

Raadsvoorstel

Onderwerp : TAM-Omgevingsplan Leegstraat 18-20 Winssen - vaststelling
Zaaknummer : 873732
Behandelend team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Status : Beperkt openbaar

Besluit om

1. Akkoord te gaan met de Nota zienswijzen Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Leegstraat 18-20 Winssen;
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Leegstraat 18-20 Winssen met IMRO-code NL.IMRO.0209.TAMLeegstraat18-20-vadf ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De eigenaar van het perceel Leegstraat 18-20 in Winssen heeft een verzoek ingediend om zijn agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen en het perceel te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het plan voorziet in de realisatie van vijf woningen, bestaande uit één vrijstaande woning en twee twee-onder-een-kapwoningen.

Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het geldende omgevingsplan, is een TAM-omgevingsplan opgesteld. Het ontwerp hiervan heeft van 16 december 2025 tot en met 27 januari 2026 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is één zienswijze ingediend.

De gemeenteraad is bevoegd om het TAM-omgevingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het realiseren van vijf levensloopgeschikte woningen in Winssen, waarmee wordt bijgedragen aan het verminderen van de woningnood en een kwalitatief passende afronding van het bebouwingslint van de Leegstraat.

Argumenten

1.1 Ten aanzien van het plan is er één zienswijze ingediend

Van 16 december 2025 tot en met 27 januari 2026 lag het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Leegstraat 18-20 Winssen ter inzage. Binnen deze periode kon eenieder een zienswijze over het plan indienen. Hierop is één zienswijze ontvangen.

De ingediende zienswijze gaat vooral in op de omvang en impact van de ontwikkeling, verminderde privacy en belangenafweging. In de Nota zienswijze (bijlage 15) is deze zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

2.1 Het plan is stedenbouwkundig en landschappelijk passend op de locatie,

De ontwikkeling is gesitueerd binnen het bestaande bebouwingslint van de Leegstraat. Een agrarisch bedrijf wordt opgeheven en hiervoor in de plaats worden woningen mogelijk gemaakt. In het vastgestelde structuurmodel Winssen is voor deze locatie aangegeven dat een erfontwikkeling met meerdere woningen passend is. Door de erfopzet met geclusterde bebouwing blijft het open karakter behouden en wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuur.

2.2 Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is

Ten behoeve van de ontwikkeling van deze nieuwe woningen zijn noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd, zoals akoestisch onderzoek, stikstofonderzoek, watertoets en ecologisch onderzoek. Uit de onderzoeken kwamen geen belemmeringen naar voren voor de bouw van de woningen.

2.3 De omgevingsdialoog is zorgvuldig uitgevoerd

De initiatiefnemer heeft direct omwonenden in een vroeg stadium geïnformeerd over de plannen en hen betrokken bij de uitwerking daarvan. Dit is gedaan via persoonlijke gesprekken op 9 en 10 november 2024, waarbij de voorgenomen ontwikkeling is toegelicht aan de hand van een situatietekening.

De bewoners van Leegstraat 20 hebben daarbij bezwaren geuit, met name over de afstand tot de perceelsgrens en de inrichting van de groenstrook. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast, onder andere door een bredere groenstrook en een grotere afstand (circa 25 meter) tot de perceelsgrens. Deze aanpassingen zijn teruggekoppeld, waarna geen verdere bezwaren zijn geuit.

De bewoners van Leegstraat 18 hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

De omgevingsdialoog heeft geleid tot een verbeterde ruimtelijke inpassing. Verslagen van de gesprekken zijn als bijlage opgenomen.

2.4 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave, want het voorziet in levensloopgeschikte woningen binnen bestaand bebouwd gebied

De ontwikkeling levert een bijdrage aan het woningbouwprogramma van Winssen en versterkt de woonkwaliteit door toevoeging van levensloopbestendige woningen op een inbreidingslocatie.

Kanttekeningen

1.1 Er is een zienswijze ingediend, maar deze leidt niet tot planwijziging

De indiener maakt bezwaar tegen de omvang en impact van de ontwikkeling. Deze zorgen zijn beoordeeld en in de Nota zienswijzen gemotiveerd weerlegd. Het plan wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

2.1 Het plan voorziet niet in de 30% sociale huurwoningen

Het gemeentelijk woningbouwbeleid gaat in beginsel uit van een aandeel van 30% sociale huur bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. Voor deze ontwikkeling betreft het echter een kleinschalige erfontwikkeling van vijf woningen binnen het bebouwingslint van de Leegstraat, zoals vastgelegd in het door de raad vastgestelde structuurmodel Winssen.

Binnen dit structuurmodel is voor deze locatie een specifieke ruimtelijke opzet voorzien, bestaande uit een kleinschalig erf met maximaal vijf woningen in de vorm van vrijstaande woningen en/of twee-onder-een-kapwoningen. Deze opzet is gericht op landschappelijke inpassing, behoud van het lintkarakter en een beperkte verdichtingslag binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Het realiseren van sociale huurwoningen binnen dit programma is om zowel ruimtelijke als programmatische en uitvoeringsmatige redenen niet passend en niet haalbaar:

- **Ruimtelijk-stedenbouwkundig:** de beoogde erfstructuur is kleinschalig en vraagt om samenhangende typologieën binnen één ensemble. Een afwijkende woningcategorie (sociale huur) zou leiden tot programmatische versnippering en staat op gespannen voet met de beoogde erfontwikkeling en beeldkwaliteit zoals vastgelegd in het structuurmodel.
- **Programmatisch (structuurmodel):** het structuurmodel Winssen gaat uit van een specifiek woningtype voor deze locatie (vrijstaand en tweekappers in een erfopzet). Het toevoegen van sociale huur past niet binnen deze vastgestelde gebiedsuitwerking.
- **Uitvoerbaarheid en marktvraag:** gelet op de beperkte omvang (5 woningen) is het realiseren van sociale huurwoningen in deze setting niet realistisch. Woningcorporaties achten een dergelijke solitaire, kleinschalige ontwikkeling doorgaans niet geschikt vanwege beheer,

exploitatie en efficiëntie. Ook particuliere verhuur in het sociale segment is in dit type ontwikkeling financieel en fiscaal niet haalbaar.

- **Proportionaliteit en haalbaarheid planontwikkeling:** het verplicht opnemen van twee sociale huurwoningen (30% afgerond) zou de financiële en programmatische uitvoerbaarheid van het gehele plan onder druk zetten en daarmee de realisatie van woningbouw op deze locatie belemmeren.

Gelet op bovenstaande is gemotiveerd afgeweken van de 30%-norm voor sociale huurwoningen.

Ter compensatie wordt door initiatiefnemer een financiële bijdrage geleverd aan de bestemmingsreserve verevening sociale huur, conform de gemeentelijke Verordening verevening sociale huur Beuningen 2024. Hiermee wordt op beleidsniveau bijgedragen aan de realisatie van sociale woningbouw elders binnen de gemeente.

Financiën

De plankosten voor de planologische procedure worden verhaald op initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst.

In de anterieure overeenkomst is ook afgesproken dat de initiatiefnemer een financiële bijdrage levert aan de 'Bestemmingsreserve verevening sociale huur' op grond van de Verordening verevening sociale huur Beuningen 2024. De afdracht bedraagt €163.000.

Daarnaast is in de overeenkomst vastgelegd dat de ontwikkeling volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer plaatsvindt.

Er is daarmee geen financieel risico voor de gemeente.

Tijdspad

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het TAM-omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

De ontwikkeling draagt bij aan:

- Wonen/bouwen: toevoeging van levensloopgeschikte woningen
- Ruimtegebruik: inbreiding binnen bestaand lint
- Natuur en landschap: landschappelijke inpassing met groenstructuren
- Water: verwerking van hemelwater op eigen terrein
- Energie: woningen voldoen aan BENG-eisen en worden duurzaam gebouwd

Communicatie

Na vaststelling wordt het TAM-omgevingsplan gepubliceerd op Overheid.nl en beschikbaar gesteld via het Omgevingsloket. Belanghebbenden worden geïnformeerd over het besluit. Indiener van de zienswijze ontvangt een persoonlijke terugkoppeling.

Participatie

Initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium omwonenden betrokken bij de planvorming. De opbrengst hiervan is verwerkt in het ontwerp en vastgelegd in een participatieverslag (bijlage 13).

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bijlage 1: Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Leegstraat 18-20 Winssen
- Bijlage 2: Bijlage motivering 1 – Beeldkwaliteitsplan

- Bijlage 3: Bijlage motivering 2 – Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Bijlage motivering 3 – Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Bijlage motivering 4 – Watertoets
- Bijlage 6: Bijlage motivering 5 – Wateradvies
- Bijlage 7: Bijlage motivering 6 – Quicksan natuur
- Bijlage 8: Bijlage motivering 7 – BoomEffectAnalyse (BEA)
- Bijlage 9: Bijlage motivering 8 – Notitie stikstofdepositie
- Bijlage 10: Bijlage motivering 9 – Archeologisch onderzoek
- Bijlage 11: Bijlage regels 1 – Landschappelijke inpassing
- Bijlage 12: Bijlage regels 2 – Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 13: Omgevingsdialoog (**NIET OPENBAAR**)
- Bijlage 14: Verbeelding TAM-omgevingsplan Leegstraat tussen 18 en 20 Winssen
- Bijlage 15: Nota zienswijzen TAM plan Leegstraat 18-20 Winssen
- Bijlage 16: Zienswijze 1 (**NIET OPENBAAR**)

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester