B&W-nota

programma : 3: Werkend Winterswijk
werkdoel : 1621 - Bestemmingsplannen algemeen

onderwerp : De Rikker

advies :

1. Medewerking te verlenen aan woonwijk De Rikker, zoals omschreven in de nota.
2. In te stemmen met de met De Rikker Winterswijk B.V. te sluiten Anterieure grondexploitatieovereenkomst en mandaat te verlenen aan wethouder Klein Gunnewiek om de anterieure grondexploitatieovereenkomst te ondertekenen.

besluit : - zie pagina 2

behandeld door: T. Schopman , J. Roelofsen **team:** Ruimtelijke ontwikkeling / Projecten **collegiaal overleg gepleegd met:** G. Overkamp, V. Jacobs, Y. Wiggers, G. Beunk, P. Blaauwehand, F. Welcker, R. Verhagen, A. Poelmans, J. van Dijk, D. Kellner **team:** Mens en Omgeving, Juridisch Control en Advies, Projecten, Ruimtelijke ontwikkeling, Openbare ruimte, Civiel en Verkeer **manager:** S. Tollkamp	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar ☒ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☒ nee ☐ ja, vanwege: ___
financiële consequenties: ☐ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☒ Ja, anders: zie financiële paragraaf	**portefeuillehouder:** I.T.F. Klein Gunnewiek
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☒ Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☒ ja, ter informatie ☐ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: ☒ ja ☐ nee ☐ n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht ☒ anders, nl. er wordt een persmoment georganiseerd ☐ n.v.t.
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: ☒ ja ☐ nee ☐ n.v.t.	

bijlagen:

1. Aanvraag principeverzoek / Procesvoorstel Winterswijk, De Rikker
2. Concept ontwikkelingsovereenkomst inclusief bijlagen
3. Stedenbouwkundig plan De Rikker
4. Volkshuisvestelijk beoordeling De Rikker
5. Participatie- en communicatieplan

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: De Rikker

behandeld door: T. Schopman, J. Roelofsen

datum besluit door college B&W: 6 september 2021

besluit:

1. Medewerking verleend aan woonwijk De Rikker, zoals omschreven in de nota.
2. Ingestemd met de met De Rikker Winterswijk B.V. te sluiten Anterieure grondexploitatieovereenkomst en mandaat verleend aan wethouder Klein Gunnewiek om de anterieure grondexploitatieovereenkomst te ondertekenen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
Aan de oostzijde van Winterswijk bevindt zich woonwijk ‘De Rikker’, die vanaf 1995 stapsgewijs is ontwikkeld. 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).
Voor deze gronden is in opdracht van De Rikker Winterswijk BV (hierna: initiatiefnemer) een stedenbouwkundig plan (bijlage 3) opgesteld.
Initiatiefnemer heeft het stedenbouwkundig plan in september 2019 gepresenteerd aan belangstellenden. Op deze presentaties zijn veel positieve reacties ontvangen.
Het uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van De Rikker is vraaggestuurd en integraal ontwikkelen. De gehele woonwijk wordt met één bestemmingsplan planologisch geregeld.
Een belangrijke voorwaarde is dat sprake is van een goede fasering, waarbinnen op beheersbare wijze woningen in de markt gezet kunnen worden en dat te allen tijde kan worden ingespeeld op de dan geldende marktvraag. Het diverse woonprogramma van de ontwikkeling biedt hier goede kansen en garanties voor.
In lijn met de eerdere fases van De Rikker wordt ook voor deze fase een beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan worden een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vastgelegd. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken.

advies:
1. Medewerking te verlenen aan woonwijk De Rikker, zoals omschreven in de nota.
2. In te stemmen met de met De Rikker Winterswijk B.V. te sluiten Anterieure grondexploitatieovereenkomst en mandaat te verlenen aan wethouder Klein Gunnewiek om de anterieure grondexploitatieovereenkomst te ondertekenen.

argumenten/onderbouwing:

Ad. 1
<u>Geldend bestemmingsplan</u>
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Kom Winterswijk 2011’. De gronden binnen het plangebied zijn met name bestemd voor agrarisch gebruik.
Over de volledige gronden van het plangebied geldt een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de geldende bestemmingen kunnen worden omgezet naar de bestemmingen 'Groen', 'Wonen', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Water', mits onder andere wordt aangetoond dat het plan voldoet aan het gemeentelijk woningbouwbeleid.
Volgens het gemeentelijk woningbouwbeleid krijgt een initiatiefnemer een termijn van 3 + 1 jaar tijd om een woningbouwplan te realiseren. Voor grote plannen geldt dat de woningen binnen 3 + 3 jaar gerealiseerd moeten zijn. Dat betekent dat het De Rikker binnen uiterlijk 6 jaar moet zijn gerealiseerd. Met het realiseren van circa 200 woningen is een fasering van maximaal 6 jaar niet realistisch. Daardoor past het plan niet binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid en kan niet worden voldaan aan de voorwaarden van de geldende wijzigingsbevoegdheid.
Het geldend bestemmingsplan bevat hierdoor (binnenplans) geen afwijkingsmogelijkheden waarmee medewerking kan worden verleend aan het verzoek. Een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is daarom benodigd.

<u>Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk</u>
De gewenste ontwikkeling is getoetst aan het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk. Uit deze toetsing blijkt dat het voorgestelde plan aansluit op de behoefte en aanvullend is op woningbouwplannen op andere locaties in Winterswijk. Bovendien is er aandacht voor duurzaamheid / klimaatadaptatie en is de locatie passend voor het woningbouwprogramma. De volkshuisvestelijk beoordeling van het plan is

weergegeven in bijlage 4.

Stedenbouwkundig ontwerp
Het stedenbouwkundig plan voor De Rikker bouwt voort op de reeds ingezette ontwikkeling van De Rikker. De structuur van de ontwikkelde delen van De Rikker kenmerkt zich door afzonderlijke woonbuurten, ieder met een eigen opbouw, van elkaar gescheiden door groenzones en op elkaar betrokken via langzaam verkeersverbindingen. Het stedenbouwkundig plan, zoals in bijlage 3 is weergegeven, zet deze ruimtelijke opzet voort. Zo ontstaat een integraal en ruimtelijk eindbeeld, waarbij op passende wijze de ontwikkeling van De Rikker wordt afgerond.

Openbare ruimte
Voor de ontwikkeling is een programma van eisen aanleg openbare ruimte opgesteld. Met dit programma heeft de gemeente eisen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte. Deze eisen worden meegenomen met het op te stellen beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan
Voor De Rikker wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gekoppeld aan het vast te stellen bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld als welstandskader.

Goede ruimtelijke ordening
Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan ‘Kom Winterswijk 2011’. De gronden binnen het plangebied zijn voornamelijk bestemd voor agrarisch gebruik. Het realiseren van maximaal 196 woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.
Met het op te stellen bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen planologische belemmeringen zijn. Er zijn naar verwachting voor diverse aspecten onderzoeken nodig, denk aan ecologie, stikstof, bodem, archeologie, geluid, water en toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze onderzoeken worden als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Ad. 2
In de Anterieure grondexploitatieovereenkomst leggen we de afspraken met De Rikker Winterswijk B.V. schriftelijk vast.

Woningbouw
Het woningbouwprogramma wordt beschreven in aantallen en typen woningen. De fasering gaat uit van een realisatietermijn van 8 jaar voor het hele plan. De Rikker Winterswijk B.V. kan de gemeente verzoeken om aanpassing van het programma en/of de fasering wanneer marktomstandigheden daartoe aanleiding geven. De gemeente heeft ook de mogelijkheid om wijzigingen in het programma aan te brengen. Wanneer de gemeente tussentijds wijzigingen verlangt die nadelig zijn voor De Rikker dan wordt de ontwikkelaar gecompenseerd door meer woningen te mogen bouwen, door andere typen woningen te bouwen, met een alternatieve bouwlocatie en/of met een financiële vergoeding. In de overeenkomst is een rekenmodel met een puntensysteem opgenomen om de voordelen dan wel nadelen van wijzigingen in het programma te berekenen.
Overeengekomen is dat tenminste 15% van de woningen huurwoning wordt en tenminste 15 jaar in stand blijft als huurwoning. Hierdoor speelt het plan ook in op de behoefte aan nieuwe huurwoningen. Er zijn geen afspraken gemaakt over huurprijscategorieën. De verwachting is dat de woningen in de vrije sector worden aangeboden. Bij de ontwikkeling van de hofwoningen is het mogelijk dat De Woonplaats alsnog deelneemt en woningen gaat verhuren in de sociale huur. De Rikker is op dit moment geen beoogde locatie voor nieuwe woningen van De Woonplaats. De Woonplaats bouwt voornamelijk nieuw ter vervanging van sociale huurwoningen die onvoldoende toekomstbestendig zijn. Voor deze transformatieopgave zijn andere locaties in beeld.

Kostenverhaal
De Rikker vergoedt de gemeente de kosten die de gemeente moet maken om de planontwikkeling te faciliteren. Dit wordt verder toegelicht in de financiële paragraaf.

Openbare ruimte
De ontwikkelaar maakt het plangebied voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp. Voor het bouw- en woonrijp maken zijn procesafspraken gemaakt. Die voorzien erin dat de gemeente kan vaststellen dat de openbare ruimte voldoet aan de gestelde eisen. De Rikker Winterswijk B.V. draagt de ondergrond van de openbare ruimte om niet over aan de gemeente.

---

betrokkenenparagraaf:
Voor het proces van de ontwikkeling is een participatie- en communicatieplan opgesteld. In dit plan is toegelicht hoe participatie en communicatie wordt uitgevoerd richting omwonenden, belangstellenden en overige belanghebbenden.
Het ontwerpbestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
De Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) wordt om advies gevraagd over de bodemkwaliteit van het plangebied.

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
N.v.t.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
De Rikker Winterswijk B.V. ontwikkelt het plan voor eigen rekening en risico. De gemeente maakt kosten in de vorm van de tijd die de gemeente besteedt aan het begeleiden van het plan gedurende het gehele traject vanaf het beoordelen van het verzoek om planologische medewerking tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente. De totale kosten van deze werkzaamheden bedragen € 343.000 en worden door De Rikker vergoed aan de gemeente. De bestemmingsplanprocedure is vervat in de bijdrage voor ambtelijke kosten. Voor het bestemmingsplan worden niet daarnaast nog leges in rekening gebracht. Leges omgevingsvergunningen worden gewoon geheven. De overeenkomst gaat over de gebiedsontwikkeling. Niet over de opstalontwikkeling.

De Rikker draagt een bijdrage voor bovenplanse kosten af aan de gemeente. Deze bijdrage bedraagt € 6,50 per m2 uit te geven bouwgrond. De bijdrage wordt begroot op € 286.000 en wordt afgerekend aan de hand van het werkelijk uit te geven aantal vierkante meters grond. De gemeente besteedt de bijdrage voor bovenplanse kosten aan het in de structuurvisie voor de bebouwde kom beschreven project "Opwaarderen Bataafseweg" dat het fietspad Bataafseweg en/of een rotonde op de kruising Vredenseweg-Bataafseweg-Jachthuisweg omvat.

De kosten van eventuele planschade komt voor rekening van De Rikker Winterswijk B.V.

Als extra zekerheid onder de afspraken over het bouw- en woonrijp maken, verstrekt De Rikker per fase een bankgarantie aan de gemeente.

---

overige risico's:
N.v.t.

---

aspecten duurzaamheid:
Met De Rikker worden meerdere duurzaamheidsaspecten uitgevoerd. In de openbare ruimte worden bijvoorbeeld groene ruimtes gerealiseerd en is rekening gehouden met het vasthouden van regenwater.
In het op te stellen beeldkwaliteitsplan worden duurzaamheidseisen opgenomen wat betreft materiaalkeuze.
De woningen worden gasloos gebouwd.

---

vervolgprocedure en planning:
Wanneer uw college instemt met dit voorstel, wordt het participatie- en communicatietraject vervolgd. Daarnaast worden de benodigde onderzoeken verder uitgevoerd. Ook wordt het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Tot slot wordt het bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het bestemmingsplan komt 6 weken als ontwerp ter inzage te liggen. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen. Na deze inzage wordt het bestemmingsplan via het college ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Wanneer de raad het bestemmingsplan vaststelt, dan zal het vastgestelde plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
N.v.t.

---

integriteitstoets:
N.v.t.

---

overige opmerkingen:
N.v.t.
