

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Fruithof fase 2 Winssen"	Raadsvergadering	: 19 december 2017
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW17.00566	Datum	: 7 december 2017
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Nancy van der Zande	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 14 november 2017
Persgesprek	: 8 november 2017	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Ontwikkelaar Van den Bosch Vastgoed is bezig met de ontwikkeling van het plan Fruithof te Winssen. De eerste fase wordt nu gerealiseerd, voor de tweede fase ligt nu een bestemmingsplan voor. Er zijn een aantal zienswijzen ingekomen. De zienswijze van het waterschap geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. We stellen voor dit plan gewijzigd vast te stellen.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan "Fruithof fase 2, Winssen" met imro code NL.IMRO.0209.BPFruithof-vadf gewijzigd vast te stellen.
2. Akkoord te gaan met de beantwoording van de zienswijze in bijlage at.17004545 en de volgende wijzigingen aan te brengen: Op de verbeelding wordt in de noordoosthoek van het plangebied meer ruimte geboden aan de A-watergang en wordt het bouwvlak van de aangrenzende woning verschoven om ruimte te bieden aan de watergang.

Inleiding

Ontwikkelaar Van den Bosch Vastgoed is bezig met de ontwikkeling van het plan Fruithof te Winssen. Dit plan biedt ruimte aan 73 koopwoningen in diverse prijscategorieën in twee fasen. Basis hiervoor is een overeenkomst (2011) tussen gemeente en ontwikkelaar. Er ligt een onherroepelijk bestemmingsplan 'De Bongerd Zuid' (dd. 24 feb 2010) voor de bouw van de woningen. Hieraan is destijds gedeeltelijke goedkeuring onthouden vanwege een spuitzone. Hierdoor was de bouw van zes woningen niet mogelijk. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat hij het plan voor de 2e fase zal aanpassen en hiervoor een nieuw bestemmingsplan zal opstellen. Inmiddels is de eerste fase van 15 woningen opgenomen in het in 2013 geactualiseerde bestemmingsplan 'Kern Winssen' (3 juni 2013). De bouw van fase 1 is najaar 2016 gestart. De woningen worden in de loop van dit jaar opgeleverd. Nu de woningmarkt aantrekt en er in Winssen vraag is naar betaalbare woningen voor starters en senioren, is met de ontwikkelaar afgesproken dat hij versneld met een bestemmingsplan komt voor fase 2. De basis voor dit gewijzigde bestemmingsplan is de verkavelingsopzet die bij de overeenkomst zit. Deze verkavelingsopzet is door de ontwikkelaar geoptimaliseerd, binnen de contractuele afspraken. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 27 juli 2017 tot en met 6 september 2017 voor iedereen ter inzage. Er zijn een aantal zienswijzen binnengekomen. De zienswijze van het waterschap geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.

Beoogd effect

Realisatie van 58 woningen in de tweede fase (totaal 73) mogelijk te maken ten zuiden van De Bongerd in Winssen.

Argumenten

1. *Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen deze ontwikkeling;*

Alle stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het bestemmingsplan.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bij een aantal nieuw te bouwen in het plangebied wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de van Heemstraweg bedraagt 54 dB en voldoet niet aan de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximaal toegestane hogere waarde van 63 dB uit de Wet geluidhinder. Wij hebben hogere grenswaarden vastgesteld.

Uit dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan is passend in de provinciale en gemeentelijke beleidskaders en eerder gemaakt afspraken met de ontwikkelaar. Het plan past daarnaast ook binnen de regionale woningbouwafspraken die gemaakt zijn.

Voor wat betreft de waterhuishouding is overleg geweest met de ontwikkelaar en het Waterschap hetgeen geresulteerd heeft in een aanpassing van het plan. Zie hiervoor ook onder argument 2.

2. In bijlage at17004545 zijn de zienswijzen zorgvuldig afgewogen en beantwoord.

Samengevat luiden de zienswijzen en onze reacties als volgt|:

- Not S. Roesstraat 9: De nieuwe woningen staan te dicht op de boomgaard van reclamant. Voorts vreest reclamant voor aantasting van de privacy, woongenot en beperking van uitzicht, en daarnaast een toename van licht, geluid van bewoners en verkeershinder.

Gemeentelijke reactie: In de bijlage is gemotiveerd waarom de afstand van 40 m tot de boomgaard ruimtelijk aanvaardbaar is. Voorts verwachten we, vanwege de relatief beperkte verkeersgeneratie en de capaciteit van de Leegstraat, geen negatief effect op de verkeerssituatie ten gevolge van dit plan. De afstand tussen het perceel van reclamant en de nieuw geprojecteerde woningen bedraagt circa 45 m, bij één woning is de afstand 30 m. Deze afstanden zijn niet dusdanig dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van privacy of woongenot van reclamant. Bovendien is uitsluitend sprake van grondgebonden woningen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een uitgebreide behandeling van de zienswijze zie bijlage at17004545.

