raadsvoorstel

Agendapunt 2023, nr. I-pm
Zaaknummer 2133889
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Ontwikkeling woningbouw Ribeslaan

Aan de raad,

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 de 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 Ribeslocatie 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 raadsvoorstel bevat het voorstel voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Ribeslaan met als specifieke doelgroep starters op de woningmarkt.

Voorstel
Een budget van € 50.000 beschikbaar te stellen voor planvoorbereiding en bestemmingsplanwijziging voor woningbouw voor starters op de woningmarkt aan de Ribeslaan.

Relatie met (huidig) beleid

- *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.

Beoogd(e) effect(en)
Het realiseren van woningbouw voor starters op de woningmarkt aan de Ribeslaan.

Argumenten

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.

Financiële aspecten/risico's
Om de ontwikkeling van de locatie nader uit te werken is er een voorbereidingskrediet van €50.000,- nodig. 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 (Besluit Begroting en Verantwoording) 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 van het BBV is dat de raad een besluit moet hebben genomen waaruit blijkt dat de raad instemt met woningbouw op de Ribeslocatie.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Met dit voorstel wordt voldaan aan de boekhoudregels voor de gemeente zoals omschreven in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

Aspecten van duurzaamheid
Bij ontwikkeling is aandacht voor groen en klimaatadaptie.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Wij hebben het participatieplan Ribeslaan vastgesteld voor het project.

Vervolgprocedure/evaluatie
Het participatietraject wordt doorlopen en het plan voor woningbouw wordt voorbereid. Aansluitend bieden wij u daarna het bestemmingsplan voor woningbouw aan de Ribeslaan ter vaststelling aan.

Winterswijk, 20 december 2022
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De secretaris, de burgemeester,

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