Raadsvoorstel

Onderwerp	: TAM-Omgevingsplan Molenstraat 20 Winssen - vaststelling
Zaaknummer	: 894507
Behandelend team	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Status	: Openbaar

Besluit om

1. akkoord te gaan met de Nota zienswijzen Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h [Molenstraat 20 Winssen];
2. het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h [Molenstraat 20 Winssen] met IMRO-code NL.IMRO.0209.TAMMolenstraat20-vadf gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit voorstel behorende stukken.

Inleiding

Voor het perceel Molenstraat 20 in Winssen is een plan ontwikkeld voor de realisatie van één levensloopgeschikte vrijstaande woning. Hiervoor wordt circa 260 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Het college heeft op 17 december 2024 onder voorwaarden besloten medewerking te verlenen aan het initiatief.

Omdat de ontwikkeling niet past binnen het geldende omgevingsplan, is het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h [Molenstraat 20 Winssen] opgesteld. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend door Gedeputeerde Staten van Gelderland. De zienswijze heeft met name betrekking op de molenbiotoop van de Beatrixmolen en de gevolgen van de ontwikkeling voor de windvang.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft nadere afstemming met de provincie plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot aanpassing van de maximale bouwhoogte van de woning en het beplantingsplan. De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan wordt de realisatie van één levensloopgeschikte vrijstaande woning aan de Molenstraat 20 in Winssen mogelijk gemaakt. Tegelijkertijd wordt circa 260 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt het perceel landschappelijk en stedenbouwkundig verbeterd.

Daarmee wordt bijgedragen aan zorgvuldig ruimtegebruik, de woningbouwopgave en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen de kern van Winssen. Met de aanpassing van de bouwhoogte en het beplantingsplan wordt de mogelijke verdere beperking van de windvang van de Beatrixmolen zoveel mogelijk beperkt.

Argumenten

1.1 De zienswijze van Gedeputeerde Staten is zorgvuldig beoordeeld en leidt tot een gewijzigde vaststelling

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-TAM-omgevingsplan is één zienswijze ontvangen van Gedeputeerde Staten van Gelderland. De zienswijze heeft onder meer betrekking op de molenbiotoop van de Beatrixmolen, de bouwhoogte, de beplanting en de gevolgen van de ontwikkeling voor de windvang.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft nadere afstemming met de provincie plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot aanpassing van het plan. De maximale bouwhoogte van de woning wordt verlaagd van 7,92 meter naar maximaal 7,4 meter. Daarnaast wordt het beplantingsplan aangepast en wordt de motivering over de molenbiotoop aangevuld.

De overige onderdelen van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing. De zienswijze wordt daarom gedeeltelijk gegrond verklaard. De volledige beantwoording is opgenomen in de Nota zienswijzen.

2.1 Het TAM-omgevingsplan maakt een passende woningbouwontwikkeling binnen de kern van Winssen mogelijk

Het plan maakt één levensloopgeschikte vrijstaande woning aan de Molenstraat 20 mogelijk. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande kern en combineert woningbouw met de sloop van circa 260 m² voormalige bedrijfsbebouwing.

Hiermee wordt een bestaand bebouwd perceel herontwikkeld en wordt bijgedragen aan zorgvuldig ruimtegebruik en de woningbouwopgave. De levensloopgeschikte uitvoering draagt bij aan het realiseren van een woning die geschikt is voor verschillende levensfasen.

Het plan wijkt af van het uitgangspunt van 30% sociale huur uit de Woondeal en het gemeentelijke beleid. Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gebruikgemaakt van de mogelijkheid uit de Verordening verevening sociale huur Beuningen 2024. Hiervoor wordt €51.000 gestort in de Bestemmingsreserve sociale huur.

2.2 De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Door de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en de realisatie van een vrijstaande woning met een passende landschappelijke inrichting ontstaat een meer samenhangende inrichting van het perceel.

De woning wordt ingepast in de bestaande lintbebouwing aan de Molenstraat. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De landschappelijke inrichting voorziet onder andere in hagen en bomen, waarbij bestaande bomen waar mogelijk worden behouden.

