gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	--
onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan "De Rikker"
advies	:	1. De raad voor te stellen het Beeldkwaliteitsplan 'De Rikker Winterswijk' vast te stellen. 2. De raad voor te stellen in te stemmen met de Nota zienswijzen. 3. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'De Rikker' ongewijzigd vast te stellen.
besluit	:	- zie pagina 2

behandeld door: M. Harberink **team:** Ruimtelijke Ontwikkeling **collegiaal overleg gepleegd met:** T. Ebbers, N. Schutte, G. Overkamp **van team:** Openbare Ruimte, Omgeving **manager:** C. Elferink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar X openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** X nee ☐ ja, vanwege: ___
financiële consequenties: X Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** G.E. Visser
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? X Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie X ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht X anders, nl. publicatie ☐ 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: nee	

bijlagen:
1. raadsvoorstel
2. conceptraadsbesluit
3. vast te stellen bestemmingsplan
4. Beeldkwaliteitsplan
5. Nota zienswijzen

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "De Rikker"

behandeld door: M. Harberink

datum besluit door college B&W: 21 mei 2024

besluit:
1. De raad voorgesteld het Beeldkwaliteitsplan 'De Rikker Winterswijk' vast te stellen.
2. De raad voorgesteld in te stemmen met de Nota zienswijzen.
3. De raad voorgesteld het bestemmingsplan 'De Rikker' ongewijzigd vast te stellen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf loco-secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
Het ontwerpbestemmingsplan 'De Rikker' heeft vanaf 29 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe woonwijk, de laatste fase van woongebied de Rikker, mogelijk. Daarnaast worden twee agrarische erven aan de Jachthuisweg getransformeerd naar wonen.

Deze ontwikkeling is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het betreft een nieuwe woonwijk van maximaal 200 woningen. Uit de woonvisie van Winterswijk blijkt dat op basis van de huidige woontrends kwantitatief een jaarlijks tekort van 100 woningen bestaat. Er is daarmee een concrete kwantitatieve behoefte aan woningen. Met de toevoeging van 200 woningen levert de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling een bijdrage aan deze behoefte.

In De Rikker is ruimte voor een zeer gevarieerd aanbod van woningen in diverse prijsklassen. Minimaal 35% van het totale programma zal betaalbaar gerealiseerd worden. In het stedenbouwkundig plan is ruimte geboden voor reguliere vrijstaande, twee-onder-één-kap- en rijwoningen, maar ook voor meer bijzondere woningtypen zoals zelfbouwkavels, levensloopbestendige, hof- en kangoeroewoningen. Er is ook een kleinschalig appartementencomplex in het plan opgenomen. Al met al wordt circa de volgende verdeling wat betreft typologieën aangehouden:
− 10% vrijstaand;
− 21% twee-onder-één-kap;
− 51% rijtjeswoningen;
− 6% appartementen;
− 14% hofwoningen.

Met dit functionele programma is er ruimte voor veel verschillende doelgroepen met gevarieerde budgetten. Zo kan de starter terecht in de kleine twee-onder-één-kapwoningen of een reguliere rijtjeswoning, terwijl de gezinnen een plek kunnen krijgen in de meer royale twee-onder-één-kap- of hoekwoningen. Voor de seniorendoelgroep zijn de hofwoningen, appartementen of woningen met een brede beukmaat zeer geschikt vanwege het levensloopbestendige karakter.

Het voormalige agrarische bedrijf aan de Jachthuisweg 2 zal worden herontwikkeld ten behoeve van wonen. Een zorgvuldige inpassing van de woningen op het erf is van belang om recht te doen aan de bijzondere kwaliteiten van het landschap. Om die reden is voor deze herontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Juridisch-planologisch is in het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting de aanleg en instandhouding van de maatregelen uit het landschappelijk inpassingsplan vastgelegd.

Evenals aan de Jachthuisweg 2 bevindt zich aan de Jachthuisweg 6/6a een agrarisch bedrijf. Het bedrijf zal tot en met 31 december 2027 in bedrijf blijven, waarna het daarna herontwikkeld zal worden ten behoeve van wonen. Een zorgvuldige inpassing van de woningen op het erf is van belang om recht te doen aan de bijzondere kwaliteiten van het landschap. Om die reden is ook voor deze herontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Juridisch-planologisch is in het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting de aanleg en instandhouding van de maatregelen uit het landschappelijk inpassingsplan vastgelegd.

advies:
1. De raad voor te stellen het Beeldkwaliteitsplan 'De Rikker Winterswijk' vast te stellen.
2. De raad voor te stellen in te stemmen met de Nota zienswijzen.
3. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'De Rikker' ongewijzigd vast te stellen.

argumenten/onderbouwing:

Ad 1.
In het beeldkwaliteitsplan zijn de hoofdlijnen aangegeven van de buitenruimte bij de beoogde woningen. Na vaststelling kan de buitenruimte van de woningbouw binnen deze hoofdlijnen verder worden uitgewerkt.

Ad 2.
Gedurende de terinzagelegging zijn acht zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassingen van het plan. Voor de weerlegging en onderbouwing van de bezwaren in de zienswijzen wordt verwezen naar bijgaande Nota zienswijzen.

Ad 3.
Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal omissies uit het bestemmingsplan hersteld ten aanzien van de verbeelding en planregels. Deze omissies hebben betrekking op een foutief aangegeven bestemmingsgrens en een foutief aangegeven maatvoering. Deze zijn gecorrigeerd in het bestemmingsplan. Dit zijn ondergeschikte en kleine wijzigingen. Het bestemmingsplan kan derhalve ongewijzigd vastgesteld worden.

---

betrokkenenparagraaf:
Het bestemmingsplan heeft vanaf 29 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassingen van het plan. Voor de weerlegging en onderbouwing van de bezwaren in de zienswijzen wordt verwezen naar bijgaande Nota zienswijzen.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
n.v.t.

---

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

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin is tevens een bepaling opgenomen met betrekking tot planschade. Dit betekent dat het risico op planschade wordt neergelegd bij de initiatiefnemer.

---

overige risico's:
n.v.t.

---

aspecten duurzaamheid:
Voor de Rikker is een klimaatadaptieve en natuurinclusieve ontwikkeling het uitgangspunt. De nieuwe woningen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidsvereisten. Dit komt aan de orde bij de omgevingsvergunning.

---

vervolgprocedure en planning:
Wanneer de raad het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt, zal het vastgestelde bestemmingsplan voor een

periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door degenen die een zienswijze hebben ingediend en een belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
De ontwikkeling is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Met voorliggend plan worden maximaal 200 woningen mogelijk gemaakt. Uit de woonvisie van Winterswijk blijkt dat op basis van de huidige woontrends kwantitatief een jaarlijks tekort van 100 woningen bestaat. Er is daarmee een concrete behoefte aan woningen. Met de toevoeging van 200 nieuwe woningen levert de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling hier een bijdrage aan.

---

integriteitstoets:
n.v.t.

---

overige opmerkingen:
n.v.t.
