

Voorstel college van B&W gemeente Aalten

Onderwerp	stedenbouwkundig plan 't Beggelder Dinxperlo
Verantwoordelijk team	6. Team Openbare Ruimte
Opsteller	Ivo van der Hoogte
Portefeuillehouder	T.M.M Kok
Kenmerk	Z/25/181351/D-577627
Datum voorstel	30 april 2025
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Gewenste datum Raad	26 juni 2025
Voorstel/mededeling Raad	Voorstel
Uitvoeringsprog. Raad	Leefomgeving, Woonvoorraad

Toelichting voorstel

Samenvatting	Portefeuillehouder: T.M.M. Kok Het stedenbouwkundig plan voor woongebied 't Beggelder in Dinxperlo is gereed. Besluitvorming over dit plan vormt de afronding van de tweede fase van het proces waarin de haalbaarheid van woonwijk 't Beggelder wordt onderzocht. Het plan vormt het kader voor de volgende fase: het opstellen van een beeldkwaliteitplan en omgevingsplan.
Voorgestelde beslispunten	De gemeenteraad voor te stellen om in te stemmen met het stedenbouwkundig plan 't Beggelder
Besluit	Akkoord.
Inleiding	De gemeenteraad heeft op 4 juli 2023 ingestemd met een vervolgonderzoek naar de haalbaarheid van het ontwikkelen van woongebied 't Beggelder in Dinxperlo. Dit proces is opgeknipt in drie fasen. De eerste fase bestond uit het opstellen van een Ontwikkelvisie. De Ontwikkelvisie bevat de ruimtelijke hoofdstructuur voor de wijk en uitgangspunten en ambities op verschillende thema's als wonen, verkeer & mobiliteit, gezonde woonomgeving en klimaat & natuur. Deze ontwikkelvisie heeft u op 15 oktober 2024 vastgesteld. De tweede fase bestaat uit het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Dit is een verdere uitwerking van de Ontwikkelvisie en vormt de onderlegger voor het op te stellen beeldkwaliteitplan en omgevingsplan (de derde fase). Dit stedenbouwkundig plan is gereed en ligt ter besluitvorming voor.
Argumenten	<i>1.1 Het plan draagt in belangrijke mate bij aan invulling van de woningbouwopgave</i> De vraag naar betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen is groot. We staan voor een stevige woningbouwopgave. 't Beggelder levert een belangrijke bijdrage in de woningbouwopgave voor Dinxperlo. Het plan voorziet in een evenwichtige uitbreiding van het woningaanbod met aandacht voor verschillende doelgroepen en woningtypen, uitgaande van een verdeling van 28 % sociale huur, 32 % betaalbare koop en maximaal 40 % vrije sector. Daarmee draagt het plan bij aan het oplossen van het woningtekort en versterkt het de leefbaarheid van onze gemeente. Er is ruimte voor circa 255 woningen, het plan wordt gefaseerd ontwikkeld. De eerste fase bestaat uit circa 150 woningen in de periode tot 2031. <i>1.2 Het plan leidt tot een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe wijk</i> Het stedenbouwkundig plan houdt sterk rekening met het landschap. Het groene raamwerk vormt de drager van het plan. De hoogteverschillen en het onderliggende kampenlandschap zijn leidend voor de vorm en omvang van dit groene raamwerk en daarmee ook voor de structuur van de wijk. Het omsluit de woonvelden en biedt ruimte voor groen en water(berging) en heeft ook een sociale functie (ontmoeting & beweging). Er is specifieke aandacht besteed aan de overgangen naar en verbindingen met de omgeving. Aan de westzijde liggen twee, wat meer extensieve, erven die zorgen voor een

geleidelijke overgang richting het landschap. Aan de oostzijde is sprake van drie woonvelden met een kleinschalige en dorpse uitstraling. Op meerdere plekken wordt via doorlopende fiets-/voetpaden en groenstructuren de verbinding gemaakt met de bestaande woonbuurten (de Bosmanslaan, De Hagen, De Hooilanden). Hiermee sluit de wijk aan op bestaande structuren en vormt het een logische uitbreiding van de kern. Aan de noordzijde wordt parallel aan de Beggelderdijk voor voetgangers een veilige verbinding tussen de bebouwde kom en de Bohnenweide (richting landelijk gebied) gemaakt.

1.3 Er is een uitgebreid participatieproces gevolgd

Het plan is mede tot stand gekomen op basis van participatie met omwonenden, maatschappelijke organisaties en andere stakeholders. Dit komt verderop in dit voorstel uitgebreider aan bod.

1.4 Het plan draagt bij aan de Global Goals

Voor woongebied 't Beggelder zijn acht, op de fysieke leefomgeving betrekking hebbende Global Goals, van toepassing. Deze Global goals vormen mede de basis voor de uitgangspunten uit de Ontwikkelvisie. Zo is onder meer 'het kader voor een leefbare leefomgeving' toegepast. Dit kader geeft normen en richtlijnen voor klimaatthema's als hitte, droogte en wateroverlast. Er wordt doorlopend getoetst aan deze uitgangspunten en waar mogelijk worden deze verankerd in de plannen. Het Stedenbouwkundig plan leent zich daarbij vooral voor het implementeren van klimaatadaptieve maatregelen. Het robuuste groene raamwerk heeft hierin een belangrijke rol: hier worden (bloemrijke) wadi's, bomen, bosjes, houtwallen, houtsingels aangelegd waardoor een klimaatbestendige openbare ruimte ontstaat.

Kanttekeningen

1.1 Op welke manier is de haalbaarheid van het stedenbouwkundig plan onderzocht?

De Ontwikkelvisie bevat uitgangspunten en ambities die doorlopend geconcretiseerd en/of afgewogen worden. Zo zijn er verschillende (bovenwettelijke) ambities opgenomen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. In de volgende fase(s) onderzoeken we gezamenlijk met de ontwikkelaars welke ambities mogelijk en haalbaar zijn, bijvoorbeeld in planologisch en financieel opzicht. Of haalbaar te maken zijn door bijvoorbeeld subsidies of het weghalen van obstakels. De financiële haalbaarheid is een belangrijk gegeven, gezien de opgave om de woningbouw ook voor een aanzienlijk deel in de sociale en betaalbare categorie te realiseren.

Om de planologische haalbaarheid te kunnen vaststellen worden verschillende omgevingsonderzoeken uitgevoerd zoals flora & fauna, verkeer, bodem, archeologie. De onderzoeken worden de komende maanden afgerond zodat ook de haalbaarheid op deze aspecten kan worden aangetoond. De onderzoeken zijn vervolgens een belangrijk onderdeel van het omgevingsplan in de derde fase. In het omgevingsplan wordt het stedenbouwkundig plan vertaald naar een planologische regeling. Voor fase 1 meer vastomlijnd, voor verdere fase(n) wat globaler om de nodige flexibiliteit te behouden. De mate van flexibiliteit wordt bij het opstellen van het omgevingsplan verder bepaald. Ook wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld dat richting geeft aan de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. In een te sluiten anterieure overeenkomst maken we financiële afspraken en leggen we kwaliteitseisen vast, bijvoorbeeld ten aanzien van woningbouwprogrammering, fasering en openbare ruimte.

Wat zijn de financiële consequenties van dit besluit?

Dit besluit heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. Na het raadsbesluit van 4 juli 2023 is met de ontwikkelaars een onderzoeksovereenkomst gesloten voor het vervolgonderzoek (fase 1 en 2). Hierin is onder meer vastgelegd dat de te maken gemeentelijke kosten worden verhaald zodat de ontwikkeling voor de gemeente financieel budgetneutraal wordt uitgevoerd. Voor de volgende fase sluiten we een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal wordt geregeld en we ook kwaliteitseisen vastleggen.

Met wie is waarover afgestemd?

Intern:

In het proces zijn verschillende collega's van verschillende vakgebieden betrokken: Diekse Kruisselbrink (global goals, circulariteit), Iris Epping (klimaat, water), Wilco Groot Roessink (civiel, groen), Rob Pardijs (verkeer), Annette van Straten (landschap), Daniëlle Wensink (sociaal domein), Hans Eskes (milieu), Jan ten Klooster (geluid), Nienke Hemeltjen (grondzaken), Jan Veuger (wonen), Dyon Vinkenvleugel (buitendienst), Laurens Stortelder (water, riolering), Jolanda van Eldrik (communicatie), Marjon Lettink (erfgoed). In een aantal sessies op verschillende momenten in het proces hebben deze collega's meegedacht en hebben zij tussentijdse producten en het concept-stedenbouwkundig plan beoordeeld. Dit heeft geleid tot voorliggend plan.

Extern:

Het stedenbouwkundig plan is door BOO opgesteld in nauwe samenwerking met het kernteam bestaande uit Klomps Bouwbedrijf, Klaassen Groep en gemeente. Omdat het woonprogramma ook een flink deel sociale huur bevat is De Woonplaats ook betrokken, ook zij kunnen zich vinden in voorliggend plan.

Participatie en draagvlak

De Ontwikkelvisie is mede tot stand gekomen op basis van input die tijdens vier meedenkbijeenkomsten is gegeven. Voor de bijeenkomsten zijn omwonenden en belangenverenigingen uitgenodigd. De presentaties van de bijeenkomsten zijn geplaatst op de website www.wonenopbeggelder.nl, net als reacties en de beantwoording daarvan. In de visie is een beknopte weergave van het participatieproces opgenomen. Daarnaast zijn er ook één-op-één-gesprekken gevoerd. De concept-Ontwikkelvisie is ook gedeeld met

partnerorganisatie en overleginstanties. Op 24 januari 2025 is tijdens een nieuwe meedenkbijeenkomst het concept-stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Er was een grote opkomst en het plan is overwegend positief ontvangen. Enkele reacties hebben tot kleine aanpassingen in het plan geleid.

Vervolgstappen en planning

Na instemming met het stedenbouwkundige plan kan verdere uitwerking plaatsvinden en wordt een beeldkwaliteitsplan en omgevingsplan opgesteld. Wanneer het ontwerp gereed is volgt opnieuw een bijeenkomst waarin betrokkenen en geïnteresseerden worden geïnformeerd. Het ontwerp-omgevingsplan wordt in het laatste kwartaal van 2025 in procedure gebracht.

Communicatie

Direct omwonenden en belangenverenigingen die eerder actief betrokken zijn in het proces worden per brief c.q. e-mail geïnformeerd. Het stedenbouwkundig plan wordt gepubliceerd op de website www.wonenopbeggelder.nl.

Na besluitvorming wordt een persbericht verstuurd.