De Rikker Winterswijk
Stedenbouwkundig plan

26 maart 2021

H.JANSEN GROEP

WBC BOUWGROEP

s a b

VAN OMME & DE GROOT
Projectontwikkelaars en Bouwers | Rotterdam

Colofon

Titel:	De Rikker Winterswijk - Stedenbouwkundig plan
Opdrachtgever:	De Rikker Winterswijk BV
Contactpersoon:	Lotte van Veldhuizen
Projectnummer:	180318.01
Datum:	26 maart 2021

SAB

Frombergdwarsstraat 54

Postbus 479, 6800 AL Arnhem

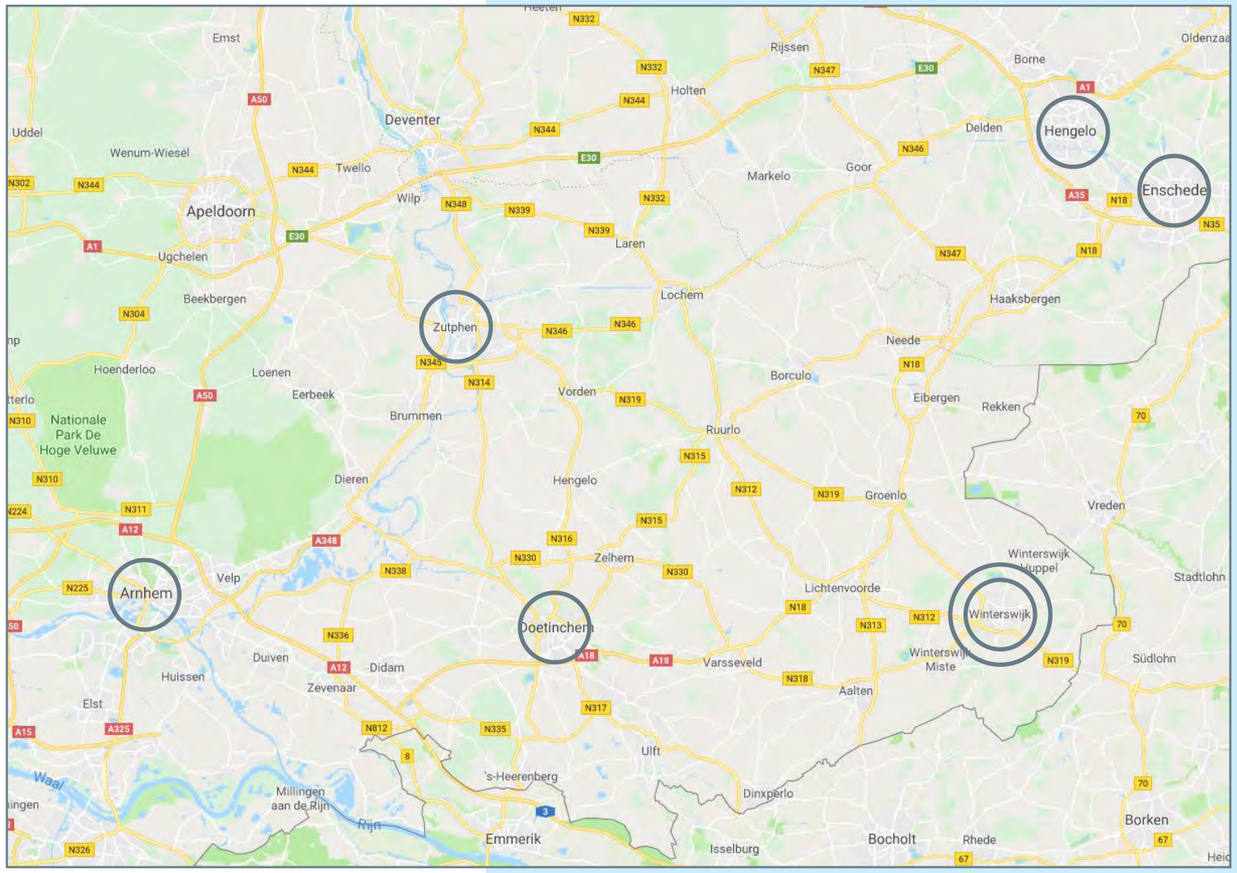
T: 026-3576911

I: www.sab.nl

E: info@sab.nl

Inhoud

INLEIDING	5
1. BELEID	6
1.1 Provinciaal en regionaal beleid	6
1.2 Gemeentelijk beleid	7
2. ANALYSE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	12
2.1 Landschappelijke structuur	12
2.2 Ruimtelijke structuur	16
2.3 Conclusies en uitgangspunten	21
3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	23
3.1 Ruimtelijk raamwerk	23
3.2 Proefverkaveling	25
3.3 Deelgebieden met eigen identiteit	27
3.4 Een duurzame ontwikkeling	37
3.5 Een plan dat voorziet in behoefte	41



Ligging locatie ten opzichte van grotere steden zoals Arnhem, Enschede en Doetinchem



Ligging van het plangebied in Winterswijk

Inleiding

Aanleiding

Aan de oostkant van Winterswijk ligt de Rikker. Dit is een grote uitbreidingswijk die vanaf 1995 stapsgewijs is ontwikkeld. Karakteristiek voor De Rikker is dat veel buurten een sterk eigen karakter hebben en onderling gescheiden worden door groenstructuren. De meest recente ontwikkeling ligt ter hoogte van de kruising Vredenseweg – Jachthuisweg (voorheen bekend als fase VB). Midden in de Rikker liggen nog een aantal agrarische percelen die tot nu toe onontwikkeld zijn gebleven (voorheen bekend als De Rikker V en VI). De plannen die hiervoor destijds gemaakt zijn, zijn verouderd en sluiten bijvoorbeeld niet aan bij de huidige woningbouwbehoefte. Ook is er in de loop van de tijd de nodige wet- en regelgeving veranderd en is het ontwikkelen van een duurzaam plan niet langer een ambitie, maar een belangrijke randvoorwaarde. Daarnaast heeft er een verschuiving plaats gevonden in de ontwikkelende partijen en heeft het huidige College duidelijke groeiambities.

Daarom heeft De Rikker Winterswijk BV aan SAB de opdracht gegeven een nieuw, duurzaam stedenbouwkundig plan te ontwikkelen dat aansluit bij de huidige woningbouwbehoefte en zorgvuldig landschappelijk is ingepast. In voorliggende presentatie lichten we het stedenbouwkundig plan toe. Dit document beoogt een aantrekkelijk kader te vormen voor verdere planvorming.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 brengen we het relevante ruimtelijke beleid in beeld. Zo staan we stil bij het gegeven dat het plangebied onderdeel uitmaakt van Nationaal Landschap. Ook maken we de randvoorwaarden vanuit het woonbeleid (woningbehoefte) inzichtelijk. Hoofdstuk 2 gaat in op de belangrijkste karakteristieken van het plangebied. Zowel de landschappelijke als de ruimtelijke structuur komen aan bod. De uitkomsten hiervan resulteren in een uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Rikker. In hoofdstuk 3 komt het stedenbouwkundig plan aan de orde. We starten daarbij met het ruimtelijk raamwerk, waarin de belangrijkste ontwerpprincipes zijn vastgelegd. Vervolgens laten we een proefverkaveling zien, die aantoont dat er binnen deze principes een haalbaar plan te ontwikkelen is. Bij de proefverkaveling komen diverse deelaspecten als programma, parkeren en fasering aan bod. Hierin maken we ook de koppeling met de woningbouwbehoefte en laten we zien dat het plan een goed vertrekpunt vormt om een duurzame woonwijk in WInterswijk te ontwikkelen.



Ligging plangebied in Winterswijk



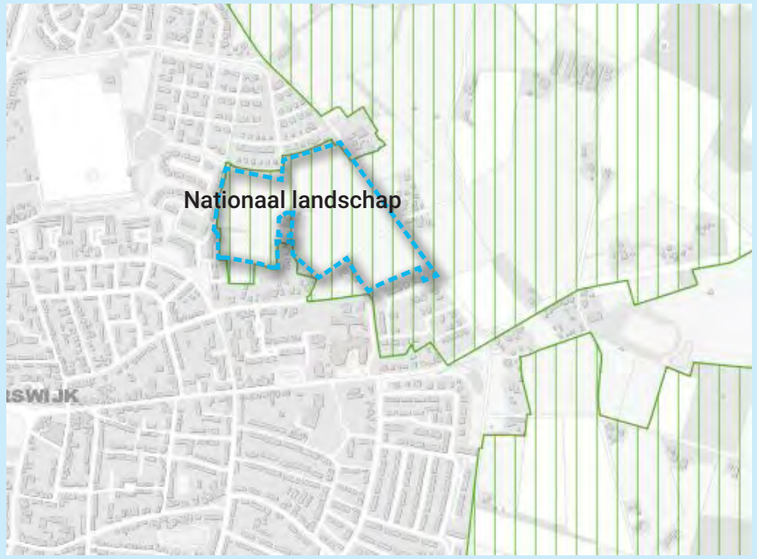
De Kobstederstraat naar het westen



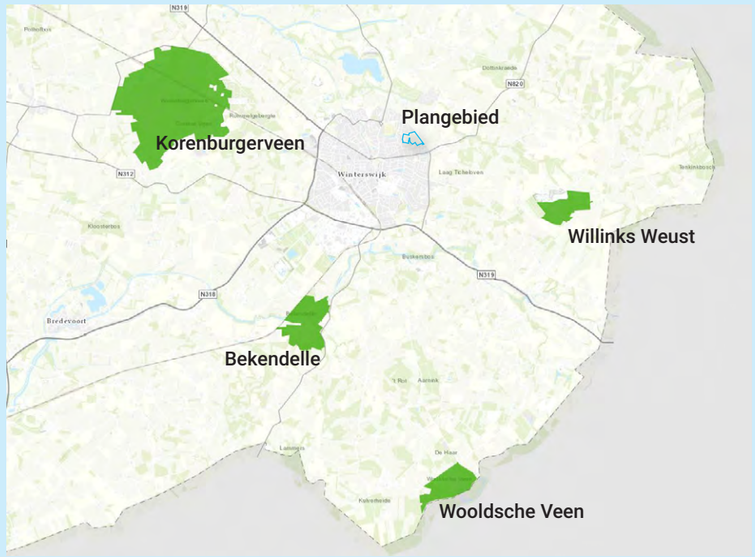
De Kobstederstraat naar het oosten



Het plangebied heeft nu nog een agrarische functie



Het plangebied is binnen de Omgevingsvisie Gelderland aangewezen als nationaal landschap



Rondom het plangebied liggen vier natura 2000 gebieden

1. Beleid

1.1 Provinciaal en regionaal beleid

1. Nationaal Landschap

De locatie is binnen de Omgevingsvisie Gelderland (2015) aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale Landschappen zijn de symbolen van het Gelderse cultuurlandschap. Deze gebieden geven op (inter) nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke kwaliteit en krijgen daarom speciale aandacht in het provinciale beleid. De provincie Gelderland wil middels ruimtelijke ontwikkelingen samen met haar partners de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten.

De Omgevingsverordening Gelderland heeft in artikel 2.7.4.2 de ambities ten aanzien van Nationale Landschappen juridisch vertaald. Dit betekent dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een Nationaal Landschap alleen bestemmingen mogelijk mag maken die de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. In afwijking hiervan zijn activiteiten die afbreuk doen aan de kernkwaliteiten of deze kernkwaliteiten niet versterken mogelijk indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a) als er geen reële alternatieven zijn;
b) er sprake is van redenen van groot openbaar belang; en
c) er compenserende maatregelen worden getroffen ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in Bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

Voor redenen van groot openbaar belang zijn een aantal voorbeelden opgesomd, zoals de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid, werkgelegenheid, het ontstaan van voor het milieu wezenlijk gunstigere effecten of andere grote maatschappelijke opgaven.

De woningbouwlocatie maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap 'Winterswijk'. Dit deelgebied kent de volgende kernkwaliteiten:

- Kleinschalig, organisch gegroeid halfopen landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen; oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft;
- Rijk aan microreliëf (steilranden, essen en eenmansessen), een duidelijke terrasrand (westzijde);
- Meanderende beken in smalle dalen als doorgaande structuren, met natuurlijke begroeiing (elzen en essen) in halfopen landschap;
- Fraaie, open essen (opvallend groot op de plateaurand van Aalten tot Groenlo) en bijzondere broekgebieden
- De verspreid gelegen oude boerderijen hebben veelal een bijbehorende eenmanses.

2. Natura 2000

Rondom het plangebied liggen vier Natura 2000 gebieden. De meest dichtbij zijnde ligt op 2,8 km afstand (Willinks Weust). Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze tot effecten kunnen leiden die van invloed zijn op de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten. Aangezien de Natura 2000 gebieden op enkele kilometers afstand van de Rikker liggen, zal in de te doorlopen planologische procedure beoordeeld moeten worden of de beoogde ontwikkeling voor eventuele negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden zorgt. Hierbij kan voornamelijk het aspect stikstof een rol spelen.

1.2 Gemeentelijk beleid

1. Structuurvisie Winterswijk

De structuurvisie 2010-2020 benoemt de radialen (o.a. Vredenseweg) als belangrijke dragers voor de ruimtelijke structuur. De nog te ontwikkelen gebieden van de Rikker zijn als uitbreidingslocatie aangeduid in de structuurvisie.

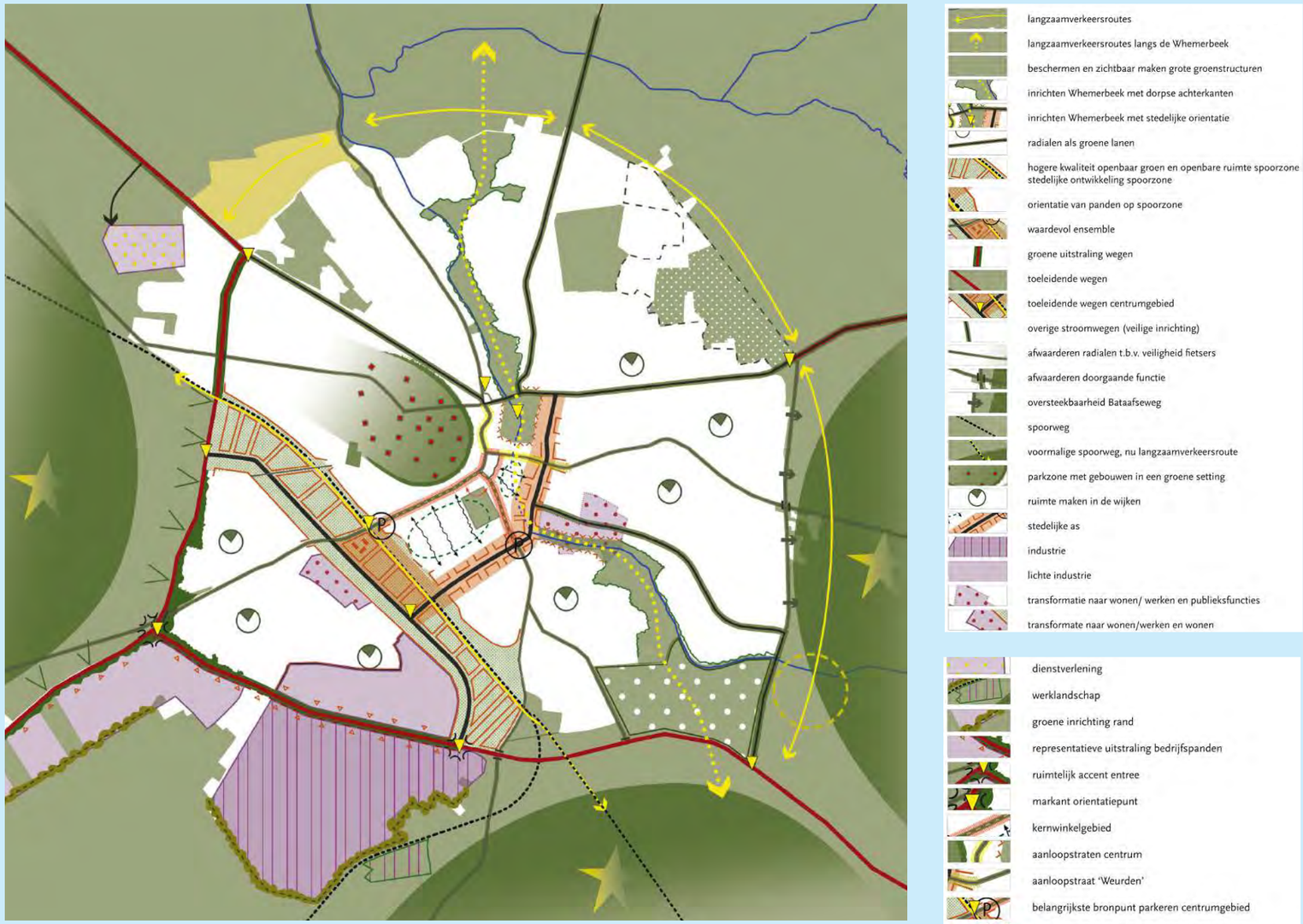
Daarnaast is in de structuurvisie de ambitie uitgesproken om de De Kobstederstraat te ontwikkelen tot een fietsstructuur, als alternatieve langzaamverkeersroute naar het centrum. Op de Kobstederstraat zal de auto dan te gast zijn.

2. Natuurlijk Landschap - Natuur, Groen, Landschap in Winterswijk (2018 concept)

De belangrijkste uitgangspunten van deze beleidsvisie die relevant zijn voor de ontwikkeling van de Rikker zijn:

- Versterking en de waarborging van het landschap door functies op adequate wijze te situeren, te combineren en vorm te geven;
- De aanwezige landschapstypen dienen versterkt te worden door de verschillen tussen de landschapstypen te benadrukken.

Daarbij geeft de beleidsvisie aan dat niet alleen het buitengebied belangrijk is voor de natuur. Ook in de kern wordt gestreefd naar een natuurnetwerk.



Structuurvisie Winterswijk 2010-2020

3. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente WInterswijk. Dit komt tot uitdrukking in diverse beleidsvisies, die we hieronder kort benoemen.

Uitvoeringsagenda duurzaamheid 2019-2022

Deze uitvoeringsagenda is vastgesteld door de raad op 31 januari 2019. De uitvoeringsagenda kent drie speerpunten:

- Focus 1: energieneutraal Winterswijk in 2030. De focus ligt op maximaal besparen en inzet van duurzame energiebronnen. In 2018 is er een beleidskader zonneparken en zonnevelden vastgesteld door de raad. Daarnaast wordt onderzoek ingesteld naar kansrijke energiebronnen voor winterswijk (bijv. restwarmte, geothermie, thermische energie uit oppervlaktewater en afvalwater);
- Focus 2: behoud en versterken van het unieke Winterswijkse landschap. Nieuwe ontwikkelingen versterken zo mogelijk de aanwezige cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten;
- Focus 3 duurzame gemeentelijke organisatie; hieronder vallen onder meer de inzet op klimaatadaptatie en circulaire economie.

Coalitie akkoord

De coalitie die in februari 2019 is aangetreden in de gemeente Winterswijk heeft haar akkoord de naam meegegeven: “Winterswijk wint!” duurzaam en daadkrachtig d’ran.
De coalitie hecht veel waarde aan mooi landschap en heeft de ambitie om biodiversiteit te vegroten. De gemeente ondersteunt partijen die landschap en groen versterken en daarmee hittestress en wateroverlast verminderen.

