

Raadsvoorstel

Onderwerp : TAM-Omgevingsplan Winssen Zuid fase 1 - vaststelling
Zaaknummer : 775047
Behandelend team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Status : Beperkt openbaar

Besluit om

1. Akkoord gaan met de Nota zienswijzen Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c [Winssen Zuid fase 1];
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c [Winssen Zuid fase 1]' met Imro-code NL.IMRO.0209.TAMWinssenZuidF1-vadf gewijzigd vast te stellen, conform de voorgestelde wijzigingen uit de Nota Zienswijze Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c [Winssen Zuid fase 1];
3. Het beeldkwaliteitsplan Winss'n Park, Winssen vast te stellen.
4. Kennisnemen van het onderzoek naar de Gevolgen voor de lokale gemeenschap en voorzieningen in Winssen (bijlage 37).

Inleiding

Het structuurmodel Winssen is op 21 december 2021 vastgelegd in het Omgevingsprogramma 1.0 (bb21.00945). Met de vaststelling van het structuurmodel Winssen is door de gemeenteraad en het college het startsein gegeven voor de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Winssen Zuid.

Afgelopen 3 jaar is gewerkt naar een stedenbouwkundig plan voor deze woningbouwlocatie. Ook zijn er duidelijke afspraken gemaakt met alle ontwikkelaars binnen het plangebied. Dit alles heeft geleid tot onderhavige beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) en een Tam-omgevingsplan voor fase 1 van het nieuwe woongebied (bijlage 1).

Fase 1 van woongebied Winssen Zuid maakt 257 woningen mogelijk, passend binnen de aangepaste randvoorwaarden voor Winssen Zuid, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 2024 (zaak 496659). De nieuwe woningen met voorzieningen passen niet in het geldende (tijdelijke) omgevingsplan. Om de gewenste ontwikkeling toch te kunnen realiseren is het noodzakelijk de geldende planologische regeling voor de gronden in het plangebied te herzien. Hiervoor is het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c [Winssen Zuid, fase 1]' opgesteld, dat de uitvoering van het stedenbouwkundig plan juridisch mogelijk maakt. Daarnaast is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld dat na vaststelling zal fungeren als toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit bij de toekomstige aanvragen om een omgevingsvergunning.

Beoogd effect

Op 17 november 2020 heeft de raad de ambitie vastgesteld om gefaseerd door te groeien naar een gemeente van 30.000 inwoners. Door invulling van deze uitbreidingslocatie met woningbouw kan invulling worden gegeven aan deze ambitie. Het beoogd effect van dit besluit is dan ook een bijdrage te leveren aan deze ambitie. Dit TAM-omgevingsplan biedt de juridische basis voor fase 1 van het uitbreidingsplan bij Winssen.

Argumenten

1.1 De ontvangen zienswijzen geven geen argumenten waaruit een onhaalbaarheid plan is gebleken.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22c [Winssen Zuid fase 1]' heeft van 3 januari tot en met 27 februari 2025 voor eenieder ter inzage gelegen, waarbij eenieder de kans heeft gekregen om een zienswijze naar voren te brengen. Ten aanzien van het ontwerpplan zijn er 7 reacties ontvangen. Vijf zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden, één zienswijze is van een naastgelegen bedrijf en één zienswijze is ontvangen van de Provincie Gelderland. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in een Nota zienswijze (bijlage 29).

De zienswijzen van omwonenden gaan met name in op bezwaren tegen een toename van verkeersdruk. Ook uitzichtverlies en verlies van privacy worden genoemd. Verschillenden vinden de locatie van de appartementen onwenselijk. Ook vinden omwonenden de ontwikkeling te groot voor een dorp als Winssen.

Het bedrijf is van mening dat met de komst van de woningbouwontwikkeling zijn bedrijfsbelangen worden aangetast en dat de woningen te dicht bij zijn bedrijfsperceel worden gebouwd. Ook worden vraagtekens gezet bij verschillende onderzoeken.

De zienswijze van de provincie ziet in zijn zienswijze vooral toe op de bebouwing binnen de aanwezige Molenbuitoot van de nabijgelegen Beatrixmolen. Ook vraagt de provincie op een uitgebreidere uitleg in de motivering over hoe het landschap wordt versterkt. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is het meest westelijke appartementencomplex omgezet in grondgebonden woningen en de motivering op het plan is ten aanzien van het landschapsonderdeel aangevuld.

Ook zijn er verschillende ambtshalve aanpassingen voorgesteld in het vast te stellen plan, waaronder een aangepast bouwblok van het appartementencomplex in het noordwesten naar grondgebonden woningen, enkele aangepaste/geactualiseerde onderzoeken naar aanleiding van wijzigingen of jurisprudentie/wetgeving, een geactualiseerd verkeersonderzoek, aanpassing van enkele begrippen. Een overzicht van aanpassingen staat in de Nota Zienswijzen.

1.2 Er heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden in het voortraject.

In het kader van de uitwerking van het Panorama 2040 en voorbereiding van het Structuurmodel Winssen (1.0) heeft er een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Als input op het stedenbouwkundig plan zijn er ook participatiemomenten geweest voor de omgeving. Ten aanzien van bijvoorbeeld het onderwerp Verkeer heeft er ook nog een aparte omgevingsdialoog plaatsgevonden. Voordat het ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage werd gelegd heeft de omgeving op meerdere momenten kennis kunnen nemen van de plannen en daar hun gedachten en input over kunnen uiten. Helaas was niet alle input haalbaar of passend om toe te passen in het stedenbouwkundig plan. Er zullen dus altijd mensen zijn die zich zorgen blijven maken over de effecten van het plan op hun eigen woon- en leefklimaat.

2.1 Het TAM-omgevingsplan maakt het stedenbouwkundige juridisch mogelijk.

In het structuurmodel Winssen is het gebied ten zuiden van de kern Winssen aangewezen als uitbreidingsgebied voor woningbouw. Het gaat om het gebied tussen de Kennedysingel, Leegstraat, Geerstraat en Van Heemstraweg in Winssen.

De beoogde woningen zijn voorzien rondom een centrale groen/blauwe loper, waaraan groene leefstraatjes, water leefstraatjes en bijzondere woonsferen worden gerealiseerd. Daarnaast worden in het lint aan de leegstraat 7 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het plangebied wordt in verschillende fases gerealiseerd. De eerste fase betreft het realiseren van 257 woningen in het noordelijke gedeelte aan de Kennedysingel en de aan de oostzijde van de watergang gelegen

percelen, alsmede de 7 woningen aan de Leegstraat. De overige 150 woningen zullen op een later moment middels een ander ruimtelijk plan worden gerealiseerd.

Het stedenbouwkundige plan is opgesteld en passend binnen de in 2021 vastgestelde uitgangspunten op grond van het structuurmodel Winssen en de daarna vastgestelde aanpassingen van de voorwaarden in juli 2024. Het planvoornemen voor Winssen Zuid draagt bij aan de versnellingsopgave uit Woondeal 2.0 en wordt conform de versnelling/Woondeal 2.0 gerealiseerd. Dit betekent dat rekening wordt gehouden met minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en/of betaalbare koop. Verder voldoet fase 1 van Winssen Zuid ook aan het 10-puntenplan wonen van de gemeenteraad.

2.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies en activiteiten aan locaties (Etfal)

De gemeenteraad heeft een grote mate van beleidsvrijheid bij de toedeling van functies aan locaties. Een belangrijk criterium is de vraag of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies en activiteiten aan locaties (Etfal). Om dit te beoordelen worden alle ruimtelijke belangen in kaart gebracht en vervolgens wordt geconcludeerd of de gewenste ontwikkeling kan plaatsvinden of dat er een onoverkomelijke belemmering aanwezig is. Hiervoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Zie hiervoor de bijlagen. Geen van de onderzoeken concluderen dat de woningbouwontwikkeling helemaal niet kan worden uitgevoerd.

Een enkel onderzoek is nog niet helemaal afgerond (archeologie). Maar dit aandachtsgebied vormen geen uiteindelijke belemmering, omdat er mogelijkheden zijn om eventuele belemmeringen weg te nemen. Bijvoorbeeld door opgravingen in geval van archeologie. Bij de uiteindelijke vergunningverlening moet dit wel afgerond zijn, dan wel in de vergunning wordt bouwbegeleiding door een archeoloog verplicht gesteld.

Verder zijn ten aanzien van twee aandachtsgebieden ontheffingen nodig van de provincie, te weten flora & fauna en stikstof. Ten aanzien van flora en fauna is door ontwikkelaars een ontheffing aangevraagd voor mogelijke marterachtige. Hierbij zijn ontwikkelaars uitgegaan van een zogenaamde worst-case benadering en is bij de provincie een activiteitenplan ingediend om eventuele aanwezige marterachtige te verplaatsen.

Ten aanzien van stikstof wordt bij de vergunningverlening van de woningen een ontheffing gevraagd aan de provincie. Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat door middel van intern salderen de woningbouwontwikkeling goed mogelijk is, maar sinds de uitspraak van de Raad van State in december 2024 is intern salderen onderhavig aan een provinciale ontheffing bij de vergunningverlening van de woningen zelf.

3.1 In het beeldkwaliteitsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit mede geborgd

Het stedenbouwkundige plan voor Winssen Zuid laat ook wat beelden zien van een gewenste sfeer/uitstraling, die niet alleen met een omgevingsplan kan worden geborgd. Hiervoor is aanvullend een beeldkwaliteitsplan opgesteld (Bijlage 2). Ook zal het gewenste beeld worden geborgd in de contracten met de ontwikkelaars.

4.1. Het onderzoek toont aan dat de woningbouw leidt tot druk op maatschappelijke voorzieningen

De verwachte groei van het aantal inwoners zorgt al vóór 2030 voor capaciteitsproblemen bij zowel de basisschool als de kinderopvang. Ook ontstaat extra druk op eerstelijnszorg, waaronder huisartsen en fysiotherapeuten. De huisartsenpraktijk is inmiddels uitgebreid. Voor de basisschool en kinderopvang is het belangrijk om deze signalen vroegtijdig mee te nemen in de plannen rondom huisvesting. Voor de sportverenigingen en de winkels geldt juist dat deze door de komst van de nieuwe woningen het draagvlak meer in evenwicht komt.

4.2. Het onderzoek toont aan dat de woningbouw invloed heeft op de sociale structuur van Winssen

De komst van nieuwe inwoners verandert de bevolkingssamenstelling en kan de balans tussen oud- en nieuwkomers onder druk zetten. Dit heeft effect op het draagvlak voor verenigingen, ontmoetingsplekken en lokale sociale cohesie. Vanuit de gemeente wordt met bijvoorbeeld de Dorpendeal en voorzieningencentrum De Paulus al ingespeeld op deze verandering.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiertoe is een Anterieure Grondexploitatie-overeenkomst (AOK) vastgesteld, inclusief het onderdeel nadeelcompensatie (voormalige planschade).

Tijdspad

Het vaststellingsbesluit met TAM-omgevingsplan worden 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan er tegen het plan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

De woningen die gebouwd worden moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en worden gebouwd volgens de meest actuele BENG-norm. Voor Winssen Zuid is tevens een duurzaamheidsvisie opgesteld samen met de ontwikkelaars. Hierin zijn duurzaamheidseisen en ambities vastgelegd. Deze duurzaamheidsvisie is gekoppeld aan de anterieure grondexploitatieovereenkomst. Het is bij de verdere uitwerking van de bouwplannen van belang om als gemeente aandacht te blijven vragen voor deze onderwerpen.

Communicatie/Participatie

Communicatie

De aankondiging van de ter inzagelegging van het vastgestelde Tam-omgevingsplan zal conform de wettelijke voorschriften worden gepubliceerd op Overheid.nl. De indieners van een zienswijze zullen ook persoonlijk worden geïnformeerd. Het TAM-omgevingsplan zal in te zien zijn via regels op de kaart op Omgevingsloket.nl.

Participatie

Er is een uitgebreide omgevingsdialoog geweest. In het kader van de totstandkoming van het Structuurmodel Winssen zijn verschillende avonden met de omgeving gesproken en geparticipeerd. Ook naar aanleiding van verschillende fases om te komen tot het huidige stedenbouwkundige plan is over verschillende onderwerpen met de omgeving gesproken. Dit is te lezen in het omgevingsdossier Winss'n park (bijlage 26).

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bijlage 1: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Winssen Zuid, fase 1
- Bijlage 2: Bijlage motivering 1 – Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 3: Bijlage motivering 2 – Verkeersonderzoek
- Bijlage 4: Bijlage motivering 3 – Verkennend bodemonderzoek N222804
- Bijlage 5: Bijlage motivering 4 – Verkennend bodemonderzoek N204690
- Bijlage 6: Bijlage motivering 5 – Verkennend bodemonderzoek N230203
- Bijlage 7: Bijlage motivering 6 – Verkennend bodemonderzoek AM0230564
- Bijlage 8: Bijlage motivering 7 – Quickscan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 9: Bijlage motivering 8 – Externe veiligheidsonderzoek
- Bijlage 10: Bijlage motivering 9 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 11: Bijlage motivering 10 – Akoestisch onderzoek industrielawaai Willems Winssen

- Bijlage 12: Bijlage motivering 11 – Akoestisch onderzoek industrielawaai scouting
- Bijlage 13: Bijlage motivering 12 – Trillingsonderzoek
- Bijlage 14: Bijlage motivering 13 – Geuronderzoek veehouderijen
- Bijlage 15: Bijlage motivering 14 – Waterhuishoudingsplan
- Bijlage 16: Bijlage motivering 15 – Waterhuishoudingsplan bijlage 1-6
- Bijlage 17: Bijlage motivering 16 – Waterhuishoudingsplan bijlage 7-10a
- Bijlage 18: Bijlage motivering 17 – Quicksan ecologie
- Bijlage 19: Bijlage motivering 18 – Nader ecologisch onderzoek
- Bijlage 20: Bijlage motivering 19 – Memo uitvoerbaarheid vanwege marterachtigen
- Bijlage 21: Bijlage motivering 20 – Stikstofonderzoek
- Bijlage 22: Bijlage motivering 21 – Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 23: Bijlage motivering 22 – Archeologisch booronderzoek Leegstraat 14
- Bijlage 24: Bijlage motivering 23 – Onderzoek molenbiotoop
- Bijlage 25: Bijlage motivering 24 – Historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsrechten
- Bijlage 26: Bijlage motivering 25 – Omgevingsdossier Winss'n Park
- Bijlage 27: Bijlage motivering 26 – Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 28: Verbeelding TAM-omgevngsplan Winssen Zuid fase 1
- Bijlage 29: Nota zienswijze TAM-omgevingsplan Winssen Zuid fase 1
- Bijlage 30: Zienswijze 1 (703669) – **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 31: Zienswijze 2 (706507) – **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 32: Zienswijze 3 (716178) – **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 33: Zienswijze 4 (719050) – **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 34: Zienswijze 5 (721158) – **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 35: Zienswijze 6 (721257) – Provincie Gelderland
- Bijlage 36: Zienswijze 7 (721488) – **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 37: Onderzoek draagvlak voorzieningen Winssen

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester