GEMEENTE BEUNINGEN

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Leegstraat Winssen	Raadsvergadering	:	19 april 2022
Nummer(agenda)	:		Commissie 1	:	Ruimte
Registratienummer	:	bb22.00166	Datum	:	5 april 2022
Registratiecode	:		Commissie 2	:	
Auteur	:	Tamara Hagelaar	Datum	:	
Status	:	Beperkt openbaar	B&W-vergadering	:	8 maart 2022
Persgesprek	:	9 maart 2022	Portefeuillehouder	:	S. Versluijs

Samenvatting
Het BP Leegstraat Winssen maakt de ontwikkeling van vijf levensloopbestendige woningen mogelijk. Het plan ligt op het perceel bij de kruising van de Leegstraat en het Kerkpad. De voormalige schoollocatie heeft nu een groenbestemming. Om de woningen te realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 26 november 2021 tot en met 6 januari 2022 ter inzage. Vijf omwonenden dienden een zienswijze in. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Leegstraat Winssen gewijzigd vast te stellen.

Besluit om
1. Akkoord gaan met de Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Leegstraat Winssen;

2. Het bestemmingsplan 'Leegstraat Winssen' met Imro-code NL.IMRO.0209.BPleegstraatWin-vadf gewijzigd vast te stellen, conform de voorgestelde wijzigingen uit de Nota Zienswijze OBP Leegstaat Winssen;

3. Omdat met initiatiefnemers een overeenkomst is afgesloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Het CPO d'Ouwe Jongensschool Winssen wil 5 levensloopbestendige woningen bouwen op het perceel bij de kruising van de Leegstraat en het Kerkpad in Winssen. De voormalige schoollocatie heeft nu een groenbestemming, dus om de woningen te realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien.

Van 26 november 2021 tot en met 6 januari 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de genoemde wijzigingen in de Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Leegstraat Winssen.

Beoogd effect
De bouw van 5 levensloopbestendige woningen planologisch mogelijk maken.

Argumenten
1. *Uit de inzageperiode komen geen zwaarwegende bezwaren naar voren*

   <u>Vooroverleg</u>
   Het concept van dit plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan provincie en waterschap. De provincie heeft geen opmerkingen geuit. Het waterschap had nog wel enkele opmerkingen over de opvang van hemelwater.
   Eén opmerking was in het ontwerpplan nog niet volledig genoeg opgenomen. In voorliggend vast te stellen plan is de toelichting hierop ambtshalve aangevuld.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben de direct omwonende persoonlijk op de hoogte gebracht van hun plannen door huis aan huis langs te gaan. Ook Basisschool De Wegwijzer en de vrijwilligers van Boomgaard 't Groene Hart zijn persoonlijk geïnformeerd. Hiervan zijn verslagen gemaakt.
Verder is er een open brief huis aan huis bezorgd in Winssen waarin het CPO hun plannen kenbaar maakten.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure ontwerpbestemmingsplan

Van 26 november 2021 tot en met 6 januari 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen een zienswijze ten aanzien van het ontwerpplan naar voren brengen. Hiervan maakten vijf omwonenden gebruik. De zienswijzen gingen vooral over uitzichtverlies, privacy-verlies, het willen behouden van de groenvoorziening, 5 woningen te veel te vinden voor de locatie en mogelijke waardevermindering van hun woningen.

In de bijgevoegde Nota zienswijze zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Naar aanleiding van één van de zienswijzen is het bouwvlak op iets grotere afstand van diens perceelsgrens gelegd zodat voor de bebouwing de afstand van minimaal 2 meter tot het buurperceel is gegarandeerd. Een andere zienswijze gaf aanleiding tot een bezonningsstudie. Hieruit kwam naar voren dat voor alle omliggende objecten de schaduwwerking beperkt zal zijn en dat deze past binnen de meest gangbare normering van TNO. Deze bezonningsstudie is verwerkt in de toelichting en als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2.1 Het plan past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met dit plan wordt de realisatie van 5 woningen toegestaan. Dit betekent dat het aantal woningen met 5 toeneemt. Er is inmiddels voldoende jurisprudentie dat bij de toevoeging van een beperkt aantal woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder is dan ook niet noodzakelijk.

Provincie:
Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen, die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan. In het verstedelijkingsbeleid wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik toegepast. Zoals boven aangegeven is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en daardoor is de ladder niet van toepassing op dit verzoek.

Gemeente:
De locatie van de oude jongensschool is al geruime tijd aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Met de bouw van de vijf levensloopbestendige woningen wordt een inbreidingslocatie goed benut voor woningbouw in een tijd dat er een te kort aan woningen is. Het plan voorziet daarbij in levensloopbestendige woningen en past daarmee dus ook in het woonbeleid om vooral te voorzien in woningen geschikt voor senioren.

2.2 Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen realiseren van 5 woningen op het perceel

De stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het bestemmingsplan. Uit dit ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, maar dat er nog wel enkele aandachtpunten zijn.

Archeologie

Ten aanzien van archeologie vond nader onderzoek plaats in de vorm van proefsleuvenonderzoek. De resultaten van dit onderzoek geven aanleiding tot verdere opgravingen. Deze opgravingen vinden dit voorjaar (2022) plaats. Na afronding van de opgravingen kunnen de gronden worden bebouwd.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai kwam naar voren dat de naastgelegen speeltuin voor een hoge geluidsbelasting op de nieuwe woningen kan zorgen. Het gaat hier om de mogelijkheid van een piekbelasting van een schreeuwend kind enkele malen per dag. De daggemiddelde geluidsbelasting is wel meer dan voldoende om een goed woonklimaat te garanderen.

Aangezien de betreffende speeltuin geen inrichting is in het kader van de Wet milieubeheer, zijn formeel gezien de wettelijke normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet van toepassing. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen toch bepaalde maatregelen genomen te worden om een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen te garanderen.
Voor onderhavig plan is in de regels geregeld dat de noordelijke gevels van de twee woningen, die grenzen aan de speeltuin, dienen te worden uitgevoerd als zogenaamde 'dove' gevel, waarin dus geen te openen onderdelen worden gesitueerd. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat voor de woningen geregeld.

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiën
De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt door de verkoopopbrengsten van de gronden. Met het CPO is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten om eventuele planschade als gevolg van deze bouwplannen af te wentelen op de initiatiefnemers.

Tijdspad
Na vaststelling zal het bestemmingsplan en het raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Duurzaamheid
De nieuwe woningen worden zonder aardgasaansluiting en zoveel mogelijk zelfvoorzienend gerealiseerd.

Communicatie
Bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt geplaatst in het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van een zienswijze worden persoonlijk schriftelijk geïnformeerd.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen
1. Toelichting en regels BP Leegstraat Winssen (at22000388)
2. Bijlage 1 bij toelichting – Verkennend bodemonderzoek (at21002696)
3. Bijlage 2 bij toelichting – Akoestisch onderzoek industrielawaai (at21002697)
4. Bijlage 3 bij toelichting – Verklaring geen bestrijdingsmiddelen (at22000389)
5. Bijlage 4 bij toelichting – QuickScan Wet natuurbescherming (at21002698)
6. Bijlage 5 bij toelichting – Waterhuishoudkundig advies (at21002699)
7. Bijlage 6 bij toelichting – Stikstofdepositie onderzoek (at21002700)
8. Bijlage 7 bij toelichting – Verkennend Archeologisch onderzoek (at21002701)
9. Bijlage 8 bij toelichting – Proefsleuvenonderzoek (at22000455)
10. Bijlage 9 bij toelichting – bezonningsstudie (at22000390)
11. Bijlage 10 bij toelichting - Nota zienswijzen OBP Leegstraat Winssen (at22000456)
12. Bijlage 1 bij regels – Dove gevels (at21002702)
13. Verbeelding BP Leegstraat Winssen (at22000391)
14. Verslag overleg omwonenden – **NIET OPENBAAR** (at21002704)
15. Zienswijze 1 – **NIET OPENBAAR** (IN21.06726)
16. Zienswijze 2 – **NIET OPENBAAR** (IN22.00027)
17. Zienswijze 3 – **NIET OPENBAAR** (IN22.00028)
18. Zienswijze 4 – **NIET OPENBAAR** (IN22.00033)
19. Zienswijze 5 – **NIET OPENBAAR** (IN22.00087)

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d.