Voor Winterswijk ligt een grote uitdaging om in 2030 energieneutraal te zijn zonder windmolens. Er wordt momenteel een masterplan opgesteld om bestaande woningen energieneutraal te maken. Ook moet er zo snel mogelijk worden gestart met de aanleg van 50-120 hectare zonneparken. Grootschalige windturbines zijn niet mogelijk, kleinschalige windmolens wel. Er vindt ook onderzoek plaats of aardwarmte in Winterswijk een bruikbare energiebron kan zijn.

Daarnaast zijn de volgende genoemde speerpunten van de gemeente mogelijk van belang bij de ontwikkeling van de Rikker:

- Pilots op wijkniveau om opslag groene stroom mogelijk te maken;
- Oplaadpunten voor auto’s en fietsen;
- Groene mobiliteit;
- Klimaatadaptatie en versterking van biodiversiteit;
- Klimaatbestendige wijken;
- Energieneutraal en aardgasvrij bouwen.

4. Wonen

De gemeente Winterswijk hanteert voor woningbouwontwikkelingen het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw en het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) om te toetsen of ontwikkelingen aansluiten op de behoefte in Winterswijk. Het AWLO uit 2017 is leidend voor het bepalen van de kwalitatieve behoefte.

Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk & Achterhoeks Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek
In het afwegingskader wordt aan zes criteria getoetst, waarbij op minimaal drie criteria 'sterk' gescoord moet worden. De ontwikkeling van de Rikker heeft potentie om goed te scoren op punt 1,2,3 en wellicht 5 (zie tabel criteria afwegingskader). Punt 4 en 6 zijn niet direct aan de orde op deze locatie. Indirect kan de ontwikkeling hier aan bijdragen als katalysator.

Hiervoor kan bij de Rikker ingezet worden op de volgende aspecten:

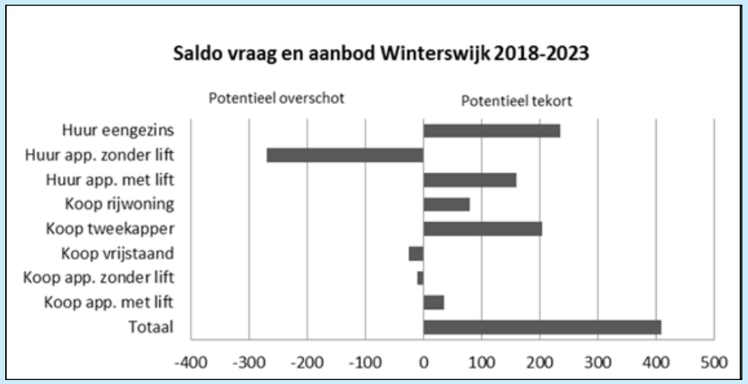
- levensloopbestendige nieuwbouw;
- volledige duurzame nieuwbouw;
- bouwen voor belangrijke doelgroepen: huishoudens zonder eigen vermogen (vaak starters/jonge huishoudens), mensen met een middeninkomen (verdienen te veel voor sociale huur, te weinig voor een koopwoning) en senioren.

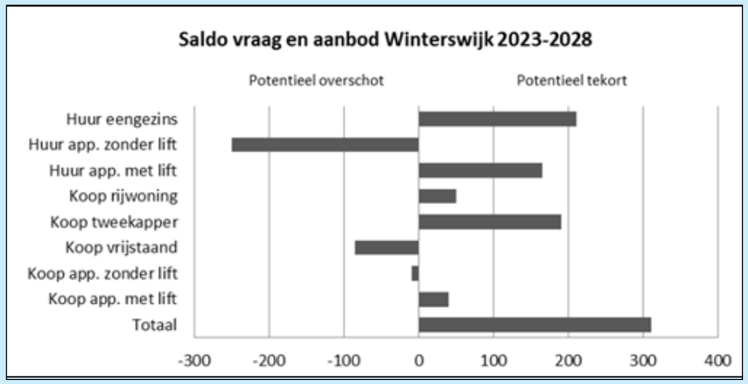
Kansrijke woningtypen die daarbij horen en naar voren komen in het AWLO zijn:

- huur eengezins;
- huur appartement met lift;
- koop rij;
- koop twee-onder-één-kap;
- koop appartement met lift.

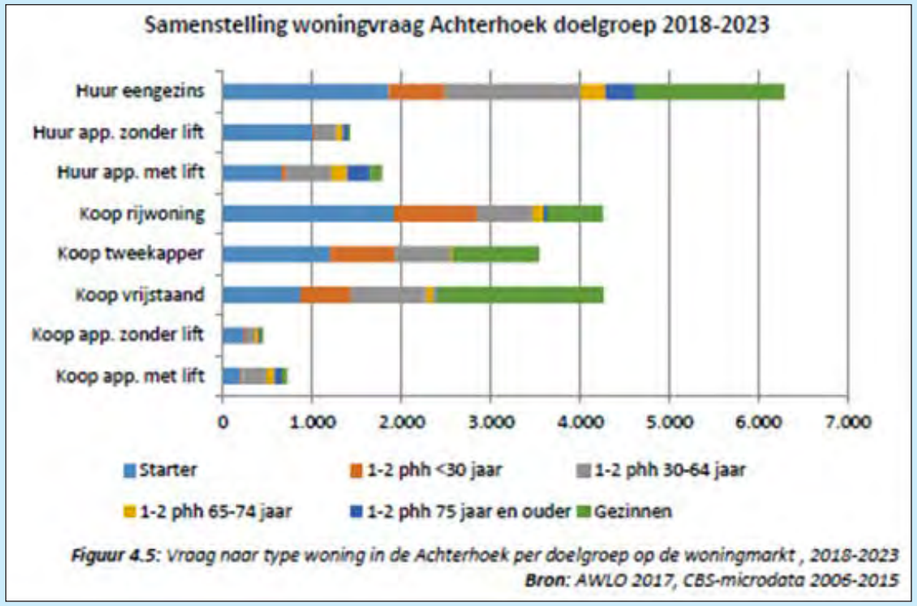
Criteria	Sterk	Gemiddeld	Zwak
1. Invulling geven aan kwalitatieve woningbehoefte	+2	+1	0
2. Levensloopbestendige bouwen voor meerdere doelgroepen	+2	+1	0
3. Verduurzaming bebouwde omgeving	+2	+1	0
4. Herbestemming en onttrekken leegstaand vastgoed	+2	+1	0
5. Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied	+2	+1	0
6. Onttrekken incourante woningen	+2	+1	0

Criteria van het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw





Saldo vraag en aanbod Winterswijk



Samenstelling woningvraag in de Achterhoek (AWLO, 2017)

	kom/kern
Vrijstaand	2,3
Half vrijstaand	2,2
Aaneengesloten, hoek	2,0
Appartement duur	2,1
Appartement midden	1,9
Appartement goedkoop	1,7
Huurhuis vrije sector	2,0
Huurhuis sociaal	1,7
Huur etage duur	1,9
Huur etage midden/goedkoop	1,5
Kamerverhuur (zelfstandig)	0,8
Serviceflat/aanleunwoning	1,0
Verpleeg en verzorgingshuis	0,7

Tabel parkeernormen gemeente Winterswijk

Binnen huursector wordt geen onderscheid gemaakt tussen sociale huur en vrije sector huur.

Coalitieakkoord "Winterswijk wint!" duurzaam en daadkrachtig d'ran.
Om het inwonertal te laten groeien zetten de gemeente Winterswijk in op het vergroten van de woningvoorraad. Bestaande plannen hebben drie jaar om tot realisatie te komen. Nieuwe plannen zijn toegestaan indien aangetoond wordt dat deze in een behoefte voorzien. Initiatieven voor duurzame nieuwbouw worden met een positieve grondhouding bekeken. Bijzondere aandacht gaat uit naar betaalbare woningen (ook voor jongeren) zoals bijvoorbeeld tiny houses of containerwoningen.

5. Parkeren

De gemeente Winterswijk heeft in 2018 de beleidsregels Parkeren vastgesteld. Het plangebied valt onder het gebied Kom overig. Hiernaast zijn de bijbehorende parkeernormen afgebeeld. Voor het meerekenen van parkeren op eigen terrein gelden de volgende richtlijnen:

- brede oprit met twee parkeerplaatsen naast elkaar telt als 2 parkeerplaatsen;
- lange oprit met twee parkeerplaatsen achter elkaar telt als 1 parkeerplaats;
- enkele oprit telt als één parkeerplaats;
- garages en bergingen tellen niet mee.

Conclusie en uitgangspunten

- De planlocatie ligt binnen het Nationaal Landschap. Dit betekent dat alleen ontwikkelingen mogelijk zijn die dit landschap niet aantasten, tenzij er compenserende maatregelen worden getroffen ter waarborging van de kernkwaliteiten;
- Het plangebied ligt nabij vier Natura 2000 gebieden. Hiervoor is een planologische procedure nodig waarin beoordeeld wordt of de ontwikkeling voor eventuele nadelige effecten zorgt;
- Bij ontwikkelingen kan ingespeeld worden op de wens uit de Structuurvisie om de Kobstederstraat als fietsroute te ontwikkelen;
- Belangrijke uitgangspunten uit Natuurlijk Landschap - Natuur, Groen, Landschap in Winterswijk (2018 concept) is de versterking en de waarborging van het landschap en het versterken van de aanwezige landschapstypes door de verschillen te benadrukken;
- De gemeente zet in het laten groeien van Winterswijk door het vergroten van de woningvoorraad. Daarbij is het belangrijk dat de plannen in de behoefte voorzien;
- De gemeente Winterswijk hanteert voor woningbouwontwikkelingen het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw en het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) om te toetsen of ontwikkelingen aansluiten op de behoefte in Winterswijk. Uitgangspunt voor het ontwerp is een hoge score op het afwegingskader een goede aansluiting op het AWLO;
- Het parkeerbeleid van de gemeente Winterswijk is van toepassing op het plan.

2. Analyse ruimtelijke structuur

2.1 Landschappelijke structuur

Bodem en hoogteligging

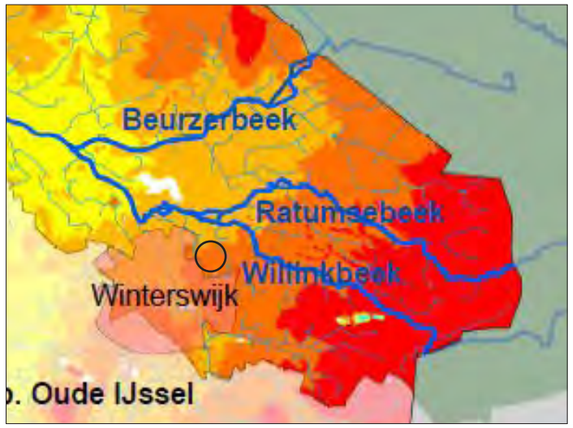
Het gebied rondom Winterswijk wordt gevormd door het relatief hooggelegen Oost-Nederlands plateau. Op het plateau werd tijdens het Saalien keileem afgezet. In deze periode werd het plateau doorsneden door een smeltwatergeul. Deze geul splitst zich ten noorden van Winterswijk in drie takken. De geulen zijn in het Saalien opgevuld met fijnkorrelig materiaal en later met grove zanden.

De bodem van het plangebied kenmerkt zich door fijne zandgronden (leemarm en zwak lemig fijn zand). Het plangebied ligt in beekeerdgronden en veldpodzolgronden. De gronden hebben een voedselrijke humuslaag die overgaat in een laag van dekzand.

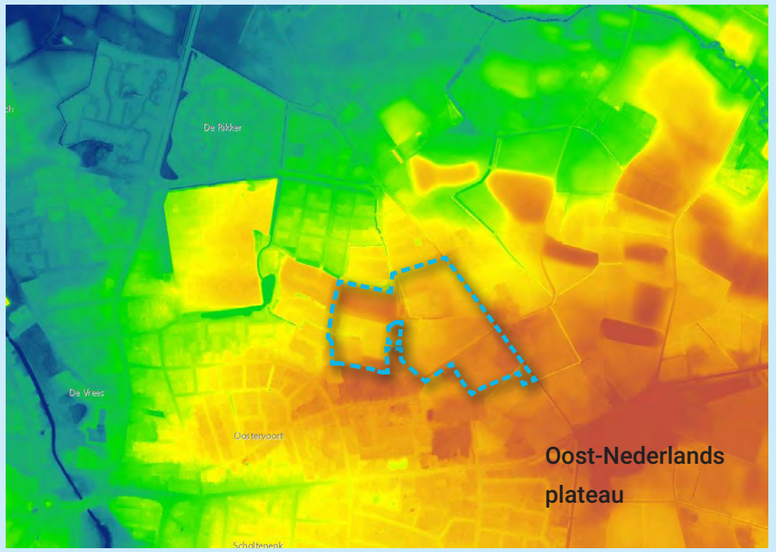
Op de hoogtekaart zijn een aantal hoger gelegen percelen te zien, dit zijn essen. Deze essen liggen hoger in het landschap doordat ze opgehoogd zijn door plaggenbemesting. In het plangebied ligt één es en net ten zuidwesten van het plangebied een tweede.

Geomorfologie

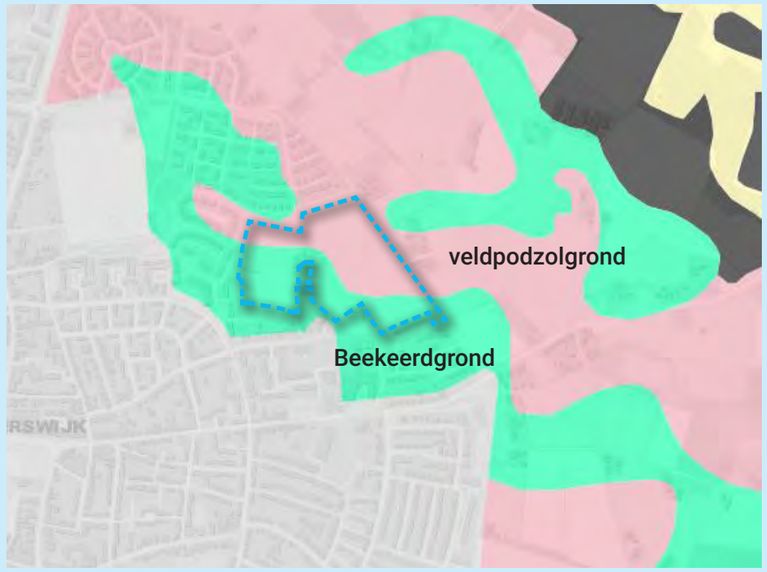
Het plangebied ligt in het essen en kampenlandschap. Al in de Vroege Middeleeuwen vond vond de bewoning plaats in kampen op korte afstand van de essen.
Essen zijn hoogliggende percelen die vrijwel geheel omgeven worden door een begroeide steilrand. De bodem is opgehoogd door plaggenbemesting waardoor er een humeuze donkere bovenlaag aanwezig is.



Ligging van het Oost-Nederlands plateau met de beken (bron: waterschap Rijn en IJssel)



Hoogtekaart - het plangebied ligt nog net op het hoog gelegen deel. De donker rode percelen zijn verhoogde essen in het landschap



Bodemkaart



De originele karakteristieken van het landschap, gebaseerd op de topografische kaart van 1930





Tegenwoordig heeft het gebied een grootschaliger karakter, maar is een deel van de beplantingsstructuren nog aanwezig

Karakteristieken van het landschap

Vanouds is het landschap onregelmatig ingedeeld met afwisselend bos, akkers, graslanden en boerderijen.

Het plangebied behoort specifiek tot de broekige kampontginningen. Deze gronden lagen over het algemeen in nattere gebieden en de akkers, als ze er waren, waren kleiner. Er was meer wei- en hooiland. Het landschap was uitgesproken kleinschalig. In 1850 bestonden deze ontginningen uit zeer veel kleine perceeltjes met grasland en soms akkers, zonder enig bos.

Tegenwoordig zijn de broekige kampontginningen vrijwel niet meer te herkennen. In veel gevallen werden de kleine percelen opgenomen in grotere ontginningen van de omliggende heide, waardoor ze begin 20e eeuw verdwenen. Het landschap is nu vaak grootschalig. Enkele minder rechthoekige perceelsgrenzen, een knik in de weg of een kleine boerderij herinneren aan kleinschalig gebruik.

De wegen in het kampenlandschap zijn meestal bochtig. Ze zijn goed zichtbaar in het landschap dankzij de beplanting met houtsingels en laanbomen. Zowel de Kobstederstraat als de Jachthuisweg waren in 1850 al aanwezig als verbindingsroutes.

De afbeelding hiernaast geeft het karakteristieke landschap rondom het plangebied weer van begin 20e eeuw. Hierin is het kleinschalige karakter van het landschap nog goed te herkennen.

Groenstructuren

In het plangebied zijn enkele boomstructuren aanwezig die het plangebied in ‘kamers’ indelen. Deze zijn cultuurhistorisch waardevol voor het essen- en kampenlandschap.

Enkele nieuwe groenverbindingen (voortkomend uit ontwikkeling de Rikker) komen uit bij het plangebied en dragen bij aan een ecologisch waardevolle ‘groene infrastructuur’ in de wijk.
In het plangebied ligt een es als cultuurhistorisch waardevolle structuur die goed herkenbaar is door de verhoogde ligging.

Er zijn enkele zichtlijnen aanwezig in het plangebied, onder andere naar het buitengebied.

Natuurwaarden

De aanwezige boomstructuren bestaan uit flinke bomen, die daarmee waardevol voor de natuur zijn. Vogels kunnen er bijvoorbeeld broeden en schuilen en insecten kunnen er voedsel vinden.
Het kleinschalig cultuurlandschap van hagen, heggen, bosjes, houtwallen, kleine akkers en weides, lanen en beken herbergt een grote natuurlijke waarde. Allerlei vogels vinden een broedplek en voedsel in de hagen en bosjes. Amfibieën vinden er een overwinteringsplek. Het biedt uitstekend foerageergebied voor vleermuizen als gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Deze soorten zijn ook al aanwezig in de omgeving van het plangebied (NDFF).
De intensief beheerde weilanden hebben zeer beperkt natuurlijke waarde.



Landschappelijke structuur



De es is goed waarneembaar in het landschap. Van de achtergelegen boerderijen zijn door de verhoogde ligging alleen de kappen zichbaar

Vanuit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) zijn waarnemingen van de steenuil bekend direct ten oosten van het plangebied. De steenuil leeft in kleinschalig cultuurlandschap op het platteland, langs dorpsranden en soms ook in dorpskernen. Natuuronderzoek in 2020 heeft uitgewezen dat de steenuil binnen het plangebied foerageert. Door de aanleg van houtwallen, (bloemen) weides en bosjes en door het plangebied niet te dicht te bebouwen blijft het plangebied geschikt leefgebied voor de steenuil.

In 2020 is voor de voorgenomen ontwikkeling is reeds een quick scan natuur in gang gezet en is tijdens de verschillende onderzoeksseizoenen voor enkele beschermde soorten nader onderzoek verricht. Op basis daarvan is bekend geworden dat er géén nestlocaties van steenuilen in het plangebied aanwezig zijn, maar wel in de (zeer) directe nabijheid van het plangebied. Het plangebied is voor één nestlocatie dusdanig belangrijk foerageer- en leefgebied dat het essentieel is om de functionaliteit van de nestplaats te kunnen waarborgen. Bij de ontwikkeling van het plangebied gaat een belangrijk deel van dit foerageer- en leefgebied verloren en komt de nestlocatie onder druk te staan. Met deze conclusies is het noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen en mitigerende maatregelen te treffen voor de steenuil.

Waterstructuur

In 2011 heeft DHV een waterhuishoudingsplan opgesteld voor de Rikker V en VI. Dit plan geeft op basis van de verkaveling die destijds gemaakt is een indicatie hoeveel waterberging nodig is. In dit waterhuishoudingsplan is de Kobstederstraat de scheiding van verschillende watersystemen. Het gebied ten noorden en ten zuiden hiervan kennen dan ook andere aanleghoogtes en staan niet direct in verbinding met elkaar.

Uigangspunten voor regenwaterafvoer:

- Het regenwater in het zuidelijk deel onder de Kobstederstraat stroomt via de wegen naar de infiltratiezone aan de westzijde en stort over in de watergang langs de Jachthuisweg;
- Het regenwater van het noordoostelijk deel stroomt via de wegen naar twee oost-west gerichte infiltratiezones en stort over op de watergang langs de Jachthuisweg;
- Het regenwater van het westelijk deel stroomt via de wegen naar twee oost-west gerichte infiltratiezones, waarvan één al bestaand, deze infiltratiezones lopen over richting het watersysteem van de bestaande wijk aan de westkant.

Op basis van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Winterswijk kunnen nieuwe waterstructuren op de volgende wijze gerealiseerd worden:

- Bestaande sloten verbreden (gelijkmatige breedte langs Jachthuisweg);
- Wadi's aanleggen als onderdeel van het kleinschalig coulissenlandschap (combineren met aanleg bomenrijen, houtwallen, bossages e.d.).



Waterhuishoudingsplan op hoofdlijnen (DHV, 2011)



Sloot ten zuiden van het plangebied in de nieuwbouwwijk



Ligging plangebied binnen het infrastructuurnetwerk van Winterswijk (wit hoofdwegen, geel fietsroutenetwerk, zwartwit spoorwegen)

2.2 Ruimtelijke structuur

Ligging in Winterswijk

Het plangebied bevindt zich aan de rand van Winterswijk. De provinciale wegen liggen aan de westkant van Winterswijk. De Vredenseweg is de belangrijkste verbinding richting het oosten van Winterswijk. Vanuit het buitengebied zijn er fietsroutes Winterswijk in (geel). Een van de routes volgt een deel van de Kobstederweg/Jachthuisweg.

Voorzieningen

Zowel het centrum van Winterswijk als de dichtstbijzijnde supermarkt is op 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Het treinstation ligt 2,1 kilometer van het plangebied vandaan.

In de buurt van het plangebied is een basisschool, woonzorgcentrum, begraafplaats en asielzoekerscentrum.
In het bruisende centrum van het dorp is een divers voorzieningenaanbod, van bekende winkelketens tot kleine boetiekjes, bioscopen, restaurants, hotels, evenementen, musea en bezienswaardigheden.

Er bevindt zich een bushalte ten zuiden van het plangebied. De buslijn verbindt Enschede Centaal Station met het trein- en busstation van Winterswijk, met een stop bij de bushalte die vlakbij het plangebied is gelegen.



Ligging plangebied ten opzichte van de voorzieningen in Winterswijk



Huidige wegenstructuur rondom het plangebied, met drie verschillende ontsluitingssystemen (rood, oranje, paars)

Ontsluiting van het plangebied

Het plangebied ligt precies tussen drie verschillende ontsluitingssystemen in. Tussen het noordelijk deel (rood) dat via de P.J. Oudlaan ontsloten wordt, en het zuidelijk deel (oranje) dat via de J. van den Vondelstraat ontsloten wordt, is een knip aanwezig voor autoverkeer. Daarnaast is er geen directe aansluiting tussen het noordelijk deel (rood) en de Jachthuisweg. De Jachthuisweg wordt hierdoor alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer.
De nieuwe ontwikkeling van de Rikker aan de zuidkant (paars) wordt wel ontsloten via de Jachthuisweg.

Het past bij de landschappelijke kenmerken om niet één centrale ontsluiting toe te passen, maar de verschillende ‘kamers’ op eigen wijze te ontsluiten.
De Kobstederstraat heeft door het smalle straatprofiel (3,5 meter) geen potentie als ontsluitingsweg voor (doorgaand) autoverkeer. Deze straat kan beter ontwikkeld worden als fietsroute naar het buitengebied, waarbij de straat slechts voor bestemmingsverkeer gebruikt wordt. Dit sluit ook aan bij de ambities uit de structuurvisie Winterswijk.
Een ontsluiting via de J. van den Vondelstraat is niet wenselijk vanwege de relatief kleine woonstraatjes waarop dan aangetakt zou moeten worden. Deze kunnen wel ingezet worden voor langzaam verkeer of calamiteiten.
Het ligt dan ook voor de hand om het noordoostelijk deel en westelijk deel van het plangebied te ontsluiten via de P.J. Oudlaan en/of de Jachthuisweg. Het zuidoostelijk deel kan via de Jachthuisweg ontsloten worden. Daarbij dient het ingezette profiel (met een vrijliggend fietspad) aan de zuidzijde van de Jachthuisweg doorgezet te worden in noordelijke richting als deze weg een belangrijke functie als ontsluitingsweg krijgt.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt grotendeels omsloten door bebouwing, deze woningen zijn bijna allemaal met de achterkanten naar het plangebied gericht. Op de es ten westen van het plangebied is de voor en achterkanten situatie onduidelijk, en lijkt het alsof er aan beide zijden achterkanten zijn. De achterkanten naar het plangebied doen afbreuk aan de beleving van het landschap. Met de ontwikkeling van het plangebied is het uitgangspunt om deze achterzijdes zoveel mogelijk aan het zicht te onttreken en de bebouwing met voorkanten naar het landschap te richten en zorgvuldig in te passen.

Aan de Kobstederstraat liggen een aantal erven die heel kenmerkend zijn voor het gebied en aansluiten bij de landschappelijke kenmerken. Deze erven worden ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp.



De voor en achterkanten situatie van de bestaande eswoningen is onduidelijk. Veel mensen hebben de tuin aan de buitenzijde van de es ingericht als achtertuin, met hoge erfafscheidingen, maar enkele woningen hebben een lage haag aan de buitenzijde



Erfafscheidingen bij de erven bestaan uit hagen



Mileucontouren van de Jachthuisweg 6/6a die deels over het plangebied lopen

Jachthuisweg 2

Milieugevoelige functies

Aan de Jachthuisweg liggen enkele agrarische bedrijven. Het realiseren van woningen op korte afstand is niet zonder meer mogelijk; er dient een goed woon- en leefklimaat voor de woningen gerealiseerd te worden en anderzijds mogen de agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor de Jachthuisweg 2 geldt dat er planologisch nog sprake is van een agrarisch bedrijf, terwijl er geen agrarisch bedrijf meer actief is. De realisatie van een woning op het perceel en de aanvraag voor een tweede woning maakt dat het ook niet mogelijk is om hier een nieuw agrarisch bedrijf op te richten. De hindercirkels waar voorheen sprake was komen dan ook te vervallen.

Dit ligt anders voor de Jachthuisweg 6. Dit agrarische bedrijf heeft een vergunning voor het houden van vee. Wanneer uitgegaan wordt van een ligging binnen de bebouwde kom dient rekening gehouden te worden met een hindercirkel van 100m voor gevoelige bestemmingen (zoals wonen). Buiten de bebouwde kom geldt een hindercirkel van 50m. Bij de ontwikkeling van een eerdere fase van de Rikker, ten noordwesten van Jachthuisweg 6, is de dichtstbijzijnde woning op 41,8 m afstand gebouwd. De intentie is om met de agrariër op Jachthuisweg 6 overeenstemming te bereiken over het stoppen van zijn bedrijf. We zijn er in het stedenbouwkundig plan vooralsnog vanuit gegaan dat de bestaande geurhindercirkels komen te vervallen.

2.3 Conclusies en uitgangspunten

Het belangrijkste uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen is het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het kleinschalig kampenlandschap, als onderdeel zijnde van het Nationaal Landschap. Hiervoor zijn de volgende punten van belang:

- Oorspronkelijke groenstructuren (bossages, bomen) behouden en versterken;
- Laanbeplanting langs Kobstederstraat het Jachthuisweg behouden en versterken;
- Aansluiten op escomplex: oorspronkelijke vorm zichtbaar houden en steilranden (hoogteverschil) zichtbaar houden;
- Landschappelijke inpassing bestaande erven;
- Kleinschaligheid versterken: verschillende buurtjes ontwikkelen met een eigen identiteit;
- Kobstederstraat versterken als historisch lint en schakel tussen Winterswijk en buitengebied door hier een fietsverbinding te realiseren
- Zichtlijnen op het buitengebied om de wisselwerking tussen buitengebied en de woonwijk te versterken

Vervolgens sluiten we aan op structuren voortkomend uit de reeds ingezette ontwikkeling van de Rikker:

- Bestaande wadi's doortrekken in plangebied en nieuwe wadi's realiseren;
- Ontsluiting per deelgebied, aansluitend bij de aanwezige ontsluitingssystemen
- Aansluiten op bestaande achterkanten van woningen door hier achterkanten naar toe te situeren en representatieve voorzijdes naar het landschap.





Uitgangspuntenkaart voor de ontwikkeling van de Rikker

3. Stedenbouwkundig ontwerp

3.1 Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk geeft de gewenste ontwikkelingsrichting weer voor het plangebied. Het raamwerk biedt houvast voor de ontwikkeling. Binnen het ruimtelijk raamwerk zijn meerdere invullingen mogelijk. Zo behoudt het plan flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en actuele marktomstandigheden, terwijl ook de ruimtelijke kwaliteit en inpassing in het landschap is gewaarborgd.

De belangrijkste uitgangspunten in het ruimtelijk raamwerk zijn:

- Het landschappelijk raamwerk vormt de basis voor de indeling in verschillende deelgebieden;
- Ieder deelgebied heeft zijn eigen kenmerken en uitstraling.

Landschappelijk raamwerk

Ieder deelgebied wordt omsloten door landschappelijke randen die het landschappelijk raamwerk vormen. In het landschappelijk raamwerk wordt regenwater geborgen in wadi's. Boomgroepen blijven behouden en worden waar mogelijk verlengd om het landschappelijk raamwerk te versterken. Dit draagt bij aan de beleving van het kleinschalige kampenlandschap.
In de groenzones is een netwerk van fiets- en voetgangerspaden aanwezig dat de deelgebieden met elkaar verbindt. Bestaande (historische) structuren worden zoveel mogelijk ingezet voor kwalitatief hoogwaardige langzaamverkeersverbindingen. Dit geldt in het bijzonder voor de Kobstederstraat.

1. Beltmolen - Kobstederstraat

Dit deelgebied heeft een ontsluitingslus vanaf de Beltmolen naar de Jachthuisweg. Op de rand naar het open landschap staan woningen op ruime kavels getand aan de weg. Zij presenteren zich naar het landschap. De woningen aan de Kobstederstraat hebben het karakter van lintbebouwing (losse opzet, individueel karakter). De Kobstederstraat is een fietsstraat waar de auto te gast is.

2. Wonen in de Dichtersbuurt

Dit deelgebied wordt ontsloten vanaf de noordzijde, via deelgebied 3. In het gebied ligt een centrale ontsluitingslus waar omheen de woningen gesitueerd zijn. De meeste woningen hebben een oriëntatie op het groene binnengebied. De bestaande oost-west georiënteerde groenstructuur is ingepast binnen het deelgebied.

3. Wonen op de es

De verhoogde ligging van dit deelgebied vraagt om een bijzondere uitwerking. Door te kiezen voor compacte bebouwing, blijven de randen van de es vrij, en is het talud goed ervaarbaar. Ook hier is het van belang dat de woningen naar buiten toe een representatief karakter hebben, omdat zij door de verhoogde ligging van de es goed zichtbaar zijn. Dit mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van het 'binnenmilieu' op de es. Een passend woningtype zijn hofwoningen die naar twee zijden de een representatieve uitstraling hebben.

4. Jachthuisweg

Dit deelgebied deelt de ontsluiting aan de Jachthuisweg met deelgebied 5. Via een lus zijn de woningen bereikbaar. De woningen zijn met de voorkanten naar het groen gericht. Aan de noordzijde sluiten de woningen met de achterzijde aan op de bestaande achterzijdes. De woningen aan de Jachthuisweg zijn representatieve woningen die naar het landschap gericht zijn. De overige woningen hebben een meer planmatig karakter. Er worden twee oost-west georiënteerde groenzones gerealiseerd die de verbinding vormen naar het open buitengebied.

5. Kobstederstraat - Jachthuisweg

Dit deelgebied is samen met deelgebied 4 aangesloten op de Jachthuisweg. Via een lus zijn de woningen bereikbaar en wordt de Kobstederstraat niet overbelast met autoverkeer. Dit deelgebied heeft hetzelfde type woningen aan de Jachthuisweg en Kobstederstraat als deelgebied 1. De overige bebouwing heeft een planmatiger karakter. Deze woningen zijn met de voorkanten naar het omliggende groen georiënteerd.


1
2
3
4
5

Legenda

- Woningen
- Appartementen
- Landschappelijk raamwerk
- Water
- Wadi
- Kavels
- Verharding wegen
- Verharding parkeerkoffers
- Verharding parkeerplaatsen
- Fietspad
- Voetpad
- Bomen bestaand
- Bomen nieuw
- Hagen

0 10 20 30 40 50m

3.2 Proefverkaveling

Hiernaast is de proefverkaveling afgebeeld. Deze vormt een mogelijke uitwerking binnen het ruimtelijke raamwerk. De proefverkaveling sluit goed aan bij de actuele woningbehoefte in Winterswijk. Het biedt dan ook ruimte aan 197 woningen in diverse woningtypes. Er is gekozen voor diverse woningtypes binnen verschillende woonmilieus. Zo realiseren we een gevarieerd woningaanbod met voor ieder wat wils.

In de volgende paragraaf worden de deelgebieden en de woningtypes nader toegelicht.

	1. Beltmolen - Kobstederstraat	2. Dichters-buurt	3. Wonen op de es	4. Jachthuisweg	5. Kobstede-straat-Jachthuis-weg	Totaal
Vrijstaande woning	6	-	-	7	6	19
Twee-onder-één-kapwoning	8	-	-	6	18	32
Rijwoning	22	41	28	29	16	136
Appartement	-	0	-	10	0	10
Totaal	**36**	**41**	**28**	**52**	**40**	**197**

Tabel met de woningtypes per deelgebied



Een mooie dorpsrand



Planmatige verkaveling



Wonen aan het groen



Planmatige verkaveling



Een groen raamwerk



Hofwoningen

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	P norm eigen terrein	P norm bezoek/ o.r.	P eigen terrein	P in o.r.
Vrijstaande woning met garage en dubbele oprit	6	2,3	2,0	0,3	12,0	1,8
Royale twee-onder-één-kapwoning met garage en dubbele oprit	6	2,2	2,0	0,3	12,0	1,8
Hoekwoning met lange oprit	7	2,0	1,0	1,3	7,0	9,1
Rijwoning zonder garage en oprit	15	2,0	0	2,0	0	30
Kangoeroewoning met garage en dubbele oprit	1 (2)	2,3	2,0	0,3	2,0	0,3
Totaal	**35 (36)**				**33**	**43**
Parkeerplaatsen gerealiseerd						**44**

kangoeroewoning

0 10 20 30 40 50m

3.3 Deelgebieden met een eigen identiteit

1 Beltmolen - Kobstederstraat

In dit deelgebied sluiten we aan bij de ingezette structuur direct ten zuiden van het deelgebied. De nadruk ligt hier op twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen aan de Jachthuisweg. Een goede ruimtelijke inpassing van de Kobstederstraat en Jachthuisweg is van belang: een losse structuur van individuele woningen op royale kavels is hier passend. Ook zijn er kansen voor meergeneratiewoningen (kangoeroewoningen), een bijzonder concept met levensloopbestendig wonen.

Een aantal woningen wordt vanaf de Kobstederstraat ontsloten. De auto blijft te gast op deze straat.



Uitsnede ruimtelijk raamwerk













Woningtypes	Aantal	Parkeernorm	P norm eigen terrein	P norm bezoek/ o.r.	P eigen terrein	P in o.r.
Rij- en hoekwoningen zonder garage en oprit	32	2,0	0	2,0	0,0	64,0
Seniorenwoning zonder garage en oprit	9	1,7	0	1,7	0,0	15,3
Totaal	**41**				**0,0**	**79,3**
Parkeerplaatsen gerealiseerd						**80**



0 10 20 30 40 50m

2 Wonen in de Dichtersbuurt

Dit deelgebied ligt het dichtst bij de kern en voorzieningen en is hierdoor voor senioren interessant. We zien hier dan ook kansen voor huur en/ of koop rijwoningen voor starters en/of senioren. Het gehele deelgebied is in samenhang ontworpen, waarbij bestaande landschappelijke structuren zorgvuldig zijn ingepast. Bovendien krijgt het gebied een sterke eigen identiteit, wat wenselijk is omdat het gebied redelijk verscholen ligt. Centraal ligt een groenzone. Rondom de ontsluitingslus liggen informeel rijwoningen die aansluiten op verschillende achterkanten in het gebied. Parkeervoorzieningen zijn grotendeels op parkeerhoven aan het zicht onttrokken en daarnaast geclusterd in groepjes langs de ontsluitingswegen.



Uitsnede ruimtelijk raamwerk








Gewenste uitstraling van het deelgebied

	Aantal	Parkeernorm	P norm eigen terrein	P norm be-zoek/ o.r.	P eigen terrein	P in o.r.
Hofwoningen	28	1,7	0	1,7	0,0	47,6
Totaal	**28**				**0**	**47,6**
Parkeerplaatsen gerealiseerd						**48**

0 10 20 30 40 50m

3 Wonen op de es

Dit deelgebied vraagt om een bijzondere uitwerking om de beleving van de hoger gelegen es herkenbaar te houden. Een kansrijk concept is bijvoorbeeld seniorenwoningen rond een gemeenschappelijk hof, denk bijvoorbeeld aan een Knarrenhof. De hofwoningen kennen een representatief karakter naar twee zijden en lenen zich daardoor goed voor inpassing op de es.
De woningen op es worden ontsloten vanaf de Rijnstraat. Centraal op de es en lans de ontsluiting is een geclusterde parkeervoorziening gerealiseerd vanwaar de hofwoningen eenvoudig bereikbaar zijn.



Gewenste uitstraling van het deelgebied



Uitsnede ruimtelijk raamwerk

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	P norm eigen terrein	P norm bezoek/ o.r.	P eigen terrein	P in o.r.
Vrijstaande woning met garage en dubbele oprit	3	2,3	2,0	0,3	6,0	0,9
Geschakelde vrijstaande woning met garage en lange oprit	4	2,3	1,0	1,3	4,0	5,2
Royale twee-onder-één-kapwoning met garage en dubbele oprit	2	2,2	2,0	0,3	4,0	0,6
Kleine twee-onder-een-kapwoning met garage en lange oprit	4	2,2	1,0	1,2	4,0	4,8
Rijwoning met garage en oprit	6	2,0	1,0	1,0	6,0	6,0
Rijwoning zonder garage en oprit	23	2,0	0,0	2,0	0,0	46,0
Appartement (duur)	10	2,1	0,0	2,1	0,0	21,0
Totaal	**52**				**24,0**	**84,5**
Parkeerplaatsen gerealiseerd						**85**

0 10 20 30 40 50m

4 Jachthuisweg

Dit deelgebied wordt ontsloten vanaf de Jachthuisweg. Via een lus zijn alle woningen bereikbaar. Bij de entree naar het gebied staat een appartementengebouw. Toekomstige bewoners zullen hier mooi zicht op het achterliggende landschap hebben. Ten noorden van het appartementengebouw staan enkele representatieve vrijstaande woningen aan de dorpsrand. De overige woningen hebben een planmatiger karakter. Centraal tussen deelgebied 4 en 5 ligt een groene ruimte die als ontmoetingsplek voor de buurt kan functioneren en waar bestaande bomen zijn ingepast. Aan het noorden sluiten de achterkanten van de woningen aan op de bestaande woningen en zijn de woningen naar het groen toe georiënteerd, evenals een groot deel van de overige woningen. Programmatisch gaan we uit van koopwoningen in een mix van vrijstaande woningen, rijwoningen en twee onder een kapwoningen. Daarnaast zijn er enkele koop/huur appartementen aanwezig.



Uitsnede ruimtelijk raamwerk








Gewenste uitstraling van het deelgebied

Woningtype	Aantal	Parkeer-norm	P norm eigen terrein	P norm be-zoek/ o.r.	P eigen terrein	P in o.r.
Vrijstaande woning met gara-ge en dubbele oprit	6	2,3	2,0	0,3	12	1,8
Royale twee-onder-één-kap-woning met garage en dubbe-le oprit	12	2,2	2,0	0,3	24	3,6
Kleine twee-onder-één-kap-woning met garage en lange oprit	6	2,2	1,0	1,2	6	7,2
Hoekwoning met garage en dubbele oprit	4	2,0	2,0	0,3	8	1,2
Rij- en hoekwoning zonder garage en oprit	12	2,0	0,0	2,0	0	24,0
Totaal	**40**				**50**	**37,8**
Parkeerplaatsen gerealiseerd						**40**



5 Kobstederstraat - Jachthuisweg

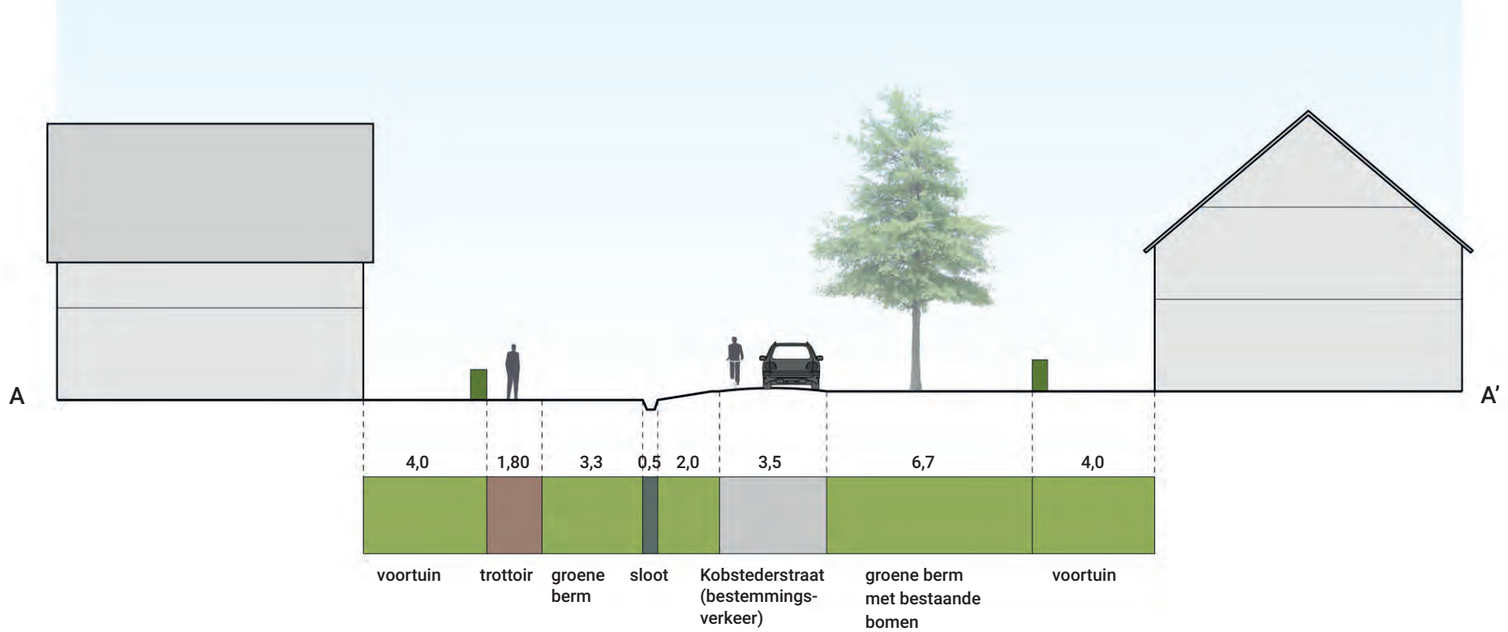
Ook voor dit deelgebied ligt een ontsluiting vanaf de Jachthuisweg voor de hand. Deze wordt gecombineerd met de ontsluiting van deelgebied 4. De Kobstederstraat blijft in hoofdzaak een fietsverbinding (met enkele opritten) en vormt geen onderdeel van de hoofdontsluiting van het deelgebied. Daarom krijgt dit deelgebied een eigen ontsluitingslus die deels parallel aan de Kobstederstraat loopt.
Programmatisch gaan we uit van koopwoningen in een mix van vrijstaande woningen, rijwoningen en twee onder een kapwoningen voor senioren en gezinnen. Ook in dit deelgebied zijn aan de Kobstederstraat en Jachthuisweg vanuit ruimtelijk oogpunt individuele woningen op ruimte kavels wenselijk.



Gewenste uitstraling van het deelgebied



Uitsnede ruimtelijk raamwerk



Principeprofiel Kobstederstraat - kijkend naar het oosten


minimalisatie van verhard oppervlak
natuurvriendelijke oevers
ruimte voor spelen
Een groene leefomgeving
ontmoetingsruimte
flexibele woningtypen
levensloopbestendige woningen
behouden van bestaande bomen (indien mogelijk)
goede aansluiting bij de omgeving
aantrekkelijke openbare ruimte
creëren van microklimaat (zon/ schaduw/halfschaduw)
flexibele woningtypen
zonnepanelen op daken
levensloopbestendige woningen
afkoppelen en zichtbaar afvoeren van regenwater
behouden van bestaande bomen (indien mogelijk)
snelfietsverbindingen (stimuleren van fietsen)
zonnepanelen op daken
Fiets- verbindingen
opvang- en infiltratie- mogelijkheden regenwater
ontmoetingsruimte
vergroten aantrekkelijkheid voor vogels en insecten
zonnepanelen op daken
bijdrage aan biodiversiteit
0 10 20 30 40 50m

3.4 Een duurzame ontwikkeling

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Rikker is een duurzame ontwikkeling, waar de volgende aspecten een bijdrage in leveren:

Sociale duurzaamheid

De openbare ruimtes in het plangebied zijn ruim opgezet en hebben een groene inrichting, waardoor zij een aantrekkelijke woonomgeving vormt voor de inwoners;

De Rikker voorziet in een diviersiteit aan woningtypes, woonmilieus en is geschikt voor diverse doelgroepen. DIt draagt bij aan een inclusieve samenleving;

In het plangebied zijn (private) ontmoetingsruimtes aanwezig, zoals bijvoorbeeld in de centrale ruimtes van de hofwoningen;

Gezonde leefomgeving

In het plan zijn levensloopbestendige woningen aanwezig, zoals de hofwoningen en een appartement met lift;

De Rikker heeft een groot aandeel groen met veel mogelijkheden voor ommetjes, dat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving;

Openbare ruimtes in de deelgebieden bieden ruimte voor spelen (informele speelaanleidingen);

Duurzame mobiliteit

Ieder deelgebied heeft mogelijkheden voor opladen elektrisch vervoer ten behoeve van duurzaam transport;

Fietsen stimuleren we door de inrichting van de Kobstederstraat als fietsverbinding en het realiseren van andere nieuwe fietsverbindingen;

Klimaatbestendige leefomgeving

Regenwater wordt afgekoppeld en zichtbaar afgevoerd naar de wadi's in het plangebied;

Verhard oppervlak wordt geminimaliseerd, daar waar mogelijk wordt het straatprofiel smal gehouden. Waar nodig wordt extra breedte (bijv. voor de toegankelijkheid van hulpdiensten) in halfverharding, zoals grasbetonstenen gerealiseerd;

De toevoeging van bomen draagt bij aan het creëren van microklimaat en draagt bij aan vermindering van hittestress;

Energieneutrale leefomgeving

Alle woningen in De Rikker worden gasloos gebouwd. Daar waar mogelijk, passend bij de ruimtelijke structuren, is gekozen om de woningen in De Rikker in noord-zuidpositie te positioneren, zodat een zo optimaal mogelijk ontwerp ontstaat voor de toepassing van zonnepanelen op de daken van deze woningen. Bij de verdere uitwerking van het plan op deelgebied- en/of woningniveau zal gezocht worden naar passende duurzaamheidsmaatregelen, bijvoorbeeld ten aanzien van energiebesparing en -opwekking en duurzaam materiaalgebruik.



Het kleinschalig cultuurlandschap herbergt een grote natuurlijke waarde



Ontmoeting stimuleren



Vleermuizen gebruiken bomenrijen als vliegroute



De aanplant van struiken draagt bij aan een dichte ondergroei voor kleine zoogdieren en amfibieën

Natuurinclusieve omgeving

Huidige ecologische waarden in het gebied worden gehandhaafd en daar waar mogelijk versterkt, door de aanplant van bomen, de aanleg van houtwallen, (bloemen)weides en bossages. Door het doortrekken van aanwezige bomenrijen in het plangebied en aan te sluiten op bomenrijen buiten het plangebied kunnen dieren zich makkelijker door het gebied verplaatsen. Vleermuizen gebruiken zulke bomenrijen bijvoorbeeld als vliegroute.

Door het toepassen van nest- en verblijfplaatsen in de woningen in de Rikker zijn er voldoende nestplaatsen voor huismussen en gierzwaluwen. Voor huismussen en gierzwaluwen zijn verschillende elegante oplossingen te bedenken. Zo kunnen nestplaatsen voor gierzwaluwen helemaal ingebouwd worden in de spouwmuur, zodat alleen de invliegopening zichtbaar is. Ook kunnen bijvoorbeeld ruimtes in dakgootbekisting geschikt gemaakt worden voor deze vogelsoort. Luchtspouwen kunnen specifiek geschikt gemaakt worden voor vleermuizen. Al deze soorten zijn al in Winterswijk aanwezig. De kans op ingebruikname is daarmee groot.

In het plangebied wordt ingezet op toepassing van plantsoorten die bloemen, nectar, bessen, zaden en noten produceren, dat als voedsel dient voor veel dieren. Insecten vormen de basis van de voedselketen en trekken allerlei andere dieren aan. Ook struiken aan als meidoorn, sleedoorn, vuilboom en hazelaar zijn als inheemse soorten geschikt. Inheemse planten trekken bijvoorbeeld meer insecten aan dan uitheemse soorten.

Watergangen worden verbreed en wadi's worden aangelegd. Watergangen met afwisselend steile en natuurvriendelijke, ondiepe oevers zijn wenselijk. In de steile delen kunnen ijsvogels een nesttunnel bouwen. Volgens de Nationale Databank Flora en Fauna zijn ijsvogels namelijk in de kern van Winterswijk aanwezig (Whemerbeek). De natuurvriendelijke oevers bieden leefgebied voor uiteenlopende dieren en planten, zoals amfibieën, vogels en insecten. Huiszwaluwen kunnen van de hier aanwezige modder hun nest bouwen. Ook de huiszwaluw komt al in Winterswijk voor, maar deze soort heeft tegenwoordig moeite om genoeg nestmateriaal te vinden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het plan heeft een goede aansluiting op zijn omgeving, door de aanwezigheid van het landschappelijk raamwerk dat het plangebied in kamers opdeeld. Het landschappelijk raamwerk draagt bij aan het kenmerkende coulissenlandschap rondom Winterswijk.



(Bloemen)weides met nectar zijn voedsel voor insecten



Natuurvriendelijke oevers


Legenda
Vrijstaande woning (19)
Tweekapper (38)
Kangoeroewoning (2)
Rijwoning (99)
Seniorenwoning (9)
Hofwoning (28)
Appartement (10)
Totaal: 197
0 10 20 30 40 50m

3.5 Een plan dat voorziet in behoefte

In de voorgestelde stedenbouwkundige opzet voor De Rikker is nadrukkelijk gezocht naar een goede balans tussen ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten. Eerder is al genoemd dat woningbouwontwikkelingen moeten aansluiten bij het gemeentelijk 'Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk' en het 'Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek'. Daaruit volgt dat thema's als kwalitatieve behoefte, levensloopbestendigheid en duurzaamheid belangrijke aspecten zijn. In de opzet van De Rikker is ingezet op het leveren van een zo groot mogelijke bijdrage aan deze aspecten. Het aspect duurzaamheid is in de paragraaf hiervoor al uitgebreid aan de orde gekomen.

Kwalitatieve behoefte

In het Volkshuisvestelijk Afwegingskader worden de categorieën 'huur eengezins', 'huur appartement met lift', 'koop rij', 'koop twee-onder-één-kap' en 'koop appartement met lift' als de kansrijke woningtypen voor Winterswijk genoemd. Daarbij wordt genoemd dat het voornamelijk belangrijk is om voor de doelgroepen 'starters', 'kleine huishoudens' en 'senioren' te bouwen. Uit het Woonwensenonderzoek volgt dat starters in vrijwel alle woningtypen, met uitzondering van koopappartementen, een woonvraag hebben. De kleine huishoudens oriënteren zich voornamelijk op woningen in de huursector. Senioren hebben een woonvraag in alle woningtypen, terwijl gezinnen zich voornamelijk richten op grondgebonden woningen in de huur- dan wel koopsector.

Het beoogde functionele programma van De Rikker is divers en bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Gezien de grote afstand tot het centrum ligt de ontwikkeling van appartementen minder voor de hand. Alleen aan de Jachthuisweg is ruimte voor een bijzonder appartementengebouw met uitzicht op het buitengebied. Het grondgebonden programma bestaat uit rij-, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen, waarbinnen weer diverse specifieke woontypen- en vormen zijn beoogd. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de beoogde hofwoningen, rijwoningen met een brede beukmaat (met een volledig woonprogramma op de begane grond) en kangoeroewoningen. Deze woonvormen richten zich op de specifieke kwalitatieve woonbehoefte van de seniorendoelgroep. Ook binnen de rij- en twee-onder-één-kapwoningen worden verschillende soorten woningen beoogd, zodat meerdere doelgroepen hun woonwens in De Rikker kunnen realiseren. Zo kan de starter terecht in de kleine twee-onder-één-kapwoning of een reguliere rijwoning, terwijl de gezinnen een plek kunnen krijgen in de meer royale twee-onder-één-kap- of hoekwoning. Voor zowel het grondgebonden- als gestapelde programma geldt dat het in de koop- of huursector kan worden gerealiseerd.

Al met al bestaat het beoogde functionele programma zoals weergegeven in de proefverkaveling van De Rikker met 197 woningen voor meer dan de helft uit rijwoningen (136) gevolgd door twee-onder-één-kap woningen (32) en vrijstaande woningen (19). Verder zijn er nog 10 appartementen in het plan opgenomen. Ondanks dat het woonwensenonderzoek vrijstaande woningen niet als kansrijk noemt, is in De Rikker toch gekozen om een aantal vrijstaande woningen te realiseren. Deze keuze is gemaakt vanwege ruimtelijke motieven: door de vrijstaande woningen aan de oostrand van De Rikker te realiseren wordt een goede en meer geleidelijke overgang tussen het stedelijk en landelijk gebied bewerkstelligd. Bovendien blijkt uit gesprekken met een plaatselijke makelaar dat dergelijke woningen op deze locatie als zeer kansrijk worden gezien. De verwachting is dan ook dat met het voorgestelde woonprogramma in De Rikker voorzien kan worden in een brede kwalitatieve woonwens voor diverse doelgroepen.

Levensloopbestendigheid

Levensloopbestendigheid heeft nadrukkelijk de aandacht gekregen in de stedenbouwkundige opzet van De Rikker. Een concreet deel van het woonprogramma bestaat uit levensloopbestendige woningen. Het gaat hierbij om de beoogde hofwoningen, enkele kangoeroewoningen, rijwoningen met een brede beukmaat en om een appartementengebouw, voorzien van een lift. Daarnaast zijn er volop kansen om in de verdere uitwerking van De Rikker ook het overige functionele programma levensloopbestendig te ontwikkelen. Zo is een groot deel van de grondgebonden woningen beoogd met een garage, waar zich nadrukkelijk kansen voordoen om slaapkamer,

	Totaal
Vrijstaande woning	19
Twee-onder-één-kapwoning	32
Rijwoning	136
Appartement	10
Totaal	**197**

Overzicht woningaantallen per woningtype in de proefverkaveling



Fasering van de te ontwikkelen velden, veld 1 eerst, daarna met dep klok mee 2,3,4,5.

woonkamer, keuken, badkamer en toilet op dezelfde bouwlaag te realiseren. Tevens geeft het Volkshuisvestelijk Afwegingskader aan dat levensloopbestendigheid bijvoorbeeld ook door middel van het realiseren van een traplift kan worden bereikt. Deze mogelijkheid zal in het kader van de uitwerking van het plan op deelgebied- en/of woningniveau verder vorm moeten worden gegeven. Tot slot geldt dat bij de positionering van het levensloopbestendige programma uit De Rikker gekozen is om dit deel van het programma zo dicht mogelijk bij de bestaande kern te realiseren. Dit betekent dat zorg- en winkelvoorzieningen zo nabij mogelijk zijn en (loop)afstanden tussen de toekomstige bewoners en de voorzieningen beperkt blijven.

Fasering

De realisatie van circa 200 woningen in Winterswijk zal niet in één keer plaatsvinden, maar fasegewijs verlopen. De opdeling in herkenbare deelgebieden met een eigen identiteit maakt een goede fasering mogelijk.
De fasering is nader te bepalen. We denken er daarbij aan om allereerst het deelgebied Beltmolen-Jachthuisweg te realiseren om een goede afronding van het deel ten zuiden van de Kobstederstraat te realiseren. Daarna heeft een kloksgewijze ontwikkeling op dit moment de voorkeur, zodat er wat betreft woningtypes steeds een afwisselend aanbod kan worden geboden.