adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Procesvoorstel

Winterswijk, De Rikker

Gemeente Winterswijk

Datum: 4 november 2020

Projectnummer: 180318.01



INHOUD

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doelstellingen plan 3
1.3 Visie op de opgave 6
1.4 Leeswijzer 6

2 Stakeholders 7
2.1 Nieuwe Winterswijkers 7
2.2 Participatie en communicatie 9
2.3 Rolverdeling 11

3 Planologische procedure 12
3.1 Bestemmingsplan 12
3.2 Onderzoeken 14
3.3 Beeldkwaliteitplan 19

4 Fasering en planning 21
4.1 Fasering 21
4.2 Afsprakenkaders 21
4.3 Planning 23

Bijlage: Stedenbouwkundig plan d.d. 4 november 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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 door SAB in opdracht van De Rikker Winterswijk BV een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat op 9 september 2019 in een informatiebijeenkomst is gepresenteerd aan geïnteresseerden. Het was een druk bezochte avond met veel positieve geluiden. Vervolgens is het plan als principeverzoek ingediend bij de gemeente Winterswijk. In de periode hierna is het plan doorontwikkeld en afgestemd op de actuele vraagbehoefte. Inmiddels heeft de gemeente Winterswijk aangeven in de basis positief te zijn over het plan en graag een procesvoorstel te willen ontvangen van De Rikker Winterswijk BV om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Enkele aandachtspunten die de gemeente heeft meegegeven zijn het betrekken van ‘nieuwe Winterswijkers’ als doelgroep en de verkeersafwikkeling. In voorliggend procesvoorstel gaan we hierop in. Het procesvoorstel geeft inzicht in de doelstellingen van de Rikker, met wie we dat gaan doen (stakeholders), hoe we dat gaan doen (participatie, communicatie en planologische procedure) en wanneer we dat gaan doen (fasering en planning).

1.2 Doelstellingen plan

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 onderstaand weergegeven, zet deze ruimtelijke opzet voort. Zo ontstaat een integraal en ruimtelijk eindbeeld, waarbij op passende wijze de ontwikkeling van De Rikker wordt afgerond.



Stedenbouwkundig plan De Rikker (Bron: SAB).

Voor een uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar de bijlage waarin het kwaliteitsvolle ruimtelijke raamwerk, de duurzaamheidsambities en het principe van bouwen naar behoefte en voor een brede doelgroep verder uiteen zijn gezet. Samengevat zet De Rikker in op de volgende doelen:

- Sociaal duurzaam: met de groene en ruim opgezette openbare ruimtes in De Rikker is er veel ruimte en aandacht voor een ontmoetingsfunctie. Daarnaast zorgt het brede programma aan woningtypes (huur, koop, grondgebonden en gestapeld) voor huisvestingsmogelijkheden voor verschillende doelgroepen met kansen voor de huisvesting van starters, gezinnen, senioren en 'nieuwe Winterswijkers'. Dit levert een bijdrage aan het bereiken van een inclusieve samenleving.
- Gezonde leefomgeving: naast het sociale aspect nodigen de groene en ruim opgezette openbare ruimtes ook uit tot bewegen en spelen. Daarnaast geeft de ruimte voor levensloopbestendige woningen in het plan een antwoord op de inzet van het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen.
- Duurzame mobiliteit: de verkeersstructuur van De Rikker geeft de nadruk op langzaam verkeer in de vorm van fietsen en wandelen. De Kobstederstraat vormt bijvoorbeeld een belangrijke (snel)fietsverbinding. Ook is binnen de woonvelden ruimte voor elektrisch laden.
- Klimaatbestendige woonomgeving: met de nadrukkelijke aandacht voor groen en water in het stedenbouwkundig plan zijn er veel mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie. Ook leveren deze kwaliteiten een belangrijke bijdrage aan het beperken van hittestress.
- Energieneutrale leefomgeving: niet alleen worden alle woningen gasloos ontwikkeld, ook is er ruimte voor de opwekking van duurzame energie, bijvoorbeeld via zonnepanelen, en is er aandacht voor de toepassing van duurzame materialen.
- Natuurinclusieve omgeving: de aandacht voor de groen- en waterstructuren levert ook kansen op voor het realiseren van een natuurinclusieve omgeving en het vergroten van de biodiversiteit. Ook in de toekomstige woningen is ruimte voor ingebouwde nest- en verblijfplaatsen van beschermde soorten, zoals huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen.
- Ruimtelijke kwaliteit: met de 'opname' van de omgeving van het plangebied en het afronden van de reeds ingezette groen-, water- en (langzaam)verkeersstructuren wordt een hoge kwaliteitsambitie met De Rikker beoogd.

De navolgende afbeeldingen geven inzicht in de duurzaamheidsambities van De Rikker en een voorstel voor het functionele programma.



Beoogde duurzaamheidsambities stedenbouwkundig plan De Rikker (Bron: SAB).



Beoogd functioneel programma stedenbouwkundig plan De Rikker (Bron: SAB).

1.3 Visie op de opgave

Na de presentatie van het gepresenteerde stedenbouwkundig plan in september 2019 heeft De Rikker Winterswijk BV vele positieve reacties ontvangen op de voorgestelde ontwikkeling. Daarom zijn zij voornemens om hier de komende jaren voortvarend mee aan de slag te gaan, zodat de gepresenteerde doelstellingen ook daadwerkelijk tot realisatie gebracht kunnen worden.

Het uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van De Rikker is vraaggestuurd én integraal ontwikkelen. Door één integrale planologische procedure te doorlopen kan het gehele ruimtelijke raamwerk met bijbehorende structuren en kwaliteiten juridisch-planologisch worden gewaarborgd: van water en groen tot wonen en verkeer. Door één plan te maken kan dit goed worden bereikt.

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 goed ingespeeld kan worden op de dan geldende marktvraag. Het diverse woonprogramma biedt hier goede kansen en garanties voor. Door alle woonvelden mee te nemen, met ieder hun eigen kwaliteiten en kenmerken, wordt dit verzekerd. Eén integraal beeldkwaliteitplan voor de ontwikkeling waarborgt dit eveneens. Kwaliteitseisen over de uitvoering van bebouwing en openbare ruimte, evenals overgangen tussen openbaar en privé kunnen in samenhang worden bekeken en geformuleerd.

Tot slot geldt dat een integrale planologische procedure ook een integrale (onderzoeks)aanpak garandeert. Daar waar noodzakelijk moet namelijk met de totale effecten van de ontwikkeling rekening worden gehouden. Het betreft bijvoorbeeld het aantonen van de (woon)behoefte van de ontwikkeling, het onderzoeken van de verkeers- en waterafwikkeling van de gehele ontwikkeling en het in beeld brengen van eventuele milieueffecten.

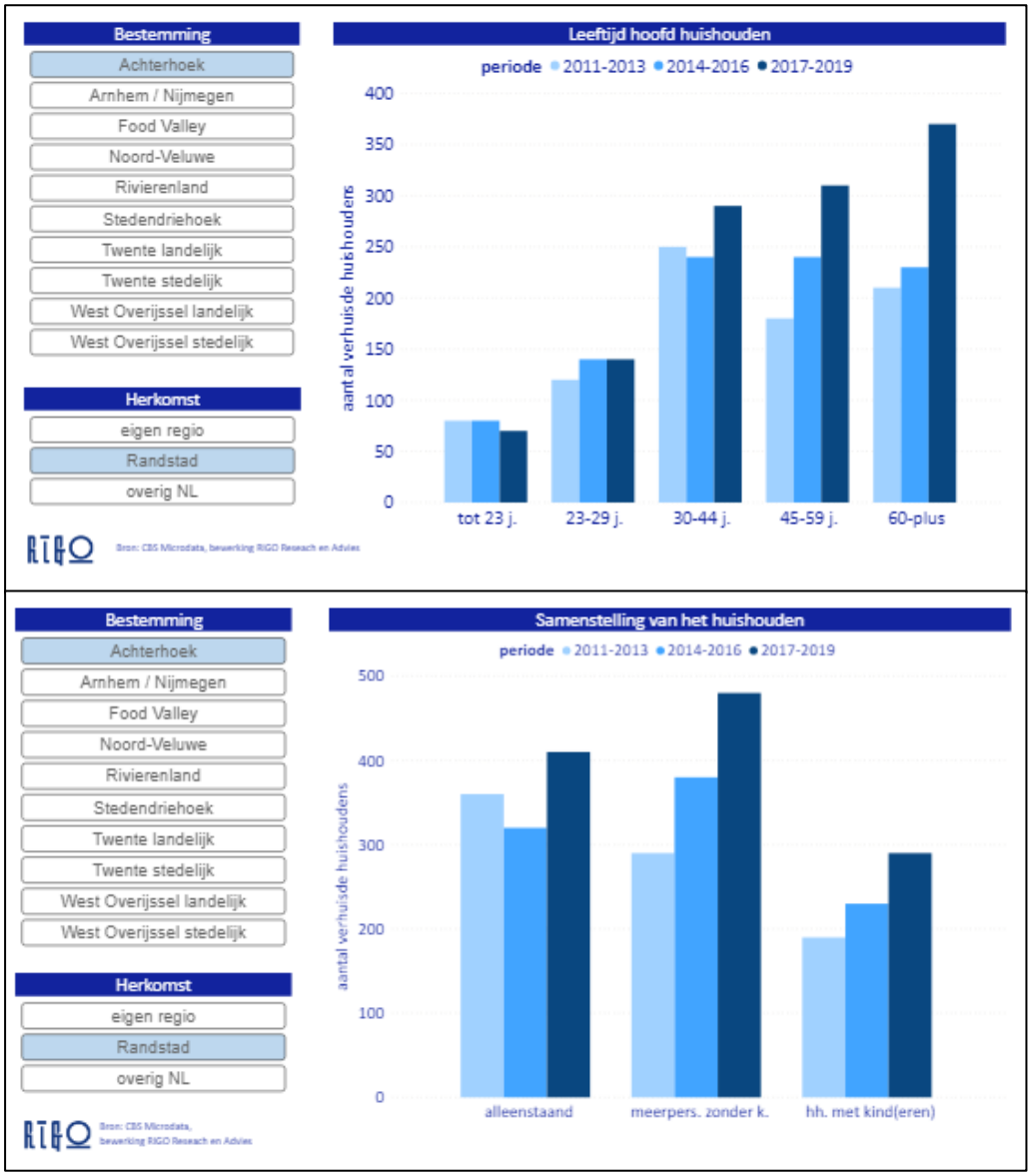
1.4 Leeswijzer

Dit procesvoorstel bestaat uit vier hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de betrokken stakeholders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beoogde planologische procedure voor de verdere ontwikkeling van De Rikker. Tot slot worden in het vierde hoofdstuk de fasering en planning besproken.

2 Stakeholders

2.1 Nieuwe Winterswijkers

De gemeente Winterswijk heeft de ambitie om ‘nieuwe Winterswijkers’ aan te trekken vanuit het westen. De Rikker Winterswijk BV vindt dit een mooie, maar ambitieuze doelstelling. In het kader van de totstandkoming van dit procesvoorstel is meer op verkennend niveau gekeken naar de verhuisbewegingen vanuit de Randstad richting de Achterhoek. Hiervoor hebben wij de verkenning van verhuisrelaties tussen de Randstad en de Provincies Gelderland en Overijssel bestudeerd, via de website [www.komen-en-gaan.nl.](http://www.komen-en-gaan.nl)



Aantal huishoudens naar leeftijd en huishoudenssamenstelling dat zich vanuit de Randstad in de Achterhoek vestigt (Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO).

Uit de verkenning die is uitgevoerd volgt dat er in de periode 2017-2019 ongeveer 1.180 huishoudens vanuit de Randstad richting de Achterhoek zijn gekomen. De grootste groep, ongeveer een derde van alle huishoudens, is 60 jaar en ouder. Qua huishoudenssamenstelling gaat het voornamelijk om alleenstaanden (ongeveer 35 procent) en meerpersoonshuishoudens zonder kind(eren) (ongeveer 40 procent). Het Kadaster heeft in het kader van de Woonvisie 2020-2025 (bijlage E) de verhuisstromen op de koopwoningmarkt in Winterswijk onder de loep genomen en constateert dat sprake is van een relatief grote groep instromers vanuit West-Nederland en dat deze kopers relatief oud zijn (vaak tussen de 45 en 75 jaar).

Op basis van de hiervoor beschreven verhuisbewegingen ziet De Rikker Winterswijk BV een voorzichtige positieve en stijgende instroom vanuit de Randstad. De groeiende huizenprijzen in Nederland, en zeker in de Randstad, zullen hier naar verwachting een belangrijke rol in spelen. Aangezien de huizenprijzen blijven stijgen, betekent dit mogelijk ook een blijvende stijging aan huishoudens die vanuit de Randstad naar de Achterhoek trekken.

Uit de verhuisbewegingen zien we voornamelijk oudere huishoudensgroepen vanuit de Randstad naar de regio Achterhoek trekken. Aangezien in het stedenbouwkundig ontwerp diverse levensloopbestendige woningtypen zijn opgenomen, doen zich ook verschillende mogelijkheden voor om deze ‘nieuwe Winterswijkers’ te voorzien van passende huisvesting.

Tegelijkertijd wil De Rikker Winterswijk BV ook onderzoeken of het mogelijk is om meer jongere huishoudensgroepen richting Winterswijk te laten trekken. Niet alleen om de vergrijzing en ontgroening te beperken, maar ook om te kijken of de ontwikkeling van De Rikker de Achterhoekse economie een handje kan helpen door nieuwe potentiële arbeidskrachten aan te trekken. Tegelijkertijd levert het aantrekken van jongere huishoudengroepen ook een belangrijke bijdrage aan het in stand houden van draagvlak van het voorzieningenniveau, hetgeen ook een belangrijke bijdrage levert aan de leefbaarheid van Winterswijk.

De ambitie is dan ook om samenwerkingen aan te gaan met Achterhoekse bedrijven en te onderzoeken of het mogelijk is om huisvestingsprioriteit te geven aan nieuwe medewerkers voor deze bedrijven. Zo kan aan ‘nieuwe Winterswijkers’ een soort ‘package deal’ worden aangeboden, waarin wonen én werk zijn verzekerd. Hierin zijn uiteraard ook tijdelijke varianten voorstelbaar. ‘Nieuwe Winterswijkers’ kunnen bijvoorbeeld eerst even ‘proefwonen’ volgens het principe van ‘flexwonen’ (tijdelijke bewoning) in een huurwoning, waarna bij succes een meer definitieve woonkeuze gemaakt kan worden door een koopwoning aan te kopen. Tegelijkertijd zijn er ook kansen om tijdelijke arbeidscontracten met tijdelijke bewoning te combineren in De Rikker. Binnen het stedenbouwkundig ontwerp en bijbehorend functioneel programma doen zich hier verschillende mogelijkheden voor.

2.2 Participatie en communicatie

Vooralsnog had het niveau van communicatie/participatie enkel betrekking op ‘informeren’ in de vorm van een informatieavond op 9 september 2019. In de sociale wetenschap wordt al jarenlang gebruikgemaakt van de zogenoemde ‘participatieladder’ op basis waarvan verschillende vormen van participatie worden onderscheiden. Informeren vormt daarbij de eerste trede. Richting de verdere uitwerking van De Rikker heeft De Rikker Winterswijk BV de wens om de intensiteit op de ‘participatieladder’ te verhogen. De intensiteit verschilt per stakeholder en onderwerp en zal navolgend verder worden besproken.



2.2.1 Omgeving

Zoals bij iedere planologische procedure geldt dat na de tervisielegging van het ontwerpplan eenieder gedurende 6 weken in de gelegenheid wordt gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders. Voor de planologische procedure van De Rikker geldt dit uiteraard ook.

Naast deze formele juridische mogelijkheden zal De Rikker Winterswijk BV zowel actieve als passieve informatiedeling nastreven richting de omgeving. De passieve informatiedeling gebeurt momenteel al via de projectwebsite www.derikker.nl. De website bevat actuele informatie over onder andere het stedenbouwkundig plan en biedt de mogelijkheid voor mensen om hun interesse kenbaar te maken voor een woning in het gebied. Inmiddels hebben al circa 400 mensen de enquête op de website ingevuld en was de informatiebijeenkomst in september 2019 met 200 aanwezigen druk bezocht. Dit laat zien dat De Rikker een ontwikkeling betreft waar vraag naar is. Bij de verdere planvorming zal de website stapsgewijs uitgebouwd worden met de dan aanwezige stand van zaken van het ontwikkelingsproces. Ook zal op gepaste momenten gekeken worden naar informatiedeling in de media, zoals de Gelderlander en het gemeenteblad van Winterswijk. Bovendien kunnen de bekende gegevens vanuit de enquête worden gebruikt voor de verdere planvorming.

De actieve informatiedeling zal gebeuren via het verzorgen van digitale nieuwsbrieven waarin de omgeving van De Rikker wordt geïnformeerd over de stand van zaken van de ontwikkeling.

Ook zullen op gepaste momenten informatiebijeenkomsten worden georganiseerd, zodat ook gemakkelijk vragen aan De Rikker Winterswijk BV gesteld kunnen worden. Te denken valt aan een informatieavond per deelgebied wanneer het betreffende deelgebied verder uitgewerkt wordt. Uiteraard kunnen vragen ook buiten deze momenten gesteld worden. De contactgegevens van de betrokken partijen zijn hiervoor op de projectwebsite terug te vinden.

Meer intensievere participatievormen dan 'informeren' zijn mogelijk bij de verdere inrichting en uitwerking van bijvoorbeeld de openbare ruimte. Hier kunnen omwonenden, maar ook toekomstige bewoners van De Rikker, samen met De Rikker Winterswijk BV kijken naar wenselijke invullingen. Denk hierbij aan de keuze voor speelvoorzieningen, beplanting en de inrichting van de verschillende parkeer- en woonerven. Het oprichten van klankbordgroepen voor iedere ontwikkelfase behoort daarbij tot de mogelijkheden, maar ook de inzet van de inmiddels gemelde geïnteresseerden via de projectwebsite. Daarbij heeft De Rikker Winterswijk BV de nadrukkelijke intentie om toekomstige bewoners met hun bijbehorende woonvraag te betrekken in de verdere uitwerking en fasering van de ontwikkeling. De wijze waarop toekomstige bewoners exact betrokken zullen worden, zal in een nog op te stellen communicatie- en participatieplan worden opgesteld. Tot slot zullen ook de directe omwonenden intensiever betrokken worden in de verdere planvorming. Met deze bewoners dient onder meer gekeken te worden naar de eigendomssituaties in relatie tot De Rikker.

2.2.2 Ondernemersvereniging

Om de ambitie van het aantrekken van 'nieuwe Winterswijkers' verder kracht en vorm te geven zet De Rikker Winterswijk BV in op een vorm van 'coproduceren' met (leden van) de ondernemersvereniging van Winterswijk. Een actieve samenwerking is benodigd om samen met Winterswijkse of Achterhoekse ondernemers te onderzoeken of het maken van de eerder beschreven 'package deal' tot de mogelijkheden behoort.

2.2.3 Agrariër Jachthuisweg 6

Speciale aandacht in de ontwikkeling van De Rikker gaat uit naar de ondernemer van de veehouderij aan de Jachthuisweg 6-6A. De Rikker Winterswijk BV onderhoudt reeds geruime tijd contact met de eigenaren. Voor deze stakeholder wordt ingezet op het voortzetten van de participatie op het niveau 'raadplegen'. De intentie is om met de agrariër overeenstemming te bereiken over het stoppen van zijn bedrijf. In het stedenbouwkundig plan is vooralsnog vanuit gegaan dat de bestaande geurhindercirkels komen te vervallen. De Rikker Winterswijk BV wil voorafgaand aan het opstarten van de werkzaamheden voor de planologische procedure het toekomstbeeld van de agrariër helder hebben. Zo wordt ook helder of (en eventueel in welke mate) rekening moet worden gehouden met een milieucontour in de ontwikkeling.

2.2.4 Gemeenteraad

Wat betreft planologische procedure zal de gemeenteraad uiteraard te zijner tijd het bestemmingsplan moeten vaststellen. Naast deze formele taak denken wij dat het van belang is om de gemeenteraad mee te nemen in de ontwikkeling en ook op dit front draagvlak te creëren. In elk geval zullen wij de raadsleden actief uitnodigen voor informatieavonden. Graag willen wij in een raadsvergadering een toelichting verzorgen

op het stedenbouwkundig plan, het planproces en eventuele andere zaken ten aanzien van de verdere ontwikkeling van De Rikker. Voorstel is om dit in de periode te doen aansluitend van de nieuwe Woonvisie 2020-2025.

2.3 Rolverdeling

2.3.1 De Rikker Winterswijk BV

In lijn met de naderende Omgevingswet met de grotere rol voor uitnodigingsplanologie zet De Rikker Winterswijk BV in op een eigen actieve en leidende rol. De Rikker Winterswijk BV zorgt voor het realiseren van draagvlak en de benodigde stukken voor de planologische procedure.

2.3.2 Gemeente Winterswijk

Van de gemeente Winterswijk wordt een uitnodigende en faciliterende rol verwacht. De Rikker Winterswijk BV ontvangt graag de benodigde informatie om de planologische procedure op te kunnen gaan starten en vraagt de gemeente om een ambtelijk werkteam in te stellen, die de stukken van de planologische procedure beoordeelt en ook de daadwerkelijke procedure in gang zet.

2.3.3 Anterieure overeenkomst

Voorafgaand aan de formele start van de planologische procedure sluit De Rikker Winterswijk BV graag een anterieure overeenkomst met de gemeente Winterswijk. In dit project gaat het om het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In de anterieure overeenkomst maken beide partijen afspraken ten aanzien van zaken als het kostenverhaal, het programma, de fasering, openbare ruimte, planologische procedure en planschade. In hoofdstuk 4 wordt meer in detail een voorstel gedaan hoe enkele onderwerpen een plek moeten krijgen in de anterieure overeenkomst.

3 Planologische procedure

3.1 Bestemmingsplan

Kom Winterswijk 2011

De gronden van De Rikker hebben op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Kom Winterswijk 2011’ de bestemming ‘Agrarisch - Cultuurlandschap'. Deze gronden zijn voornamelijk bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Tevens gelden diverse archeologische dubbelbestemmingen ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden. Het zuidoostelijk deel van De Rikker heeft de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop'. Woningbouw is op basis van deze geldende juridisch-planologische situatie niet mogelijk.



Juridisch-planologische situatie ter plaatse van De Rikker (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Procedure bestemmingsplan

Bestemmingsplannen worden door de gemeenteraad vastgesteld. Op de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie wordt gelegd. Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders. Daarna wordt het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door de gemeenteraad.

Inhoud bestemmingsplan
Voor bestemmingsplannen geldt dat de uitvoerbaarheid moet worden aangetoond, evenals een 'goede ruimtelijke ordening'. In het kader van de planologische procedure zal dit verder uitgewerkt worden, onder andere door middel van het uitvoeren van een aantal haalbaarheidsonderzoeken (zie navolgende paragraaf) en door een toets te doen aan de geldende beleidskaders van het Rijk, provincie en de gemeente.

Wat betreft de opzet van de regels en verbeelding streeft De Rikker Winterswijk BV naar een flexibel eindplan met directe bouwtitel. Allereerst leggen we hierin de belangrijkste ruimtelijke structuren (hoofdgroen- en verkeersstructuren) vast. Het gaat onder meer om de Kobstederstraat en de groene zone in het midden van het plangebied. Daarnaast willen we inzetten op globale woonvelden met ruime bouwvlakken, waarbinnen maximale woningbouwaantallen en diverse maatvoeringsaspecten worden vastgelegd. Binnen de woonvelden is het mogelijk om de kleinschalige groen- en ontsluitingsstructuren mogelijk te maken met de bijbehorende erven, parkeer-, speel-, water- en andere voorzieningen. Met deze opzet is er voldoende flexibiliteit om de komende jaren de ontwikkeling op basis van dit bestemmingsplan te kunnen realiseren en te allen tijde in te kunnen spelen op de heersende marktvraag. Tevens wordt met deze opzet het stedenbouwkundig plan gerespecteerd: alle woonvelden worden globaal, maar helder bestemd, evenals de hoofdopzet wat betreft groen en verkeer. In hoofdstuk 4 wordt meer in detail een voorstel gedaan voor enkele onderwerpen die een plek moeten krijgen in het bestemmingsplan.

Omgevingswet
De Rijksoverheid heeft de ambitie om op 1 januari 2022 de Omgevingswet in werking te laten treden. Met de inwerkingtreding van deze wet zal onder meer de Wet ruimtelijke ordening komen te vervallen. Alle geldende plannen zullen gezamenlijk één Omgevingsplan voor de gemeente vormen. De nieuwe wet betekent dat we ook te maken krijgen met wijzigingen wat betreft planologische procedures. Vanaf 1 januari 2022 kan voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen naast omgevingsvergunningprocedures ook gekozen worden om omgevingsplannen voor gebieden vast te stellen. Waarschijnlijk zal De Rikker de eerste ontwikkeling in Winterswijk zijn die te maken krijgt met de noodzaak tot een nieuw omgevingsplan. Dit zal naar verwachting leiden tot nieuwe uitdagingen voor zowel De Rikker Winterswijk BV als voor de gemeente Winterswijk. Vanwege de nieuwe regels en het ontbreken van standaarden zal dit zijn weerslag hebben op de planning en capaciteit van de ambtelijke organisatie. Gezamenlijk zullen wij namelijk de nieuwe standaarden en regels moeten formuleren. Een vermijding van deze risico's is mogelijk zo lang het ontwerpplan vóór de invoering van de Omgevingswet ter inzage is gelegd. Dan blijft de reeds ingezette procedure onder de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

3.2 Onderzoeken

In het kader van de planologische procedure dient beoordeeld te worden of het plan uitvoerbaar is en voldoet aan het principe van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Om dit aan te kunnen tonen zal een aantal onderzoeken uitgevoerd moeten worden. In dit procesvoorstel hebben wij op hoofdlijnen reeds bekeken welke acties vanuit diverse onderzoeksaspecten noodzakelijk worden geacht. Op deze acties wordt hierna ingegaan. Voor de niet opgenomen haalbaarheidsaspecten geldt uiteraard dat deze in het kader van de planologische procedure worden meegenomen, weliswaar in beschrijvende zin.

3.2.1 Verkeer

Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is een voorstel voor wat betreft de beoogde verkeers- en ontsluitingsstructuur voor De Rikker. De nu opgenomen verkeers-en ontsluitingsstructuur in het stedenbouwkundig plan kan op draagvlak rekenen bij de gemeente.

In het kader van de planologische procedure zal een verkeersonderzoek worden uitgevoerd. In dit onderzoek moet beoordeeld worden of de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling via de beoogde structuur en de bestaande wegen afgewikkeld kan worden.

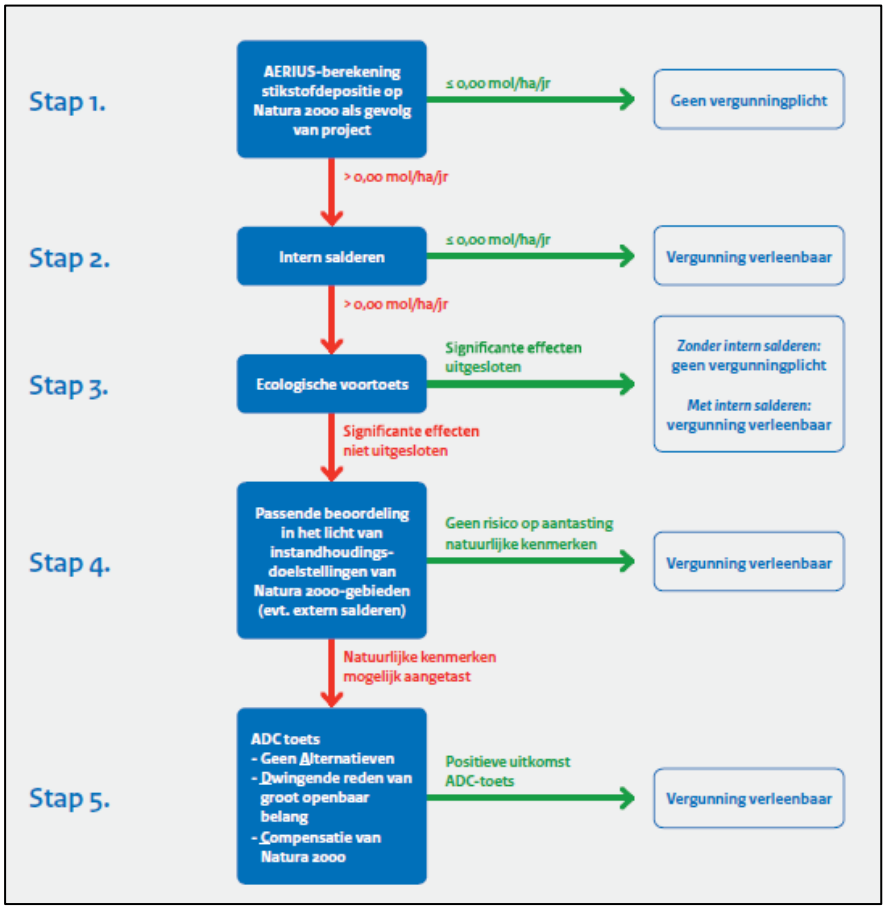
3.2.2 Natuur

De bescherming van plant- en diersoorten alsmede de bescherming van bepaalde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Daarnaast is de gebiedsbescherming vastgelegd in provinciale verordeningen, waaronder de bescherming van Natuurnetwerk Nederland. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of als gevolg van de ontwikkeling sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. Hierbij moet worden aangetoond dat van een negatief effect op beschermde natuurgebieden en soorten geen sprake is of dat daarvoor een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

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.

3.2.3 Stikstof

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het noodzakelijk om aan te tonen dat er op het gebied van stikstof geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Stikstofdeposities kunnen met behulp van een AERIUS-berekening inzichtelijk worden gemaakt. Dit geldt zowel voor de aanleg- als gebruiksfase. De Rijksoverheid heeft hiervoor een stappenplan opgesteld dat doorlopen kan worden.



Indien uit een AERIUS-berekening een stikstofdepositie volgt, kan een vervolgstap op basis van ‘intern salderen’ worden ingezet. Bij intern salderen wordt de stikstofdepositie van de beoogde situatie vergeleken met de huidige, planologisch legale, situatie. In deze situatie doen zich salderingskansen voor met het huidige agrarisch grondgebruik.

Naast het gepresenteerde stappenplan heeft de Rijksoverheid in januari 2020 de ‘Handreiking woningbouw en AERIUS’ gepubliceerd. De handreiking geeft meer inzicht in de indicatieve deposities voor woningbouwontwikkelingen, zoals onderstaande tabel aantoont. Voor De Rikker geldt dat de Natura 2000-gebieden ‘Willinks Weust’ en ‘Korenburgerveen’ op ongeveer drie kilometer afstand liggen. Tegelijkertijd wordt in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van een programma van circa 200 woningen. De handreiking geeft aan dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van een depositie in de gebruiksfase, maar dat de kans groter is voor de aanlegfase.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

Op basis van het voorgaande is duidelijk geworden dat het noodzakelijk is om voor De Rikker een AERIUS-berekening uit te voeren voor zowel de aanleg- als gebruiksfase, zodat de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden duidelijk wordt. Tegelijkertijd doen er zich, zoals eerder gemeld, kansen voor op het gebied van intern salderen, waardoor de haalbaarheid van de ontwikkeling wat betreft stikstof niet direct ter discussie hoeft te worden gesteld. Het is immers algemeen bekend dat agrarisch grondgebruik veel grotere stikstofeffecten veroorzaakt in vergelijking tot woningbouw. Wel wordt opgemerkt dat bij intern salderen een vergunning Wet natuurbescherming noodzakelijk is. De provincie Gelderland is hiervoor bevoegd gezag.

3.2.4 Bodem

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

In het verleden zijn voor De Rikker reeds bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn inmiddels ouder dan vijf jaar, waardoor de ‘geldigheidstermijn’ is verstreken. In het kader van de planologische procedure zal daarom een actualiserend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

3.2.5 Archeologie

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Erfgoedwet, rekening worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ter plaatse van het plangebied gelden diverse archeologische dubbelbestemmingen, variërend ter bescherming van hoge, middelhoge en lage archeologische verwachtingswaarden.

In het verleden zijn diverse archeologische onderzoeken in het gebied uitgevoerd. In deze onderzoeken is voor zover bekend geen aanbeveling gedaan tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. Wij stellen graag voor om de regio-archeoloog op basis van de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken een advies uit te laten brengen om zo te kunnen beoordelen of het gebied vrijgegeven kan worden van archeologische waarden en de nut en noodzaak van eventueel nieuw onderzoek helder te krijgen.

3.2.6 Geluid

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

Onderhavig plan betreft de realisatie van een geluidgevoelige functie in de vorm van woningen in de onderzoekszone van in ieder geval de Vredenseweg en de Jachthuisweg. Om de geluidbelasting van de nieuwe woningen te kunnen bepalen zal een akoestisch onderzoek verricht moeten worden. Op basis van dit akoestisch onderzoek zal bepaald worden of het verlenen van eventuele hogere grenswaarden noodzakelijk is. De verwachting is, mede op basis van de onderzoeksresultaten uit eerdere planfases van De Rikker, dat zich hier geen belemmering voordoet.

3.2.7 Geur

Indien geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) worden opgericht in de nabijheid van geurhinder veroorzakende functies (bijvoorbeeld agrarische bedrijven), dient te worden beoordeeld of er mogelijke belemmeringen te verwachten zijn als gevolg van die activiteiten in de omgeving.

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 het adres 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 van was komen dan ook te vervallen.

Dit ligt anders voor het adres 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 100 meter voor gevoelige bestemmingen (zoals wonen). Buiten de bebouwde kom geldt een hindercirkel van 50 meter. Bij de ontwikkeling van een eerdere fase van De Rikker, ten noordwesten van Jachthuisweg 6, is de dichtstbijzijnde woning op 41,8 meter afstand gebouwd. In feite is het agrarische bedrijf hiermee reeds ‘op slot’ gezet, omdat de afstandsnormen in de huidige situatie niet gehaald worden.

De Rikker Winterswijk BV onderhoudt contact met de eigenaren van Jachthuisweg 6. Voorafgaand aan de start van de planologische procedure zal duidelijk worden welke positie het bedrijf gaat innemen. Afhankelijk van deze uitkomsten wordt beoordeeld of het uitvoeren van een geuronderzoek noodzakelijk is om een goed woon- en leefklimaat van toekomstige bewoners te kunnen waarborgen. Opgemerkt wordt dat de intentie is om met de agrariër overeenstemming te bereiken over het stoppen van zijn

bedrijf. In het stedenbouwkundig plan is vooralsnog vanuit gegaan dat de bestaande geurhindercirkels komen te vervallen.

3.2.8 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument ‘de Watertoets’.

Voor de ontwikkeling van De Rikker is in het verleden een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Nu een groot deel van De Rikker reeds tot ontwikkeling is gebracht en met dit plan de laatste nieuwe ontwikkelfase wordt opgestart, wordt een actualisatie uitgevoerd op het beoogde watersysteem en de waterberging. Zo zal de toekomstige waterhuishoudkundige situatie in De Rikker voldoen aan de meest recente omstandigheden en beleidsuitgangspunten.

3.2.9 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. De milieueffectrapportage is bij heel veel (ook kleinere) projecten aan de orde, aangezien die zijn te kwalificeren als: ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’, zoals genoemd in het Besluit m.e.r.. Hieraan moet in de planologische procedure aandacht besteed worden.

Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling zijn wij van mening dat hier sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Op voorhand is er geen sprake van een overschrijding van de gestelde drempelwaarden. Dit betekent dat een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ nodig is. Deze zal in de vorm van een memo worden opgesteld, die kan worden gebruikt als zogenaamde ‘aanmeldnotitie’ ten behoeve van het formele besluit inzake de m.e.r. dat het bevoegde gezag dient te nemen. In deze notitie beschrijven wij de kenmerken van de activiteit, de plaats waar de activiteit plaatsvindt en de kenmerken van de gevolgen van de activiteit.

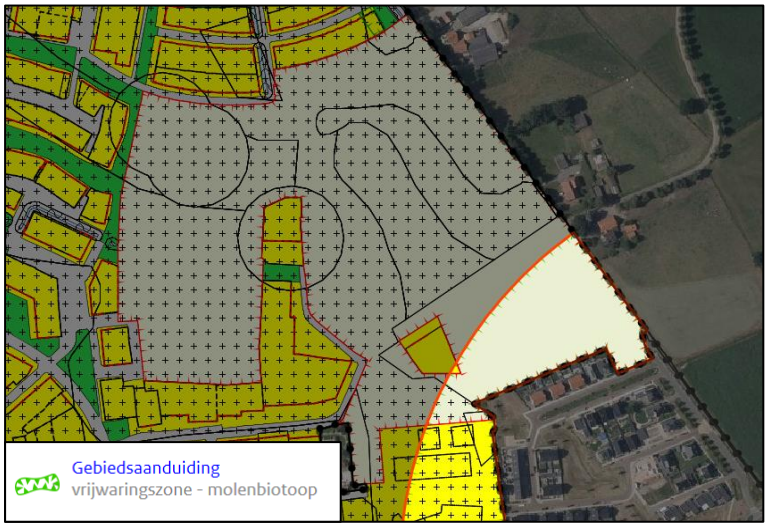
3.2.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ bij stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) geïntroduceerd. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen vanaf 12 woningen moeten worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Gezien de omvang van De Rikker stellen wij een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking op. Bij het doorlopen van de Ladder worden de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling aangetoond. Aangezien bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan nadrukkelijk rekening is gehouden met de kwalitatieve woonbehoefte wordt hier geen belemmering in verwacht. In de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zal ook aandacht besteed worden aan de ambitie om huisvestingsmogelijkheden te bieden voor de doelgroep ‘nieuwe Winterswijkers’. Deze doelgroep is al eerder in dit procesvoorstel besproken.

3.2.11 Molenbiotoop

Raadpleging van het geldende bestemmingsplan heeft uitgewezen dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een molenbiotoop. De molen is van invloed op en bepalend voor het plangebied c.q. de ontwikkelingen in het plangebied hebben mogelijk invloed op de windvang van de molen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen een straal van 400 meter van de molen moet in het kader van de planologische procedure worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met dit cultuurhistorische aspect. Aangegeven moet worden dat de voorziene hoogte van bouwwerken niet leidt tot een belemmering van de windvang van de molen. Andersom moet worden aangegeven wat de maximale hoogte zou mogen zijn van bouwwerken in het plangebied. In de planologische procedure zal verder ingegaan moeten worden op de molenbiotoop. Hiervoor zullen we gebruikmaken van de zogenoemde rekenformule voor molenbiotopen. Aangezien er reeds nieuwbouwwoningen binnen de molenbiotoop tot stand zijn gekomen en het plangebied aan de rand van de biotoop ligt, is de verwachting dat er zich geen belemmeringen voordoen. Bovendien wordt in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met grondgebonden woningen, zodat er geen hoge bouwhoogtes bereikt zullen worden.



Molenbiotoop ter plaatse van De Rikker (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

3.3 Beeldkwaliteitplan

In lijn met de eerdere fases van De Rikker wordt ook voor deze fase een beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan worden een aantal kwalitatieve steden-

bouwkundige richtlijnen vastgelegd. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige bebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden. Daarnaast wordt in het beeldkwaliteitplan aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan wordt als vastgesteld beleid het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota. In hoofdstuk 4 wordt meer in detail een voorstel gedaan voor enkele onderwerpen die een plek moeten krijgen in het beeldkwaliteitplan.

4 Fasering en planning

4.1 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 en zal in de anterieure overeenkomst verder worden geformaliseerd. We denken eraan 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. Tot slot stelt De Rikker Winterwijk BV voor om mutaties in de bestaande woningvoorraad van Winterswijk gedurende de ontwikkelperiode nauwlettend in de gaten te houden. Daarbij zal gekeken worden of er een substantiële leegstandseffecten optreden en zo ja, onder welk type voorraad dat is. Met het flexibele stedenbouwkundig plan kan hier in een vervolgfase qua programmering dan rekening mee worden gehouden.

4.2 Afsprakenkaders

De Rikker Winterswijk BV en de gemeente Winterswijk kunnen via verschillende wegen afspraken maken over de ontwikkeling. Sommige zaken kunnen via het planologische spoor worden geregeld in het bestemmingsplan, andere moeten worden vastgesteld in een anterieure overeenkomst of het beeldkwaliteitplan. De Rikker Winterswijk BV doet hierbij graag een voorstel.

Thema	Bestemmingsplan	Anterieure overeenkomst	Beeldkwaliteitplan
Verkeer	Met verkeersbestemming vastleggen hoofdontsluitingen (o.a. Kobstederstraat en Jachthuisweg) Parkeerregeling 'Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk' overnemen	Afspraken aanleg en overdracht toekomstig openbaar gebied (o.a. wegen)	Inrichtingsprofielen- en eisen verschillende wegen vastleggen
Groen	Met groenbestemming vastleggen hoofdgroenstructuur in midden plangebied	Afspraken aanleg en overdracht toekomstig openbaar gebied (o.a. groen)	Inrichtingsprofielen- en eisen hoofdgroenstructuur en biodiversiteit
Water	Met een voorwaardelijke verplichting zorgdragen dat bij omgevingsvergunning voor het bouwen voldoende waterbergingsmogelijkheden aanwezig zijn	Afspraken aanleg en overdracht toekomstig openbaar gebied (o.a. waterbergingsvoorzieningen)	Inrichtingsprofielen- en eisen waterberging in hoofdgroenstructuur en overige aspecten t.a.v. klimaatadaptatie

Wonen	Het maximum aantal woningen voor het hele plan wordt vastgelegd	Afspraken over inspanningsverplichting ambitie 'Nieuwe Winterswijkers'	Beeldkwaliteitseisen woningen, woonpercelen en erfafscheidingen
	Het maximum aantal woningen per woonveld wordt vastgelegd. Om uitwisseling tussen velden mogelijk te maken hanteren we daarbij het programma van het stedenbouwkundig plan +20%, waarbij het maximum aantal woningen voor het hele plan blijft gelden	Afspraken over inspanningsverplichting ambitie Knarrenhof	
	Minimale hoeveelheid gestapelde, rij- en twee-onder-één-kapwoningen vastleggen zodat doelgroepen ook daadwerkelijk de passende woning krijgen	Afspraken over sociale huur, middeldure huur- en sociale koopwoningen	-
Fasering	-	Afspraken over volgorde ontwikkeling woonvelden	-
		Afspraken over monitoring effecten bestaande woonvoorraad	
		Afspraken over participatie en communicatie van onder meer toekomstige bewoners in de vorm van een communicatie- en participatieplan als onderdeel van de overeenkomst zodat de behoefte per fase kan worden gewaarborgd	
Duurzaamheid	-	Afspraken over EPC, BENG en andere duurzaamheidsambities	Beeldkwaliteitseisen gebruik zonnepanelen
			Duurzaamheidseisen wat betreft keuze materialen
			Ideeën toolbox mogelijkheden natuurinclusief bouwen

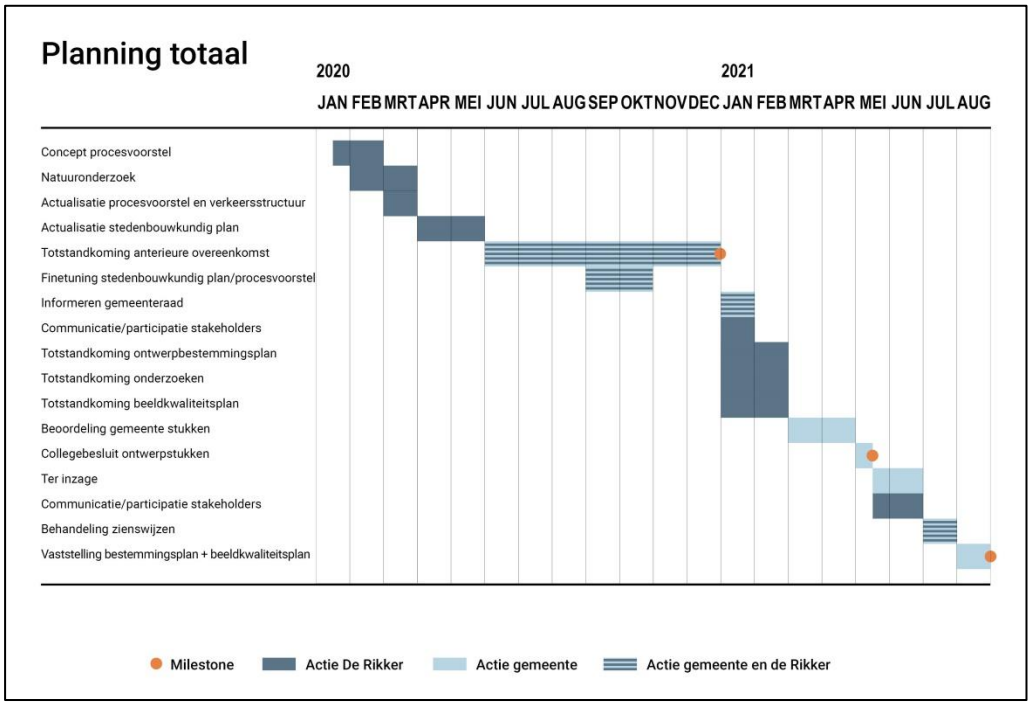
4.3 Planning

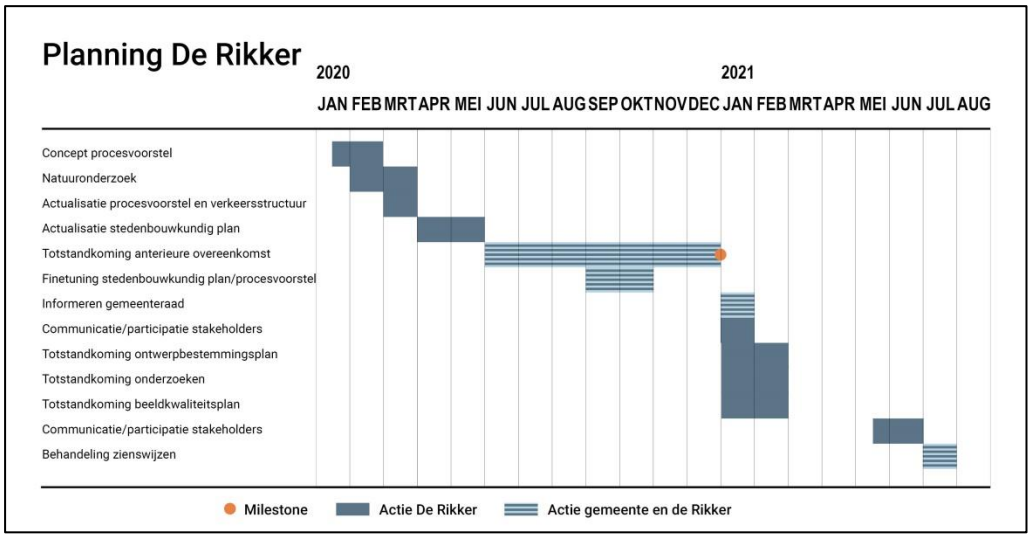
Voor de verdere uitvoering van De Rikker, zoals uiteengezet in dit procesvoorstel, wordt de volgende planning voorgesteld. De planning is ambitieus, maar realistisch als alle betrokken partijen zich aan dit voorstel confirmeren. Er zijn een aantal belangrijke voorwaarden voor de planning:

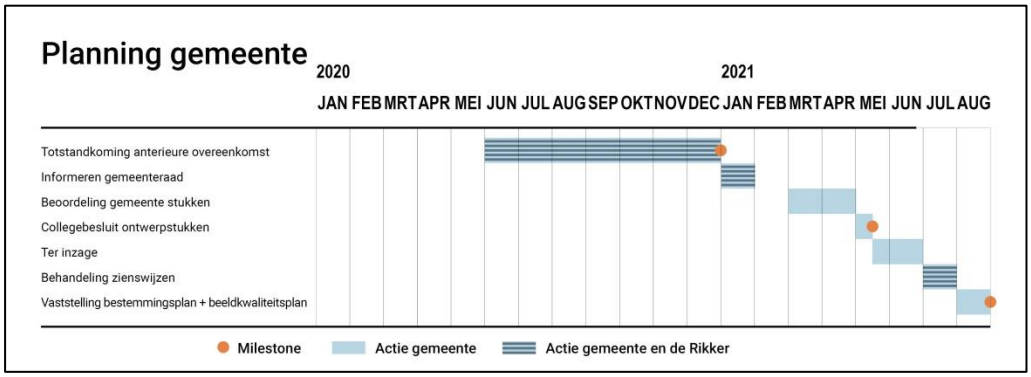
- Het is van belang om snel overeenstemming te krijgen over de opzet van het bestemmingsplan en de beoogde flexibiliteit daarin.
- Het is van groot belang om het collegebesluit voor het ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2022) te nemen. In de navolgende planning zit nog enige uitloop om dit te halen.

Binnen de voorgestelde planning ziet De Rikker Winterswijk BV een drietal belangrijke momenten ofwel ‘milestones’ waarbij de werkzaamheden en rollen van de gemeente en De Rikker Winterswijk BV elkaar kruizen. Het gaat om de volgende besluitvormingsmomenten:

- Ondertekening anterieure overeenkomst: eind 2020.
- Besluit terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan: voorjaar 2021.
- Besluit vaststelling bestemmingsplan: zomer 2021.




Planning De Rikker
2020
2021
JAN FEB MRT APR MEI JUN JUL AUG SEP OKT NOV DEC JAN FEB MRT APR MEI JUN JUL AUG
Concept procesvoorstel
Natuuronderzoek
Actualisatie procesvoorstel en verkeersstructuur
Actualisatie stedenbouwkundig plan
Totstandkoming anterieure overeenkomst
Finetuning stedenbouwkundig plan/procesvoorstel
Informeren gemeenteraad
Communicatie/participatie stakeholders
Totstandkoming ontwerpbestemmingsplan
Totstandkoming onderzoeken
Totstandkoming beeldkwaliteitsplan
Communicatie/participatie stakeholders
Behandeling zienswijzen
Milestone
Actie De Rikker
Actie gemeente en de Rikker


Planning gemeente
2020
2021
JAN FEB MRT APR MEI JUN JUL AUG SEP OKT NOV DEC JAN FEB MRT APR MEI JUN JUL AUG
Totstandkoming anterieure overeenkomst
Informeren gemeenteraad
Beoordeling gemeente stukken
Collegebesluit ontwerpstukken
Ter inzage
Behandeling zienswijzen
Vaststelling bestemmingsplan + beeldkwaliteitsplan
Milestone
Actie gemeente
Actie gemeente en de Rikker