gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma : 3. Wonen en werken in Winterswijk (programmabegroting 2023)
werkdoel : 278: Volkshuisvesting

onderwerp : Ontwikkeling woningbouw Ribeslaan

advies :

1. Te starten met het voorbereiden van de ontwikkeling van woningbouw aan de Ribeslaan voor starters op de woningmarkt.
2. In die voorbereiding de omgeving en de doelgroep te betrekken zoals is vastgelegd in het participatieplan.
3. De gemeenteraad voor te stellen een budget van € 50.000 beschikbaar te stellen voor planvoorbereiding en bestemmingsplanwijziging voor woningbouw aan de Ribeslaan.

besluit : - zie pagina 3

behandeld door: L. Wielink **team:** Projecten **collegiaal overleg gepleegd met:** J. Roelofsen, G. Beunk, I. Gies, W. Oortman, D. Kellner, R. Verhagen **van team:** Vastgoed, Omgeving, Communicatie, Ruimtelijke Ontwikkeling, Openbare Ruimte **manager:** L. Roeterink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar ☒ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☐ nee ☒ ja, vanwege: collegebehandeling 20 dec vanwege raadsbehandeling jan (gewenst)
financiële consequenties: ☐ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☒ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: grondexploitatie de Ribeslaan ☐ 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. Informatiebrief naar omwonenden ☐ 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. Participatieplan Ribeslaan
2. Raadsvoorstel
3. Conceptraadsbesluit
4. Persbericht

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Ontwikkeling woningbouw Ribeslaan

behandeld door: L. Wielink

datum besluit door college B&W: 20 december 2022

besluit:

1. Starten met het voorbereiden van de ontwikkeling van woningbouw aan de Ribeslaan voor starters op de woningmarkt.
2. In die voorbereiding de omgeving en de doelgroep betrekken zoals is vastgelegd in het participatieplan Ribeslaan.
3. De gemeenteraad voorstellen een budget van € 50.000 beschikbaar te stellen voor planvoorbereiding en bestemmingsplanwijziging voor woningbouw aan de Ribeslaan.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

---

inleiding:
De gemeente Winterswijk is eigenaar van een perceel aan de Ribeslaan, de locatie waar de basisschool Ribesschool was gesitueerd. Vanwege de terugloop van kinderen en het niet meer voldoen aan de bouwtechnische eisen van de school, is de Ribesschool in 2015 gefuseerd met de Kohnstammschool op een nieuwe locatie. Daarmee heeft gemeente Winterswijk de grond terug in eigendom gekregen. Tot op heden is geen andere invulling voor deze locatie gerealiseerd. In 2015 was de verwachting dat gemeente Winterswijk ging krimpen en woningbouw was geen optie omdat er nog sprake was van maximaal aantal toe te voegen woningen (woningcontingenten). Om verval te voorkomen is de Ribesschool destijds gesloopt.

De totale oppervlakte van de locatie, exclusief overige groene kavel in het bezit van de gemeente, bedraagt 3.677m², dit is inclusief groen en verharding. De oppervlakte van de voormalige school bedraagt ± 3.000m². De omgeving van de Ribeslaan bestaat vooral uit jaren ’70 woningen, met name rij- en twee-onder-één-kapwoningen. In het westen ligt op 50 meter afstand ‘De Pelkwijk’, een woonzorgcomplex. De locatie ligt in een ‘woonomgeving’.

De locatie heeft op dit moment nog een maatschappelijke bestemming. Dit collegevoorstel bevat het voorstel voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Ribeslaan met als specifieke doelgroep starters op de woningmarkt en hoe we dit samen met de omgeving en de doelgroep willen ontwikkelen.

---

advies:
1. Te starten met het voorbereiden van de ontwikkeling van woningbouw aan de Ribeslaan voor starters op de woningmarkt.
2. In die voorbereiding de omgeving en de doelgroep te betrekken zoals is vastgelegd in het participatieplan.
3. De gemeenteraad voor te stellen een budget van € 50.000 beschikbaar te stellen voor planvoorbereiding en bestemmingsplanwijziging voor woningbouw aan de Ribeslaan.

---

argumenten/onderbouwing:

Ad 1.

Er is behoefte aan betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt in Winterswijk
In onze woonvisie wordt betaalbare huisvesting voor de doelgroep starters (jongeren) aangemerkt als aandachtspunt.
De doelgroep starters onderscheiden we 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.

Deze doelgroep wordt vanuit de markt niet of nauwelijks bediend. De gemeente kan door middel van deze locatie een bijdrage leveren aan deze behoefte.

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren flink toegenomen, ook in Winterswijk. Hierdoor zijn de gemiddelde woningprijzen gestegen en het aanbod tot € 200.000,- afgenomen. Ook is het huuraanbod voor starters beperkt, deels niet betaalbaar of starters willen niet in het desbetreffende aanbod wonen. Het is daarom lastiger om voor starters aan een betaalbare woning te komen. Op de planningslijst woningbouw per 1-1-2022 zijn wel betaalbare woningen voor starters opgenomen, zoals de plannen op de Hoek Parallelweg / Misterweg. Kreilstraat en De Woord (Corle). Extra aanbod voor starters is gewenst omdat door andere partijen beperkt wordt ingezet op deze doelgroep. De gemeente Winterswijk kan als eigenaar van de Ribeslocatie inspelen op deze behoefte.

De Ribeslocatie is minder geschikt voor doelgroepen ouderen en/of gezamenlijke woonvormen voor jong en oud
Er zijn meerdere woonvormen of specifieke woonwensen concreet die op zoek zijn naar een locatie in de kern van Winterswijk en die nog geen plek hebben gevonden. Zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie 2020-2025 ‘Passend en duurzaam Wonen in Winterswijk’ moeten deze doelgroepen zelf op zoek naar een locatie (uitnodigingsplanologie) maar ondersteunen we deze groepen in het vinden van een locatie. Bijvoorbeeld vormen van gezamenlijk wonen voor ouderen en gezamenlijk wonen voor jong en oud. De Ribeslocatie is met initiatiefnemers van deze woonvormen besproken, maar heeft duidelijk niet de voorkeur vanwege de ligging van de locatie ten opzichte van het centrum en belangrijke voorzieningen (supermarkt, arts, apotheek). Ook speelt mee dat de omvang van de locatie te beperkt is voor bijvoorbeeld een Knarrenhof. Een invulling met betaalbare woningen voor starters is beter passend op deze locatie.

Herinvulling met een maatschappelijke of commerciële functie ligt niet voor de hand
In 2019 is een buurtinitiatief geweest om op de locatie verschillende buurtfuncties te realiseren. De locatie is tijdelijk in bruikleen gegeven aan de buurt. Dit is beëindigd, omdat de buurtbewoners zelf tot de conclusie kwamen dat er in de buurt te weinig bereidheid was om dit verder vorm te geven en te beheren. Tevens ligt de Ribeslocatie in een woonomgeving. Een commerciële functie is dan ook niet logisch, zeker niet als het concurrerend is met functies in het centrum.
Volgens het huidige bestemmingsplan is de bestemming maatschappelijk. Voor de herontwikkeling van de locatie naar wonen is een bestemmingsplanwijziging nodig. Een invulling van de locatie met woningbouw vraagt dus wel enige voorbereidingstijd en het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Ad 2.
Het voorstel is om dit woningbouwproject samen met zowel de buurt als de doelgroep te ontwikkelen.
Daar hoort een participatieplan bij. Het participatieplan is een levendig document. Het omschrijft de eerste fase van het participatietraject en enkele ruimtelijke uitgangspunten. De gekozen strategie en de ruimtelijke uitgangspunten zijn niet in beton gegoten. Deze zijn aanpasbaar in overleg met de doelgroep en de buurt. .

Het participatietraject heeft samengevat de volgende doelen:
1. De buurt betrekken, informeren en raadplegen.
2. De woonbehoefte en wensen van de doelgroep ophalen.
3. Een transparant participatieproces.

Het gewenste resultaat is een programma van eisen dat breed gedragen wordt.

De inhoud van de tweede fase van het participatietraject wordt bepaald op basis van de resultaten van de eerste fase.

Het ‘participatieplan Ribeslaan’ vindt u in bijlage 1.

Ad 3.
Zie onder 'financiële paragraaf incl. financiële risico's'.

