

raadsvoorstel

Zaaknummer 2496434
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Bindend adviesrecht woningbouw voormalige locatie Ribesschool
Pagina 1 van 4

Aan de raad:

Inleiding

De gemeente Winterswijk is momenteel nog eigenaar van het perceel aan de Ribeslaan, waar de voormalige Ribesschool was gevestigd. Vanwege het teruglopende aantal leerlingen en het niet langer voldoen van het schoolgebouw aan de bouwtechnische eisen, is de school gefuseerd met een andere school op een nieuwe locatie. Hierdoor kwam het perceel weer volledig in eigendom van de gemeente. Om verder verval van het schoolgebouw te voorkomen, is de school in 2015 gesloopt. De locatie heeft op dit moment een maatschappelijke bestemming.

In december 2022 heeft het college besloten de locatie te benutten voor woningbouw, met starters op de woningmarkt (t/m 35 jaar) als doelgroep. Daaropvolgend heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om deze woningbouwplannen te kunnen realiseren. In de voorbereiding op de ontwikkeling heeft de gemeente een uitgebreid participatietraject doorlopen met zowel de omwonenden als de doelgroep starters. Op basis van de uitkomsten van de participatie en een ambtelijke consultatie is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Vervolgens is de grond, conform het Didam-arrest, in september 2025 openbaar te koop aangeboden tegen een grondprijs van € 492.000 exclusief btw. Na publicatie hebben meerdere partijen zich ingeschreven. Uiteindelijk is de grond gegund aan de ontwikkelaar die voldeed aan de vooraf vastgestelde selectiecriteria. Eind april 2026 is de koopovereenkomst met deze partij ondertekend. Het eigendom van het perceel gaat over zodra de juridische levering heeft plaatsgevonden.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van in totaal 21 woningen voor starters op de woningmarkt, namelijk 11 sociale koopwoningen en 10 middenhuurwoningen. Daarnaast wordt het terrein ingericht met parkeerplaatsen, privétuinen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor wateropvang. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. In figuur 1 is een impressie weergegeven van het plan.



Figuur 1. Impressie van het plan.

De voorbereiding van een plan voor woningbouw, inclusief het betrekken van belanghebbenden en het uitwerken van een ruimtelijke motivering, is rond. Voor realisatie is een BOPA-procedure nodig om af te wijken van het omgevingsplan en de nieuwe functie mogelijk te maken. Medewerking kan verleend worden met een BOPA. Projecten waarbij binnen de bebouwde kom 12 of meer woningen worden toegevoegd, maakt de raad gebruik van haar adviesrol onder de Omgevingswet conform het 'Verzamelbesluit bevoegdheden Omgevingswet'. Met voorliggend voorstel wordt een positief bindend advies gevraagd.

Voorstel

Een positief bindend advies te geven op het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 11 koopwoningen en 10 huurappartementen op de voormalige locatie van de Ribesschool.

Relatie met (huidig) beleid

Zie 'Argumenten'

Beoogd(e) effect(en)

Het planologisch mogelijk maken van de realisatie van 11 koopwoningen en 10 huurappartementen op de locatie van de voormalige Ribesschool.

Argumenten

1.1 Het plan voorziet in betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt

Er is behoefte aan betaalbare woningen voor starters. Het voorliggende plan voorziet hierin met het toevoegen van 21 betaalbare woningen. Het gaat om 11 sociale koopwoningen, met een maximale koopprijs van € 269.000 (prijsspeil 2026), en 10 huurwoningen in het middensegment, met een maximale huurprijs van € 1.228,07 per maand (liberalisatiegrens, prijspeil 2026). De koopwoningen worden uitgevoerd als rijwoningen, de huurwoningen worden gerealiseerd in een appartementenblok. Uniek in dit plan is dat alle woningen onder de betaalbaarheidsgrens vallen. Met de ontwikkeling wordt daarmee een belangrijke bijdrage geleverd aan het vergroten van het betaalbare woningaanbod voor starters. Dit sluit aan bij de ambities op het gebied van woningbouw en is daarmee een gewenste ontwikkeling.

