Ruimte voor een collectieve woonvorm op Richtersbos in Gaanderen

De gemeente Doetinchem ontwikkelt een woningbouwprogramma binnen de kern Gaanderen op de locatie Richtersbos. Het betreft het bouwen van ongeveer 55 woningen, waarvan 22 à 30 woningen bedoeld zijn voor een collectieve woonvorm. Wij zien collectieve woonvormen als mogelijkheid om inwoners door te laten stromen. Daarom is in de Omgevingsvisie opgenomen dat we deze woonvormen willen toevoegen, waardoor inwoners passender kunnen wonen en de woningen die zij achterlaten vrijkomen voor andere doelgroepen. Als gemeente willen wij initiatieven vanuit de samenleving de ruimte geven, daarom bieden wij op deze locatie in Gaanderen de mogelijkheid voor een collectieve woonvorm.

Wat zijn de voorwaarden om je aan te melden voor het realiseren van deze collectieve woonvorm?

Wie komt in aanmerking?
- een professionele partij die zich op enigerlei wijze juridisch heeft georganiseerd (bijvoorbeeld in een coöperatie, stichting, vereniging).
- u moet garanties kunnen geven op het langdurig functioneren van de collectieve woonvorm, bijvoorbeeld blijkend uit de statuten.
- u aanvaardt de verantwoordelijkheid en inspanningsverplichting voor het in stand houden van de collectieve woonvorm voor minimaal 25 jaar.
- u kunt aangeven op welke wijze verbinding met het dorp Gaanderen wordt gezocht.
- u heeft reeds minimaal één collectieve woonvorm gerealiseerd.

Hoe ziet de beoogde woonvorm eruit?
- het wooninitiatief is een initiatief met een vernieuwende woonvorm, gericht op geclusterd wonen, waarbij oog is voor de woonwensen binnen Gaanderen.
- het wooninitiatief komt in samenwerking met de toekomstige bewoners tot stand.
- binnen het wooninitiatief worden circa 22 tot 30 woningen en een gezamenlijke ontmoetingsruimte gerealiseerd.
- het wooninitiatief is een mix van grondgebonden en beneden/bovenwoningen gerealiseerd voor verschillende inkomens. Dit betekent concreet dat er sprake is van sociale huur (eventueel te vervangen door goedkope koop), middeldure en dure woningen. Hierbij worden de percentages per woningbouwcategorie uit de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023 – 2036, laatste actualisatie per 01 januari 2026, als vertrekpunt genomen.
- het wooninitiatief wordt als een hof vormgegeven, met veel aandacht voor het stimuleren van ontmoeting in de vorm van een gezamenlijke tuin en een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Het door de gemeenteraad op 25 juni 2026 vastgestelde stedenbouwkundig raamwerk is hiervoor richtinggevend.
- de tuin is eveneens in eigendom van (bijvoorbeeld) dezelfde stichting en zij draagt zorg voor realisatie, beheer en onderhoud.
- de vormgeving van de woningen dient te voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan Richtersbos Gaanderen dat op 25 juni 2026 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- ook dient te worden voldaan aan het door de gemeente vastgesteld beleid over klimaatadaptatie, duurzaamheid en circulariteit.

Wat bieden we te koop aan:

- Een kavel van circa 4.417 m^2, zoals met een streeparcering aangegeven op de tekening met nummer 2026073 d.d. 19 oktober 2026.
- De kavel wordt in één geheel verkocht door de gemeente Doetinchem aan één partij (bijvoorbeeld een stichting). Op deze specifieke locatie binnen het project Richtersbos worden door de gemeente geen losse kavels aan particulieren aangeboden.
- De huidige bestemming van de kavel is “agrarisch”. De wijziging van het omgevingsplan naar een bestemming “wonen” wordt door de gemeente in 2027 voorbereid en aansluitend doorlopen.
- De kavel wordt pas in eigendom overgedragen wanneer deze beschikt over een onherroepelijke bestemming “wonen”.
- De kavel heeft een hoge archeologische verwachting. In opdracht van gemeente wordt een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten kunnen invloed hebben op de wijze van bouwen die wordt voorgeschreven.
- Binnen het projectgebied is een steenuil gesignaleerd. In opdracht van gemeente wordt nader onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten kunnen invloed hebben op het ontwerp/ inrichting van het projectgebied.

Uw aanmelding dient minimaal te bestaan uit:

- Een motiveringsbrief met daarin een beschrijving hoe u invulling geeft aan de beoogde woonvorm;
- Een (schets)plan voor de kavel met een globale inrichting, inclusief referentiebeelden die de beoogde beeldkwaliteit weergeven;
- Overzicht van de toedeling van het aantal woningen per woningbouwcategorie;
- Minimaal 1 referentie van een collectief wooninitiatief dat door u is gerealiseerd;
- Statuten van de juridische entiteit;
- Actueel uittreksel uit het handelsregister.

Uw aanmelding dient uiterlijk op **18 december 2026** door de gemeente te zijn ontvangen.
U kunt uw aanmelding alleen digitaal inzenden naar richtersbos@doetinchem.nl

Beoordeling

- De aanmeldingen worden door een interne beoordelingscommissie, bestaande uit minimaal de projectleider, de stedenbouwkundige en een beleidsmedewerker wonen, beoordeeld.
- Partijen die zich hebben aangemeld krijgen uiterlijk **15 januari 2027** bericht over het vervolg.
- Indien slechts één partij voldoet aan de criteria voor aanmelding dan zal gemeente met deze partij verder in gesprek gaan om te verkennen of realisatie van een collectieve woonvorm op Richtersbos voor haar haalbaar is.
- Indien meerdere partijen voldoen aan de criteria voor aanmelding dan zal het doen van een grondbieding deel uitmaken van de uitvraag.
- Om tot een grondbieding over te kunnen gaan dienen eerst de uitkomsten van het archeologisch onderzoek en het onderzoek naar de steenuil bekend te zijn. Deze uitkomsten worden in het eerste kwartaal van 2027 verwacht.
- Na ontvangst van de uitkomsten wordt partijen een nader te bepalen termijn gesteld voor het doen van een onherroepelijke grondbieding.
- De partij met de hoogste grondbieding is de partij waarmee gemeente als eerste verder in gesprek gaat om te verkennen of realisatie van een collectieve woonvorm op Richtersbos voor haar haalbaar is.
- Gemeente is op geen enkele manier gehouden de hoogste, danwel de daarop volgende, grondbieding(en) te aanvaarden.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de projectleider Richtersbos, de heer Guido van Loenen. Hij is bereikbaar via telefoonnummer (0314) 377 377 en e-mail: richtersbos@doetinchem.nl