2.3 De aanpassingen aan de bouwhoogte en beplanting beperken de gevolgen voor de molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de Beatrixmolen. De provincie heeft aangegeven dat de molenbiotoopformule op de planlocatie, op circa 150 meter van de molen, uitkomt op een maximale bouwhoogte van circa 6,31 meter.

Omdat sprake is van vervangende nieuwbouw op een reeds bebouwd perceel, kan de bestaande bebouwing als referentiesituatie worden betrokken. De hoogste te slopen bebouwing heeft een hoogte van circa 7,4 meter.

De maximale bouwhoogte van de nieuwe woning wordt daarom beperkt tot 7,4 meter. Hiermee wordt voorkomen dat de nieuwe woning hoger wordt dan de hoogste bestaande te slopen bebouwing en wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingssituatie.

Daarnaast wordt het beplantingsplan aangepast. De mogelijkheid voor een hooggroeiende boomsoort, zoals de oorspronkelijk opgenomen walnoot, wordt vervangen door een lager groeiende boomsoort. Hiermee wordt de mogelijke toekomstige beperking van de windvang zoveel mogelijk beperkt.

2.4 Uit de onderzoeken volgen geen belemmeringen voor de ontwikkeling

De relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten zijn onderzocht en beoordeeld. Uit de ruimtelijke motivering en onderzoeken volgen geen belemmeringen voor onder meer verkeer en parkeren, geluid, bodem, externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit, water, natuur en ecologie. Ook archeologie en de noodzaak van een milieueffectrapport zijn beoordeeld.

De ontwikkeling is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.5 De ontwikkeling is economisch uitvoerbaar

De ontwikkeling wordt volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemers uitgevoerd. Over het kostenverhaal zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst.

Daarnaast wordt op grond van de Verordening verevening sociale huur Beuningen 2024 een bedrag van €51.000 gestort in de Bestemmingsreserve sociale huur.

Eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer met een planschadeverhaalovereenkomst.

2.6 Uit de omgevingsdialoog zijn geen bezwaren naar voren gekomen

De initiatiefnemers hebben op 1 en 2 juni 2025 een omgevingsdialoog met direct omwonenden gevoerd. De direct omwonenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling en de inrichting van het perceel. De benaderde omwonenden staan positief tegenover de ontwikkeling en verwachten met name een verbetering van het uitzicht door de sloop van de bestaande loods en oude schuren.

De resultaten van de omgevingsdialoog zijn betrokken bij de voorbereiding van het TAM-omgevingsplan.

Kanttekeningen

2.1 Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het vaststellingsbesluit overeenkomstig de wettelijke voorschriften bekendgemaakt en wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend en door belanghebbenden voor wie dit redelijkerwijs niet kon worden verlangd.

Het risico op beroep is inherent aan een ruimtelijke procedure en kan niet volledig worden uitgesloten.

2.2 De provincie heeft gevraagd het aangepaste plan voorafgaand aan de vaststelling toe te zenden

De provincie Gelderland heeft gevraagd het aangepaste TAM-omgevingsplan voorafgaand aan de vaststelling aan haar toe te zenden. Aan dit verzoek wordt tegemoetgekomen.

Hiermee wordt de provincie voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad geïnformeerd over de wijze waarop haar zienswijze in het plan is verwerkt.

Financiën
De gemeentelijke kosten voor het opstellen en begeleiden van het TAM-omgevingsplan worden verhaald op de initiatiefnemers.

Over het kostenverhaal zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Daarmee zijn de gemeentelijke kosten voldoende geborgd.

Daarnaast wordt op grond van de Verordening verevening sociale huur Beuningen 2024 een bedrag van €51.000 gestort in de Bestemmingsreserve sociale huur.

Eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer met een planschadeverhaalovereenkomst.

Voor de gemeente zijn geen structurele financiële gevolgen verbonden aan de vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Tijdspad
Na besluitvorming door de gemeenteraad worden het vaststellingsbesluit en het TAM-omgevingsplan overeenkomstig de wettelijke voorschriften bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn wordt beoordeeld of beroep is ingesteld. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het plan na afloop van de beroepstermijn in werking, voor zover aan de overige wettelijke voorwaarden voor inwerkingtreding is voldaan.

De provincie Gelderland en de indiener van de zienswijze worden geïnformeerd over het vaststellingsbesluit.

Duurzaamheid
De ontwikkeling draagt bij aan duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik door woningbouw binnen de bestaande kern van Winssen mogelijk te maken.

Door de sloop van circa 260 m² voormalige bedrijfsbebouwing en de herontwikkeling van het perceel wordt bestaande bebouwde ruimte kwalitatief verbeterd en wordt verdere verstening op een nieuwe locatie voorkomen.

De nieuwe woning wordt gasloos gerealiseerd en voldoet aan de geldende wettelijke eisen voor energieprestatie en isolatie.

Daarnaast wordt bij de inrichting van het perceel aandacht besteed aan klimaatadaptatie, groen en water. Hemelwater wordt binnen het plangebied verwerkt, onder andere door middel van een wadi. Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden en de nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast met onder andere hagen en bomen.

De ontwikkeling draagt daarmee met name bij aan de thema's wonen en bouwen, ruimtegebruik, natuur en landschap, water en klimaatadaptatie, energie en leefbaarheid.

Communicatie
Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan worden het vaststellingsbesluit en het TAM-omgevingsplan overeenkomstig de wettelijke voorschriften bekendgemaakt.

De bekendmaking van de terinzagelegging vindt plaats via de wettelijk voorgeschreven publicatiekanalen. Het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld via het Omgevingsloket.

De provincie Gelderland wordt geïnformeerd over het vaststellingsbesluit. De indiener van de zienswijze wordt persoonlijk geïnformeerd over de vaststelling en de wijze waarop de zienswijze is afgedaan.

Participatie
De initiatiefnemers hebben op 1 en 2 juni 2025 een omgevingsdialoog met direct omwonenden gevoerd. De direct omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van de woning en de beoogde inrichting van het perceel.

Uit de omgevingsdialoog blijkt dat de benaderde omwonenden positief staan tegenover de ontwikkeling. Zij verwachten met name een verbetering van het uitzicht als gevolg van de sloop van de bestaande loods en oude schuren.

De resultaten van de omgevingsdialoog zijn betrokken bij de voorbereiding van het TAM-omgevingsplan.

Daarnaast heeft eenieder tijdens de formele terinzagelegging van het ontwerp-TAM-omgevingsplan de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is door Gedeputeerde Staten van Gelderland gebruikgemaakt. Deze zienswijze is opgenomen en beantwoord in de Nota zienswijzen.

Evaluatie
Het beoogde effect wordt gerealiseerd door vaststelling van het TAM-omgevingsplan en de daaropvolgende realisatie van de woning. Een afzonderlijke evaluatie van het raadsbesluit is daarom niet nodig.

Bijlagen
- Bijlage 1 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h [Molenstraat 20 Winssen]
- Bijlage 2 Verbeelding vast te stellen TAM-OP Hoofdstuk 22h Molenstraat 20 Winssen
- Bijlage 3 Bijlage motivering 1 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4 Bijlage motivering 2 - Quickscan natuur
- Bijlage 5 Bijlage motivering 3 - Aanvullend ecologisch onderzoek huismus
- Bijlage 6 Bijlage motivering 4 - Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 7 Bijlage motivering 5 - Participatieverslag
- Bijlage 8 Bijlage regels 1 - Te slopen bebouwing
- Bijlage 9 Bijlage regels 2 - Landschappelijke inpassing
- Bijlage 10 Vergelijkingsdocument ontwerp vs. vast te stellen TAM-OP Molenstraat 20 Winssen
- Bijlage 11 Nota zienswijzen - TAM plan Molenstraat 20 Winssen
- Bijlage 12 Zienswijze Gedeputeerde Staten van Gelderland (872380) d.d. 27-01-26
- Bijlage 13 Aanvulling zienswijze Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 06-07-26

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester