raadsvoorstel

Agendapunt 2023, nr. IX-06
Zaaknummer 2101943
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Woningbouwplan Parallelweg-Narcisstraat

Aan de raad,

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 staat benoemd dat u een concreet woningbouwplan voor het gebied Narcisstraat ter goedkeuring ontvangt. Het college heeft in juni 2022 niet-negatief geoordeeld over de 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 u voor te leggen.

Voorstel
Het woningbouwplan Parallelweg-Narcisstraat d.d. 19 juni 2023 goed te keuren.

Relatie met (huidig) beleid
Het project heeft een relatie met de Woondeal Achterhoek en Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 waarbij de gemeente Winterswijk zich heeft gecommitteerd aan de landelijk- en regionale opgave. Daarnaast is het project ook benoemd in provinciale planningslijstwoningbouw Winterswijk 2022 en 2023.

Beoogd(e) effect(en)
Een woningbouwplan wordt gerealiseerd dat voldoet aan de wensen die door u zijn verwoord in het amendement A19.

Argumenten
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. Hierdoor kan later in het traject 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 bij ieder plan 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.

Financiële aspecten/risico's
Niet van toepassing

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Niet van toepassing

Aspecten van 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.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Nadat het college in juni 2022 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 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.

Vervolgprocedure/evaluatie
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 u worden vervolgens onderzocht. Vervolgens start, na goedkeuring van het woningbouwplan, 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 u kunnen waar mogelijk en wenselijk verwerkt worden voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan u wordt voorgelegd.

Winterswijk, 22 augustus 2023
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De secretaris, de burgemeester,

S.M.H. Weir B.J.J. Bengevoord