1.2 Het plan is mede tot stand gekomen door middel van participatie met de omwonenden en de doelgroep

In plaats van de grond direct te verkopen en de verdere planontwikkeling aan een ontwikkelaar over te laten, is ervoor gekozen om voorafgaand aan de verkoop een participatietraject te doorlopen. Het doel hiervan was om wensen en behoeften van zowel de omwonenden als de beoogde doelgroep op te halen en deze te vertalen naar een stedenbouwkundig ontwerp. Vernieuwend hierbij was dat niet alleen de omgeving, maar ook de doelgroep actief bij het proces werd betrokken.

Als eerste stap is onder starters een enquête uitgezet om inzicht te krijgen in hun woonbehoeften, zoals de voorkeur voor koop of huur, de gewenste prijscategorie en het type woning. De uitkomsten van de enquête vormden de basis voor de gesprekken met starters tijdens de informatiebijeenkomsten.

In 2023 vonden de eerste bijeenkomsten met omwonenden en starters plaats. Tijdens deze bijeenkomsten zijn ideeën, zorgen en wensen opgehaald. Tijdens een tweede bijeenkomst met omwonenden presenteerde een externe architect twee varianten voor een woningbouwplan op de footprint van de voormalige school. Vervolgens gingen de aanwezigen zelf aan de slag met het maken van alternatieve ontwerpen. De woningen en parkeervakken werden uitgeknipt en op verschillende manieren ingepast. Deze creatieve sessie resulteerde in vijf nieuwe varianten.

Tijdens een tweede bijeenkomst met starters kwamen circa 20 starters bijeen om met elkaar in gesprek te gaan over onder meer erfpacht, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en cascowoningen. Na het informatieve gedeelte konden de aanwezigen aan de hand van sfeerbeelden hun voorkeuren aangeven voor de uitstraling van de woningen en de inrichting van de omgeving.

Tijdens de slotbijeenkomst zijn omwonenden en starters gezamenlijk uitgenodigd om de opgehaalde ideeën en wensen samen te brengen. Hierbij zijn drie ontwerpen voor het woningbouwplan gepresenteerd. Deze ontwerpen waren gebaseerd op de adviezen vanuit de buurt, de wensen van de starters en de inhoudelijke inbreng van gemeentelijke experts. De gemeente heeft toegelicht hoe de ontwerpen tot stand waren gekomen, waarna zowel buurtbewoners als starters hun voorkeur konden uitspreken.

Uit het participatietraject kwamen de volgende gezamenlijke uitgangspunten naar voren:

1. Sociale koopwoningen in de vorm van rijwoningen;
2. Huurwoningen onder de liberalisatiegrens in de vorm van appartementen;
3. De ontwikkeling vindt plaats binnen de footprint van de voormalige school;

4. De woningen worden in een L-vorm gesitueerd, waarbij het appartementenblok in het midden van deze L-vorm wordt geplaatst;
5. Er is nadrukkelijk aandacht voor groen in de omgeving.

De pilot heeft geresulteerd in een breed gedragen plan, waarbij zowel omwonenden als de doelgroep vanaf een vroeg stadium actief zijn betrokken bij de planvorming. De opgehaalde wensen en aandachtspunten zijn vertaald naar het uiteindelijke stedenbouwkundige ontwerp. Daarmee heeft de participatie niet alleen bijgedragen aan draagvlak, maar ook concreet richting gegeven aan de inhoud van het plan. In de verdere procedure zal moeten blijken in hoeverre deze vroegtijdige en brede betrokkenheid bijdraagt aan het voorkomen of beperken van eventuele bezwaren. De verwachting is dat de betrokkenheid van de omgeving en de doelgroep hieraan een positieve bijdrage levert.

1.3 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het plan is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Hier kan van worden afgeweken, indien er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan voldoet aan het geldende beleid en er zijn geen belemmeringen geacht vanuit wet- en regelgeving. Ook is er voor de totstandkoming van het plan veel geparticipeerd en wordt mogelijke nadeelcompensatie door middel van een overeenkomst neergelegd bij de initiatiefnemer. In de Ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1) wordt dit verder toegelicht. Al met al is daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en daarom kan er een vergunning verleend worden.

Kanttekeningen

1.1 De Commissie Omgevingskwaliteit heeft negatief geadviseerd op het stedenbouwkundig ontwerp

Dit project kan worden gezien als een pilot waarin bewust is gekozen om participatie centraal te stellen en de buurt en de toekomstige doelgroep al aan de voorkant van het ontwerpproces intensief te betrekken. Deze aanpak heeft geleid tot een plan dat breed wordt gedragen door zowel de omgeving als de beoogde bewoners. De aandachtspunten die de commissie tijdens de commissievergadering heeft meegegeven, zijn waar mogelijk verwerkt in de verdere uitwerking van het plan. Daarbij wordt opgemerkt dat het negatieve advies van de Commissie Omgevingskwaliteit relatief laat in het proces is ontvangen.

Naar aanleiding van het negatieve advies is de gemeente hierover in gesprek gegaan met een afvaardiging van de Commissie Omgevingskwaliteit. Uit dit gesprek is gebleken dat voor het verkrijgen van een positief advies meerdere en ingrijpende wijzigingen aan het plan nodig zouden zijn. Een aantal van de aandachtspunten van de commissie wijkt bovendien af van de uitgangspunten die tijdens het participatietraject met de buurt en de doelgroep zijn opgehaald en als belangrijk zijn aangemerkt. Een voorbeeld hiervan is de positionering van het appartementenblok. De commissie heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor een andere positionering, terwijl tijdens het participatietraject juist bewust is gekozen voor de huidige positie, zodat het appartementenblok zo veel mogelijk op afstand van de bestaande woningen wordt gesitueerd.

In dit specifieke geval wordt daarom geadviseerd om, ondanks het negatieve advies van de Commissie Omgevingskwaliteit, vast te houden aan het ontwikkelde plan. Daarbij weegt het zorgvuldig doorlopen participatieproces en het brede draagvlak onder de buurt en de doelgroep zwaar mee. Het overnemen van het advies van de commissie zou betekenen dat op belangrijke punten wordt afgeweken van de uitgangspunten die gezamenlijk met de omgeving en de doelgroep zijn bepaald. Gelet op het doel van deze pilot en het belang dat aan het participatieproces is toegekend, wordt het in dit geval wenselijk geacht om aan deze uitgangspunten vast te houden en gemotiveerd af te wijken van het advies van de commissie.

De pilot laat tegelijkertijd zien dat een dergelijke werkwijze vraagt om een goede afstemming en een andere inrichting van het proces. Een belangrijk leerpunt is het eerder betrekken van de Commissie Omgevingskwaliteit, zodat haar aandachtspunten tijdig kunnen worden meegenomen in het ontwerpproces en beter kunnen worden afgestemd met de uitkomsten van de participatie. De gemeente heeft hierover goed contact met de commissie en heeft voor 10 september een evaluatiemoment gepland. Tijdens dit gesprek wordt gezamenlijk teruggekeken op het proces en besproken hoe de samenwerking en afstemming bij toekomstige ontwikkelingen kan worden verbeterd.

Het advies van de commissie en de reactie van de gemeente daarop zijn te vinden in bijlage 2 en 3 van de Ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 1).

Financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's

De gemeentelijke kosten voor het verlenen van de omgevingsvergunning worden verhaald op de initiatiefnemer door middel van leges. Ook is er een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waardoor eventuele aanspraken op nadeelcompensatie worden vergoed door de initiatiefnemer.

Volgens de BBV-regels wordt de grondexploitatie tegelijkertijd met de planologische procedure vastgesteld. In dit geval bieden we de grondexploitatie later, in principe bij de 2e financiële prognose 2026, dit jaar aan. Vanwege het feit dat de exploitatie nog geactualiseerd moet worden. Het uitgangspunt is een sluitende grondexploitatie, waarbij de verkoopopbrengsten van de grond naar verwachting voldoende zijn om de kosten te dekken. Ook de inrichting van de openbare ruimte maakt hiervan onderdeel uit en wordt uit de grondopbrengsten bekostigd. Deze kosten zijn afgestemd met OPR en zijn binnen de grondexploitatie volledig gedekt. Naar verwachting wordt de grondexploitatie daarmee ongeveer quitte afgesloten. De eerste uitgaven kunnen worden gedekt uit het resterende voorbereidingskrediet.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

Op basis van het Verzamelbesluit bevoegdheden Omgevingswet juncto artikel 16.15a, aanhef en onder b, onder 1° van de Omgevingswet moet de raad om een bindend advies worden gevraagd.

Aspecten van duurzaamheid

Er zal worden voldaan aan de wettelijke duurzaamheidsvereisten voor nieuwbouwwoningen (Besluit bouwwerken leefomgeving afdeling 4.4).

Communicatie/betrokkenenparagraaf

Zoals te lezen bij *argumenten 1.2* is een uitgebreid participatietraject doorlopen waarbij in het voorstadium van het project omwonenden en de doelgroep zijn betrokken. Het volledige participatieverslag is toegevoegd aan het participatielogboek. Deze is opgenomen in bijlage 4 van de Ruimtelijke onderbouwing, die bij dit voorstel is gevoegd.

Tevens heeft de ontwikkelaar samen met de gemeente afgelopen mei een inloopbijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de woningbouwplannen en het inrichtingsplan gepresenteerd. Hierop is overwegend positief gereageerd. Tijdens de bijeenkomst hebben drie bewoners schriftelijk vragen en suggesties ingediend die betrekking hadden op de verdere uitwerking van het plan. Zo werd bijvoorbeeld voorgesteld om een hoogteverschil in de stoep te beperken, zodat ook bewoners van het nabijgelegen verzorgingstehuis beter gebruik kunnen maken van het nieuw aan te leggen groen en de parkachtige inrichting. De gemeente heeft positief gereageerd op deze suggesties en zal deze, waar mogelijk, meenemen bij de verdere uitvoering van de openbare ruimte. De vragen, suggesties en reacties van de gemeente zijn opgenomen in bijlage 5 van het participatielogboek bij de Ruimtelijke onderbouwing.

Na besluitvorming wordt initiatiefnemer geïnformeerd. Bij verlening van een vergunning wordt deze toegestuurd naar de aanvrager en bekendgemaakt op de website officielebekendmakingen.nl.

Nadat de woningen zijn gerealiseerd en de eerste bewoners hun intrek hebben genomen, organiseert de gemeente een aanvullend participatiemoment om samen met de bewoners nadere invulling te geven aan een ontmoetingsplek in de openbare ruimte.

Relatie met andere besluitvorming/andere projecten

In 2023 heeft de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld voor de planvoorbereiding voor de realisatie van starterswoningen op deze locatie (zaaknummer 2133889). Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven de locatie beschikbaar te willen stellen voor woningbouw voor starters.

Vervolprocedure/evaluatie

Na een positief bindend advies van de raad, kan de omgevingsvergunning worden verleend. De vergunning wordt toegestuurd naar de aanvrager en gepubliceerd op de website officielebekendmakingen.nl. Belanghebbenden kunnen eventueel bezwaar indienen tegen de verleende omgevingsvergunning. Deze bezwaartermijn duurt 6 weken en begint de eerste dag na de publicatiedatum. Indien er geen bezwaar wordt gemaakt, wordt de vergunning onherroepelijk.

Winterswijk, 25 augustus 2026

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

de burgemeester,

B. Freriks-ten Hagen

B. Dijkstra