---

betrokkenenparagraaf:
Zoals omschreven in het participatieplan willen we in fase 1 van dit project hoog inzetten op participatie. Een doel van de participatie is door samenwerking een bijdrage te leveren aan een ruimtelijk kader voor de uiteindelijke planontwikkeling. Het resultaat is een programma van eisen waarin staat welke principes en uitgangspunten wij hanteren voor fase 2. Met het voorgestane proces maken we de verwachtingen helder en kan het draagvlak worden vergroot.

Wie doen er mee?
We onderscheiden op basis van een omgevingsanalyse drie groepen belanghebbenden, namelijk:

1. *Direct omwonenden*
   Dit is de groep die direct buren zijn en uitzicht hebben op de locatie. Met deze groep wordt actief samengewerkt, zij hebben een rol op raadplegend niveau. Dat wil zeggen dat deze groep wordt uitgenodigd om bij de participatiebijeenkomsten te zijn zodat wij deze groep kunnen informeren, betrekken en raadplegen.

2. *Indirect omwonenden*
   De ring buiten de aanliggende percelen zijn de indirect omwonenden. De groep wordt geïnformeerd over de plannen. Wij bepalen afhankelijkheid van de behoeftes samen met deze groep en de direct omwonenden de verdere betrokkenheid in het project.

3. *Starters op de woningmarkt*
   Voor deze doelgroep wordt woningbouw gerealiseerd. Deze groep wordt geraadpleegd over hun behoeftes en woonwensen, bijvoorbeeld de verdeling tussen huur- en koopwoningen, woningtypen en betaalbaarheid. Deze uitkomsten geven input voor de invulling van het woningbouwplan. Deze groep heeft een rol op raadplegend niveau.

Hoe pakken we dat aan?
We volgen eerst twee aparte sporen met de omwonenden (groep 1 en 2) en de starters op de woningmarkt (groep 3). Vervolgens komen de omwonenden en de starters, en dus toekomstige bewoners, in een gezamenlijke bijeenkomst samen om een programma van eisen op te stellen voor de tweede fase.
Groep 1 en 2 worden via een brief geïnformeerd over de toekomstige woningbouwplannen en dat zij (na de raadsvergadering) een uitnodiging voor participatie mogen verwachten.

Om de behoeftes en woonwensen van groep 3 in beeld te krijgen wordt allereerst een enquête over woningbouw op de Ribeslaan uitgedaan. De resultaten uit deze enquête worden meegenomen bij de start van de participatiebijeenkomsten met de doelgroep. In de eerste bijeenkomst wordt een keuze gemaakt over de gewenste woonvorm(en) die zal worden uitgewerkt.
Het ligt voor de hand om in bijeenkomsten van zowel de omwonenden als de doelgroep onder begeleiding van deskundige ontwerper tot een programma van eisen te komen. Dit is een optie, omdat de participatievorm die kan werken sterk afhankelijk is van de opbrengsten van de eerste bijeenkomsten. In overleg met de groepen kan een andere vorm van participatie tot stand komen.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
Indien nodig worden bij de uiteindelijke planvorming externe adviesorganen en belangenorganisaties, zoals bijvoorbeeld de Adviescommissie Cultuurhistorie, betrokken.

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):

Alternatief 1: Direct een ontwikkelaar zoeken
In plaats van een participatieproces voorafgaand aan het zoeken van een ontwikkelaar kan de gemeente ook al een ontwikkelaar zoeken en de participatie bij de ontwikkelaar neerleggen.
Het voordeel is dat je als gemeente geen verantwoordelijkheid voor het participatieproces draagt. Echter verlies je hiermee ook de grip op het project en het participatieproces. Wellicht ontstaat meer weerstand voor het project en er kan door de gemeente minder worden ingespeeld op de behoeftes van zowel de doelgroep als de omgeving. Daarnaast willen we een lerende organisatie zijn en deze participatieve aanpak ons eigen maken.

Alternatief 2: Flexwonen
De gemeenteraad heeft tijdens de raadsvergaderingen van 1 en 3 november 2022 een motie en amendement vastgesteld om in te zetten op flexwonen in 2023. Naast het aanvragen van een subsidie bij de provincie Gelderland voor een projectleider, wordt ambtelijk de komende periode potentiële locaties voor flexwonen in beeld gebracht. De Ribeslocatie is op basis van deze eerste verkenning een potentiële locatie voor flexwonen. Omdat ook andere potentiële locaties voor flexwonen in beeld zijn en omdat we ook willen inzetten op woningbouw voor starters op de woningmarkt, is het voorstel om de Ribeslocatie specifiek voor deze benoemde doelgroep beschikbaar te stellen. Hiermee sluiten we flexwonen op de Ribeslocatie uit voor flexdoelgroepen zoals statushouders en spoedzoekers.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
Het ligt voor de hand om als gemeente zelf de locatie te ontwikkelen tot bouwrijpe grond. Naast dat het onze grond is, houden wij zodoende het meeste grip op de planologische aspecten. Afhankelijk van de uitkomsten van het participatietraject zoeken we een partij die de opstallen gaat ontwikkelen. Dat kan bijvoorbeeld een belegger, een ontwikkelende aannemer of De Woonplaats zijn.
Om de ontwikkeling van de locatie nader uit te werken is er een voorbereidingskrediet nodig. Dit voorbereidingskrediet is voornamelijk bestemd voor interne uren, het uitvoeren van het participatieplan, externe advisering en voor de kosten van het bestemmingsplan. Het benodigde voorbereidingskrediet bedraagt
€ 20.000 voor plankosten en € 30.000 voor de bestemmingsplanwijziging. In totaal dus € 50.000.
De verwachting is dat deze kosten ruimschoots worden gedekt door de opbrengst uit grondverkoop.
Het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet belast de begroting niet. Het BBV staat toe dat voorbereidingskosten voor een gebiedsontwikkeling worden geactiveerd en op termijn worden gedekt in de grondexploitatie indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Eén van deze voorwaarden is dat binnen 5 jaar een actieve grondexploitatie wordt geopend. Dat komt erop neer dat binnen 5 jaar het bestemmingsplan voor de ontwikkeling moet worden vastgesteld. Een andere voorwaarde is dat de raad een besluit moet hebben genomen waaruit blijkt dat de raad instemt met woningbouw op de Ribeslocatie.

Het voorbereidingskrediet wordt bij de eerste wijziging van de begroting 2023 verwerkt in de begroting.

De regels waaraan de gemeente in de jaarrekening moet voldoen worden aangegeven in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De Commissie BBV stelt waar nodig nadere regels en geeft toelichting op het toepassen van het BBV. De Commissie BBV heeft de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken uitgebracht en daarin aangegeven dat het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
1. de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro (overeenkomstig stellige uitspraak in hoofdstuk 5.3); en
2. de kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat; en
3. plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

overige risico's:
Ondanks het participatieproces bestaat er geen volledige zekerheid dat het een breed gedragen woningbouwplan wordt. Dit heeft effect op de vervolgprocedure.

aspecten duurzaamheid:
Bij ontwikkeling is aandacht voor groen en klimaatadaptie.

vervolgprocedure en planning:
Planning:

Wanneer?	Wat?
26 Januari 2023	Besluit gemeenteraad over het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor planvoorbereiding en bestemmingsplanwijziging voor woningbouw aan de Ribeslaan
Februari 2023	Start eerste fase participatietraject
Juli 2023	Einde eerste fase participatietraject
Derde kwartaal 2023	Start tweede fase participatietraject

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:

Woonvisie Winterswijk 2020-2025
Passend en duurzaam wonen in Winterswijk. Vanuit de woonvisie is uitnodigingsplanologie de basis. Dat is in dit voorstel niet het geval. Tijdens het opstellen van de gemeentelijke woonvisie in 2020 was er voor starters op de woningmarkt nog voldoende aanbod aanwezig. Dat is inmiddels niet meer het geval. Vanwege de geformuleerde onderbouwing wil de gemeente zich actief inzetten voor deze doelgroep.

Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA)
Vanuit de NWBA hebben gemeenten de opdracht om meer in te zetten op sociale en betaalbare woningbouw. Door het beschikbaar stellen van de Ribeslocatie voor starters op de woningmarkt spelen we daar als gemeente op in.

Regionale Woonagenda Achterhoek 2022-2030
In de regionale woonagenda is opgenomen dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt, onder andere voor starters. Deze regionale woonagenda wordt naar verwachting in februari 2023 aan de Achterhoekse gemeenteraden ter vaststelling aangeboden.

Programmabegroting 2023
In de programmabegroting 2023 is aangegeven dat de woningbouwplannen voor de Ribeslocatie worden uitgewerkt.

integriteitstoets:
N.v.t.

overige opmerkingen:

N.v.t.