- De Bongerd 49: De hoogte en situering van de nieuwe woningen achter de woning van appellant schaden de privacy en belemmeren het zonlicht.

Gemeentelijke reactie: De hoogte van de woning is met een maximale goot van 5,5 m en nokhoogte van maximaal 10 m. regulier voor een grondgebonden woning. Ook de afstand tussen de woningen is niet onaanvaardbaar. Voor het effect op het zonlicht is een zonnestudie uitgevoerd voor vier dagen, te weten 19 februari, 21 maart, 21 juni en 21 november. Hieruit concluderen wij dat de schaduwwerking van de nieuwe woningen niet onevenredig is. (zie hiervoor bijlage at17004388). Deze zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het waterschap: Omdat er ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nog geen inzicht was gegeven in de effecten op de waterhuishouding heeft het Waterschap een zienswijze ingediend waarin zij stellen dat de waterparagraaf onvoldoende dekkend is om de conclusie te trekken dat de waterhuishoudkundige belangen niet geschaad worden door de planvorming.

Voorts vreest het waterschap voor aantasting van het woongenot bij de noordwestelijke vrijstaande kavel door het gebruik van (zwaar) onderhouds-materieel door het waterschap, vanwege de aanwezigheid van een watergang ter plaatse.

Gemeentelijke reactie: De situering van de betreffende kavel wordt aangepast. Voorts was er reeds volop overleg gaande met het Waterschap over de waterhuishouding. Dit overleg heeft zich voortgezet tijdens de ontwerpfasen van dit plan en heeft geleid tot aanpassingen van het ontwerp op de volgende punten:

De Waterparagraaf in de toelichting wordt aangepast en op de verbeelding wordt ruimte geboden aan de benodigde verbreding van de A-watergang met bijbehorende beschermingszone. Ten slotte is ook het bouwvlak en bouwperceel (aanduiding 'bijgebouwen') van de beoogde vrijstaande woning in de noordoosthoek afgestemd op de nieuwe ligging van de watergang met bijbehorende beschermingszone.

Kanttekeningen

Nvt

Duurzaamheid

De invulling met woningbouw van dit gebied past binnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Winssen. We houden ons aan de wettelijke kaders rondom duurzaamheid, maar leggen de lat niet hoger omdat tempo/voortgang van dit bestemmingplan voorop staat.

Communicatie

Het vastgestelde plan wordt bekendgemaakt op overheid.nl.

Financiën

Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan genereren we de inkomstenverwachting van 2,1 miljoen, omdat dan de grond voor fase 2 wordt verkocht aan de ontwikkelaar. Dit is contractueel afgesproken. Na aftrek van gemaakte kosten zal de exploitatie een winst maken van 499.000 euro. Wanneer de grond verkocht is kan de exploitatie worden afgesloten en deze winst worden gerealiseerd. Indien fase twee versneld wordt uitgevoerd zal de winst dus ook eerder (2018 of 2019) gerealiseerd zijn dan 2021. Hiermee eindigen dan ook de halfjaarlijkse rentebetalingen van de ontwikkelaar aan de gemeente ad 40.000 euro per jaar. Deze waren ter compensatie van de rentekosten die de gemeente in die jaren zou maken wanneer de grond nog niet verkocht was. Het eindigen van deze rentebetalingen heeft financieel gezien geen effect. Eventuele planschade die optreedt ten gevolge van de versnelde ontwikkeling wordt afgewenteld op de initiatiefnemer via een planschadeverhaalsovereenkomst.

Tijdspad

Na uw besluit ligt het plan 6 weken ter inzage.

Daarna is het plan onherroepelijk, tenzij er beroep wordt ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de raad van State.

Bijlagen

1. Besluit tot start van de procedure, BW17.00384;
2. Publicatie ontwerpbestemmingsplan, at17004347;
3. Regels, at17004539;
4. Verbeelding, at17004540;
5. Akoestisch onderzoek, at17004541;
6. Flora en fauna onderzoek, at17004542;
7. Toelichting, at17004543;
8. Besluit hogere grenswaarden, at17004544;
9. Zienswijze, IN17.05907;
10. Zienswijze, IN17.06212;
11. Zienswijze, IN17.06238;
12. Zienswijze, IN17.06266;(waterschap)
13. Zonnestudie betreffende het adres De Bongerd 49, at17004388;
14. Zienswijzenotitie, at17004545.
15. Beantwoording vragen commissie Ruimte over zonnestudie (UI17.12671)
16. Beantwoording vraag commissie Ruimte over extra auto-ontsluiting. (INT17.0758)

Routingformulier: at17004546

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Carol van Eert
burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 19 december 2017.

De griffier,

plu. 

de voorzitter,



