

## B&W-nota

**programma** : 3. Werkend Winterswijk  
**werkdoel** : --  
**onderwerp** : Anterieure overeenkomst woningbouw Europalaan

**advies aan college:** : 1. De raad voor te stellen een budget van € 1.194.657 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein rondom de flats van De Woonplaats aan de Europalaan.  
2. De raad voor te stellen een budget van € 500.000 beschikbaar te stellen om een eventueel door de provincie voor dit project beschikbaar te stellen subsidie door te mogen beschikken aan De Woonplaats.  
3. De anterieure overeenkomst nieuwbouw Europalaan door De Woonplaats te sluiten met de woningbouwcorporatie De Woonplaats nadat de raad de budgetten van € 1.194.657 en van € 500.000 beschikbaar heeft gesteld.

**advies aan burgemeester:**

Portefeuillehouder de heer G.E. Visser te mandateren de 'Anterieure overeenkomst woningbouw Europalaan' te ondertekenen.

**besluit** : - zie pagina 3

|                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>behandeld door:</b> Roelofsen, J<br><b>team:</b> Projecten<br><br><b>collegiaal overleg gepleegd met:</b> L. Wielink / N. Schutte / V. Grootkerk / M. Egging<br><b>van team:</b> Projecten / OPR / Control<br><br><b>manager:</b> L. Roeterink             | <b>openbaarheid:</b><br><input type="checkbox"/> niet openbaar<br>X openbaar (met uitgestelde publicatie)<br><input type="checkbox"/> openbaar (directe publicatie)<br><br><b>kritische termijn voor besluitvorming:</b><br><input type="checkbox"/> nee<br>X ja, vanwege: termijnen bestemmingsplanprocedure voor vervangende nieuwbouw Europalaan. |
| <b>financiële consequenties:</b><br><input type="checkbox"/> Nee<br><input type="checkbox"/> Ja, gedekt in de begroting<br><input type="checkbox"/> Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via:<br>X Ja, anders: uitgaven worden verhaald op belanghebbende | <b>portefeuillehouder:</b><br>G.E. Visser                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>is / wordt opgenomen op de termijnagenda?</b><br>X Nee<br><input type="checkbox"/> Ja, jaar: ____ kwartaal: ____<br><input type="checkbox"/> Ja, kwartaal nog niet bepaald                                                                                 | <b>naar gemeenteraad:</b><br><input type="checkbox"/> nee<br><input type="checkbox"/> ja, ter informatie<br>X ja, ter besluitvorming 21-12-2023 (via raadscommissie)                                                                                                                                                                                 |
| <b>aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies:</b><br>n.v.t.                                                                                                               | <b>communicatie via:</b><br><input type="checkbox"/> persbericht<br>X anders, nl. Via publicatie terinzagelegging zakelijke beschrijving overeenkomst – zie vervolgprocedure<br><input type="checkbox"/> n.v.t.                                                                                                                                      |
| <b>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:</b><br>n.v.t.                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Datum nota : 13 oktober 2023  
Zaaknummer : 2174708  
Blad : 2/6



---

**bijlagen:**

1. *Vertrouwelijk* – concept Anterieure overeenkomst nieuwbouw Europalaan door De Woonplaats inclusief 6 bijlagen die deel uitmaken van de overeenkomst:
    - bijlage 1 – kaart plangebied
    - bijlage 2 – planvisie (beeldkwaliteitsplan d.d. 13-10-2023)
    - bijlage 3 – voorlopige situatietekening overdracht gronden
    - bijlage 4 – planbegeleidingskosten gemeente
    - bijlage 5 – raming uitvoeringskosten civieltechnisch en groen
    - bijlage 6 – rolverdeling bij bouw- en woonrijpmaken
  2. Concept zakelijke beschrijving inhoud overeenkomst
  3. Raadsvoorstel
  4. Conceptraadsbesluit
-

## besluit

---

**onderwerp:** Anterieure overeenkomst woningbouw Europalaan

---

**behandeld door:** J. Roelofsen

---

**datum besluit door college B&W en burgemeester:** 21 november 2023

---

**besluit college B&W:**

1. De raad voorstellen een budget van € 1.194.657 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein rondom de flats van De Woonplaats aan de Europalaan.
2. De raad voorstellen een budget van € 500.000 beschikbaar te stellen om een eventueel door de provincie voor dit project beschikbaar te stellen subsidie door te mogen beschikken aan De Woonplaats.
3. De anterieure overeenkomst nieuwbouw Europalaan door De Woonplaats sluiten met de woningbouwcorporatie De Woonplaats nadat de raad de budgetten van € 1.194.657 en van € 500.000 beschikbaar heeft gesteld.

**besluit burgemeester:**

Portefeuillehouder de heer G.E. Visser gemandateerd de 'Anterieure overeenkomst woningbouw Europalaan' te ondertekenen.

---

**overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:**

---

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>paraaf secretaris:</b> |  |
|---------------------------|--|

## B&W-nota

---

### **inleiding:**

De woningcorporatie De Woonplaats exploiteert aan de Europalaan 112 sociale huurwoningen verdeeld over drie gebouwen die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. De woningen zijn verouderd en aan vervanging toe. De Woonplaats wil de woningen slopen en vervangen door nieuwbouw. De Woonplaats heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van 132 nieuwe sociale huurwoningen verdeeld over vier gebouwen.

Het beoogde plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Op 4 juli 2023 heeft u besloten medewerking te verlenen aan het starten van een ruimtelijke procedure voor de herontwikkeling van de portiekflats aan de Europalaan.

Het bestemmingsplan voor de vervangende nieuwbouw is in voorbereiding en wordt volgens planning nog in 2023 in procedure gebracht. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan moeten De Woonplaats en de gemeente een aantal afspraken contractueel vastleggen.

---

### **advies:**

1. De raad voor te stellen een budget van € 1.194.657 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein rondom de flats van De Woonplaats aan de Europalaan.
2. De raad voor te stellen een budget van € 500.000 beschikbaar te stellen om een eventueel door de provincie voor dit project beschikbaar te stellen subsidie door te mogen beschikken aan De Woonplaats.
3. De anterieure overeenkomst nieuwbouw Europalaan door De Woonplaats te sluiten met de woningbouwcorporatie De Woonplaats nadat de raad de budgetten van € 1.194.657 en van € 500.000 beschikbaar heeft gesteld.

### **advies aan burgemeester:**

Portefeuillehouder de heer G.E. Visser te mandateren de 'Anterieure overeenkomst woningbouw Europalaan' te ondertekenen.

---

### **argumenten/onderbouwing:**

#### *Ad 1.*

*De raad wordt voorgesteld het krediet beschikbaar te stellen omdat het gaat om een uitgave van meer dan € 100.000.*

De overeenkomst voorziet erin dat de gemeente de openbare ruimte rondom de nieuwbouw aanlegt. Het gehele terrein wordt opnieuw ingericht. De kosten van het bouw- en woonrijp maken door de gemeente worden geraamd op € 1.194.657. Deze uitgaven worden vergoed door De Woonplaats. Per saldo kost het de gemeente geen geld.

De uitgave van € 1.194.657 is niet opgenomen op de gemeentebegroting. Uw college is niet bevoegd verplichtingen aan te gaan inzake de aankoop van goederen en diensten van meer dan € 100.000 zonder toestemming van de gemeenteraad. Dit is zo geregeld in de financiële verordening. De financiële verordening gaat uit van het bruto uit te geven bedrag. Dat de uitgaven door een derde partij worden vergoed telt hierbij niet.

#### *Ad 2.*

*De gemeente steunt De Woonplaats actief bij het aanvragen van subsidie(s) voor het project.*

De Woonplaats geeft aan dat het project een onrendabele top heeft en zoekt naar mogelijkheden het tekort terug te brengen door rijks- of provinciale subsidie(s) te genereren. De gemeente verklaart in de overeenkomst

bereid te zijn om voor De Woonplaats subsidie(s) aan te vragen wanneer in een subsidieregeling is bepaald dat de gemeente wel en De Woonplaats niet als ontvangende partij in aanmerking komt.

Concreet bereidt De Woonplaats in samenwerking met ons een subsidieaanvraag voor bij de provincie Gelderland in het kader van het programma Steengoed Benutten. De aanvraag bedraagt € 500.000. Indien de provincie deze subsidie toekent zal dat aan de gemeente zijn. De provincie verstrekt subsidies Steengoed Benutten alleen aan gemeenten. Wij zullen de subsidie dan doorgeven aan De Woonplaats. We verwachten dat in de loop van het eerste kwartaal 2024 duidelijk wordt of de subsidie wordt toegekend.

*Ad 3.*

*De overeenkomst regelt het wettelijk verplichte kostenverhaal door de gemeente.*

De door de gemeente te maken kosten worden gedragen door de projectontwikkelaar, in dit geval De Woonplaats. Het betreft de kosten van het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure, de door de gemeente te maken overige planbegeleidingskosten en het bouw- en woonrijp maken. Eventueel toe te kennen planschadevergoedingen worden ook gedragen door De Woonplaats.

*De overeenkomst regelt de inrichting en de aanleg van de openbare ruimte.*

De ruimte rondom de woningen wordt helemaal opnieuw ingericht. Het parkeren dat nu aan de voorzijde aan de Europalaan is gesitueerd komt tussen de woningen en aan het Handelscentrum. Verder wordt het terrein vooral groen ingericht om de woonomgeving zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Het waterbergend vermogen gaat voldoen aan de hedendaagse eisen. De gehele buitenruimte rondom de gebouwen komt als openbare ruimte in eigendom van de gemeente. Op dit moment is het terrein aan de voorzijde van de flats van de gemeente en is het terrein achter de flats van De Woonplaats.

*In dit project worden per saldo 20 woningen toegevoegd aan de voorraad sociale huurwoningen.*

De nieuwbouw omvat 132 woningen. Nu zijn er 112 woningen. Per saldo een toename van 20. De woningen komen beschikbaar voor verschillende categorieën huurders binnen de doelgroep van de Woonplaats. De huurprijs van tenminste de helft van de woningen overschrijdt de eerste aftoppingsgrens niet en bedraagt maximaal € 647,19 (huurprijsniveau 2023). De huurprijs van de overige woningen overschrijdt de huurliberalisatiegrens niet en bedraagt maximaal € 808,06 (huurniveau 2023).

*Ad besluit burgemeester:*

*Gezien de betekenis van dit woningbouwproject is het wenselijk dat portefeuillehouder Visser de overeenkomst namens de burgemeester ondertekent.*

Het mandaatbesluit van de gemeente Winterswijk voorziet niet in een mandaat voor een portefeuillehouder voor het tekenen van overeenkomsten. Hiertoe moet de burgemeester apart worden besloten.

---

**betrokkenenparagraaf:**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft De Woonplaats een informatieavond georganiseerd voor bewoners en voor omwonenden/bedrijven.

---

**advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:**

Niet van toepassing.

---

**scenario's (indien gewenst/mogelijk):**

Niet van toepassing.

---

**financiële paragraaf incl. financiële risico's:**

Het sluiten van de anterieure overeenkomst met De Woonplaats kost de gemeente geen geld. De door de

gemeente te verrichten uitgaven voor het bouw- en woonrijp maken worden vergoed door De Woonplaats. De aan De Woonplaats door te geven subsidie wordt vergoed door de provincie. Onder de argumenten is dit nader toegelicht. Het krediet voor het bouw- en woonrijp maken en de verwachte subsidietoekenning aan De Woonplaats worden bij de eerste financiële prognose 2024 verwerkt in de gemeentebegroting, evenals de met deze uitgaven samenhangende inkomsten.

---

**overige risico's:**

Niet van toepassing

---

**aspecten duurzaamheid:**

Binnen de mogelijkheden van het gebied wordt de ruimte zoveel als mogelijk groen en klimaat adaptief ingericht. Ten opzichte van de huidige situatie komen er meer bomen in het plangebied. De totale oppervlakte groen wordt groter en het totale verharde oppervlak neemt af. Onder de verharding worden waterbergende- of infiltratievoorzieningen aangebracht zodat de kans op wateroverlast in het gebied afneemt. De verharding aan de warme zuidwestzijde wordt vervangen door groen. Dat heeft een verkoelend effect op de omgeving door minder hitte-uitstraling. Het parkeren wordt gesitueerd tussen de gebouwen en aan de minder warme noordoostzijde achter de gebouwen.

---

**vervolgprocedure en planning:**

Nadat de overeenkomst is gesloten wordt een zakelijke beschrijving van de overeenkomst ter inzage gelegd. Dit is verplicht volgens de Wet ruimtelijke ordening. Tegen deze zakelijke beschrijving is geen bezwaar of beroep mogelijk. De concept-zakelijke beschrijving is bijgevoegd.

Het bestemmingsplan wordt nog dit jaar in procedure gebracht. Nadat de planprocedure goed is doorlopen en het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden start De Woonplaats volgens planning in het 3e/4e kwartaal 2024 met de werkzaamheden.

---

**relatie met andere besluitvorming/andere projecten:**

Niet van toepassing.

---

**integriteitstoets:**

Niet van toepassing.

---

**overige opmerkingen:**

Niet van toepassing.

---