mogelijke consequentie van het niet ontwikkelen van woningen op deze locatie is dat de aantallen, in het Bod in het kader van de Woondeal Achterhoek, niet

gehaald worden.

Risico 3. Het strikt hanteren van de 60% betaalbaarheid kan ten koste gaan van de gewenste leefkwaliteit.
Wanneer de eis van 60% betaalbaarheid niet wordt losgelaten in dit project moeten er 9 betaalbare woningen extra worden gerealiseerd om 60% te halen. Hierdoor bestaat de kans dat rijwoningen worden omgezet naar appartementen en/of twee-onder-een-kap woningen worden omgezet naar rijwoningen. Dit zal ten koste gaan van de gewenste leefkwaliteit, op het gebied van onder andere stedenbouw, groen, parkeren en klimaatadaptie van de wijk. Ook zal dit de diversiteit van woningtypen verminderen en daarmee kan dit plan mogelijk voor een kleinere doelgroep interessant zijn.

---

aspecten duurzaamheid:

In het principeverzoek heeft de planontwikkelaar al aandacht gegeven voor de manier waarop ontwikkelaar en bouwer met circulariteit denken om te gaan. Wettelijk moet er gasloos worden gebouwd. Bij de verdere uitwerking en realisatie wordt rekening gehouden met de aspecten van duurzaamheid en de invulling daarvan.

---

vervolgprocedure en planning:
De planontwikkelaar organiseert in september/oktober een informatiebijeenkomst voor de buurt waarbij eventueel wensen en bedenkingen worden opgehaald. Deze wensen en bedenkingen vanuit de buurt maar ook eventueel vanuit de gemeenteraad worden vervolgens onderzocht. Vervolgens start, na goedkeuring van het woningbouwplan door de gemeenteraad, de ruimtelijke procedure.
De wens is om de bestemmingsplanprocedure dit jaar nog te starten. De eventuele wensen en bedenken vanuit de buurt (zie betrokkenenparagraaf) en de gemeenteraad kunnen waar mogelijk en wenselijk verwerkt worden voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
Het project heeft een relatie met de Woondeal Achterhoek (zaaknummer 2142402) en Regionale Woonagenda Achterhoek (zaaknummer 2140649) waarbij de gemeente Winterswijk zich heeft gecommitteerd aan de landelijk- en regionale opgave. Daarnaast is het project ook benoemd in provinciale planningslijst woningbouw Winterswijk 2022 (zaaknummer 2052083) en 2023 (zaaknummer 2154914).

In juni 2022 is door het college niet-negatief geoordeeld op het principe-verzoek van de planontwikkelaar (zaaknummer 2068008). Op 4 juli 2023 heeft u de interpretatie en motivering van het woningbouwprogramma Parallelweg-Narcistraat bekrachtigd (zaaknummer 2191049) en op 12 juli 2023 heeft u besloten het perceel gemeentegrond aan de Narcisstraat inclusief opstallen te verkopen aan de planontwikkelaar (zaaknummer 2163735).

---

integriteitstoets:
Niet van toepassing

---

overige opmerkingen:
Niet van toepassing
