

Raadsvoorstel

Onderwerp : Aanpassen stedenbouwkundige randvoorwaarden Winssen-Zuid
Zaaknummer : 496659
Behandelaar : Willie van de Kamp
Status : Openbaar

Besluit om

1. Akkoord te gaan met de aanpassing van de specifieke randvoorwaarden voor Winssen-Zuid.
2. Kennis te nemen van aanpassingen in het stedenbouwkundig plan volgens bijlage 1 en 2.

Inleiding

Op 21 december 2021 heeft de raad het 'Omgevingsprogramma Woningbouw 1.0' vastgesteld, dat in bredere zin gaat bijdragen aan de vitaliteit van Winssen.

Het plangebied Winssen-Zuid maakt deel uit van het omgevingsprogramma. Dit plangebied wordt begrensd door de Kennedysingel, Leegstraat, Van Heemstraweg en Geerstraat.

De ontwikkelaars Van de Klok en Jansen Bouwontwikkeling (Klok/JaBo) dragen zorg voor de uitwerking van een stedenbouwkundig plan. Medio 2023 hebben de ontwikkelaars kenbaar gemaakt dat met de vastgestelde randvoorwaarden binnen de huidige marktomstandigheden geen financieel uitvoerbaar plan te maken is. Van een daarop aangepast plan met gewijzigde randvoorwaarden hebben de ontwikkelaars aangegeven dat dit financieel uitvoerbaar. Dit plan is vervolgens – naar aanleiding van de opbrengsten uit de participatie - op een aantal punten nog aangepast.

Beoogde effecten

Het bouwen van 400 woningen. Een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort. De vitaliteit van Winssen waarborgen. Bijdragen aan de ambitie van de gemeente Beuningen om te groeien naar ongeveer 30.000 inwoners.

Argumenten

1.1 De gewijzigde randvoorwaarden

A. Bebouwing

Was: bijzondere woonvormen aan de Kennedysingel

Wordt: kleinschalige appartementen/woonzorgfunctie

B. Dichtheid:

Was: 20 - 25 woningen per hectare in de ontwikkelvlekken

Wordt: 20 - 25 woningen over het plangebied

C. Woningaantal:

Was: in totaal 350

Wordt: in totaal 400 (exclusief Pandahara en omliggende kavels)

D. Lengte rijblokken

Was: korte rijen maximaal 4 tot 6 woningen aaneen

Wordt: langere rijen met inachtneming van een onderbreking naar 4 tot 6 woningen

E. De scouting

Was: verplaatsing naar de zuidwesthoek

- Wordt: blijft op de huidige locatie zitten
- F. Bijzondere woonbebouwing in het plan
 Was: aan de Kennedysingel
 Wordt: op enkele markante plekken in het plan maximaal 3 lagen
- G. Bebouwing zuidoosthoek
 Was: groene zone
 Wordt: bijzondere woonbebouwing opschuiven richting Van Heemstraweg
- H. Invulling zuidwesthoek
 Was: mogelijke locatie scouting terrein en woongebied
 Wordt: blijft vooralsnog buiten dit plan, daarom 1 ontsluiting minder.
- I. Woningbouwprogramma
 Was: woondeal 1.0
 Wordt: woondeal 2.0
- J. Hindercontour Willems
 Was: 100 meter
 Wordt: op basis van uitgevoerd onderzoek
- K. Duurzaamheidsvisie
 Was: algemene uitgangspunten van gasloze wijken, energieneutraliteit en circulariteit
 Wordt: concrete duurzaamheidsvisie voor Winssen-Zuid

1.2 *Aanpassen van de randvoorwaarden draagt bij aan de financiële haalbaarheid*

De ontwikkelaars en de gemeente hebben met het aanpassen van het stedenbouwkundig plan ook de haalbaarheid van de business case beoordeeld. Op bestuurlijk niveau heeft zowel Van de Klok als Jansen Bouwontwikkeling kenbaar gemaakt dat het plan op basis van de gewijzigde randvoorwaarden financieel haalbaar is.

1.3 *Woningen dragen bij aan een beter voorzieningenniveau in Winssen*

De voorzieningen in Winssen hebben het moeilijk. De nieuwe woningen gaan in bredere zin bijdragen aan de vitaliteit van de gemeenschap. Met 400 extra woningen zal het inwonersaantal stijgen met ongeveer 900. Dit is een stijging van ongeveer 40%.

1.4 *Woondeal 2.0 wordt gerealiseerd*

Bij de ondertekening van de intentieovereenkomst is afgesproken dat het plan moet voldoen aan woondeal 1.0. In de afgelopen periode is woondeal 2.0 vastgesteld. De ontwikkelaars hebben in overleg met de gemeente (gezien het belang van betaalbare woningen) gekozen om bij het stedenbouwkundig plan uit te gaan van woondeal 2.0.

1.5 *Tijdelijk inpassing Willems door fasering*

Voor het bedrijf Willems Winssen is door de ontwikkelaars nader onderzoek gedaan naar de hindercontouren (geluid, stof en trillingen). Er wordt gewerkt aan het mogelijk maken van verplaatsing van het bedrijf. Door de resultaten van dat onderzoek kan Willems eventueel langer blijven zitten. Bij de fasering zal hier rekening mee worden gehouden.

2.1 *Stedenbouwkundig plan aangepast na participatie*

Op 22 februari 2024 is er een inloopbijeenkomst gehouden voor belangstellenden en omwonenden. Hierbij konden ze een reactie geven wat belangrijk is op het gebied van wonen. De meeste reacties gingen over de hoogte van de appartementen en het aantal sociale huurappartementen aan de Kennedysingel. Hierop is het plan aangepast, zie bijlage 1.

Kantttekeningen

1.1 *Zorgen over de sociale cohesie*

Bij de participatiebijeenkomst met de huidige bewoners van Winssen hebben zij aangegeven zich zorgen te maken over het grote aantal woningen (nieuwe bewoners). Op dit moment heeft Winssen 968 woningen. Met een toename van 400 woningen verwachten de bestaande bewoners dat er een andere sociale cohesie in het dorp ontstaat.

Om die reden is het belangrijk om gezamenlijk met de bestaande bewoners te werken aan die sociale cohesie met de nieuwe bewoners. Hierin kunnen de bestaande voorzieningen, zoals school, huisarts, De Paulus, sportclubs en het overige verenigingsleven een rol spelen. De gemeente kan hierbij een proactieve rol vervullen.

Een gefaseerde realisatie zal bijdragen aan het grip houden op de binding met het dorp.

1.2 Plan voldoet niet aan het kwaliteitskader woningbouw

Het kwaliteitskader woningbouw 2023 is door het college medio 2023 vastgesteld. Dit kwaliteitskader is een nadere invulling van de woondeal 2.0.

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat het plan moet voldoen aan woondeal 1.0. De ontwikkelaars hebben er, in overleg met de gemeente (gezien het belang van betaalbare woningen), voor gekozen om bij het stedenbouwkundig plan uit te gaan van woondeal 2.0. In dit stadium is het niet meer haalbaar om met dit plan te voldoen aan het kwaliteitskader Woningbouw 2023.

Financiën

De wijzigingen in de randvoorwaarden hebben financiële gevolgen. Deze gevolgen zullen worden opgenomen in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaars. Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst tussen een gemeente en een ontwikkelaar waarin afspraken worden vastgelegd over bijvoorbeeld kostenverdeling, planning, en andere voorwaarden met betrekking tot een ontwikkelingsproject. Het is gebruikelijk dat financiële aspecten worden behandeld in dergelijke overeenkomsten om de rechten en verplichtingen van beide partijen te definiëren.

Tijdsplan

Als de raad akkoord gaat met de aangepaste uitgangspunten, kan het ontwerp-omgevingsplan in het derde kwartaal van 2024 ter inzage komen te liggen.

Duurzaamheid

Duurzaamheidsvisie sluit aan bij ambitie voor Winssen-Zuid.

Partijen hebben samen een nadere visie op duurzaamheid opgesteld die aansluit bij de ambitie van Winssen-Zuid. Deze duurzaamheidsvisie sluit aan op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Voor Winssen-Zuid gaat het bij duurzaamheid om vier thema's:

Duurzame energie, duurzame mobiliteit, circulariteit klimaatadaptatie en biodiversiteit

Communicatie

De aanpassing van de stedenbouwkundige invulling aan de Kennedysingel zal via een bijeenkomst besproken worden met de omwonenden. Ook wordt een bijeenkomst georganiseerd als het ontwerp-omgevingsplan ter inzage ligt.

Evaluatie

De raad zal bij het vaststellen van het omgevingsplan nagaan of het plan voldoet aan de gewijzigde randvoorwaarden.

Bijlagen

- Bijlage 1 afwijkingen stedenbouwkundigplan met structuurmodel
- Bijlage 2 stedenbouwkundigplan versie 2023

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester