

## Raadsvoorstel

Onderwerp	: bestemmingsplan Molenstraat 20 Winssen	Raadsvergadering	: 24 september 2019
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	:
Registratienummer	: bb19.00135	Datum	: 10 september 2019
Registratiecode	: *bb19.00135*	Commissie 2	:
Auteur	: Tamara Hagelaar	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 18 juni 2019
Persgesprek	: 19 juni 2019	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

### Samenvatting

Het transportbedrijf aan de Molenstraat 20 Winssen wil haar activiteiten staken. De bestaande bedrijfswoning wordt in dit bestemmingsplan gewijzigd in een burgerwoning. Daarnaast wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan lag begin 2019 ter inzage. Er zijn géén zienswijzen ontvangen. N.a.v. het archeologisch onderzoek is de verbeelding en toelichting nog wel aangepast. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### Besluit om

1. het bestemmingsplan 'Molenstraat 20 Winssen' met Imro-code NL.IMRO.0209.BPMolenstraat20WIN-vadf gewijzigd vast te stellen;
2. Omdat met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is afgesloten geen exploitatieplan op te stellen.

### Inleiding

De eigenaren van het perceel Molenstraat 20 te Winssen, willen de huidige bestemming 'Bedrijf' wijzigen naar 'Wonen'. Daarnaast willen zij een 2<sup>e</sup> (levensloopbestendige) burgerwoning op het perceel mogelijk te maken. Het bestaande transportbedrijf wordt opgeheven. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen wordt omgezet naar een burgerwoning. Vanwege hun leeftijd en het feit dat er geen bedrijfsopvolger is, geven verzoekers er de voorkeur aan om de bedrijfsvoering te stoppen. Daarnaast bestaat de wens om kleiner en grotendeels gelijkvloers te gaan wonen.

Vanwege het beëindigen van het transportbedrijf zal de ruimtelijke en milieutechnische kwaliteit in de kern Winssen verbeteren. Door de nieuwe levensloopbestendige woning kan de familie binnen de bestaande woonomgeving en sociale verbanden blijven wonen.

### Beoogd effect

De ruimtelijke kwaliteit verbeteren op dit perceel.

### Argumenten

#### 1. *Er zijn geen planologische bezwaren tegen dit bestemmingsplan*

In ruil voor het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' willen verzoekers 1 nieuwe vrijstaande levensloopbestendige woning realiseren aan de Haneman. De bestaande bedrijfswoning (Molenstraat 20) met bijgebouwen wordt daarnaast omgezet naar een burgerwoning. Er vindt geen sloop plaats. Hiermee verdwijnt een transportbedrijf met bijbehorende milieubelasting en transportbewegingen uit de kern Winssen. Dit heeft planologisch een aanzienlijk positieve impact op de leefbaarheid voor omwonenden. De realisatie van een vrijstaande woning op een ruim, groen perceel verbetert bovendien de kwaliteit van de dorpsentree via de Haneman, vanaf de (Waal)dijk. Omdat er niet of nauwelijks iets gesloopt wordt, kan het functieveranderingsbeleid hier niet worden toegepast. Het beleid particuliere woningbouw kan wel worden toegepast. Hierover later meer.

## 2. *Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het principebesluit*

### **Groen binnengebied**

Op dit moment is het bestemmingsvlak 'Bedrijf' relatief smal en heeft het een grillig verloop aan de achterzijde. Voor een goede inpassing van de nieuwe woning heeft initiatiefnemer gekozen voor een meer logische begrenzing. Dit betekent dat ook een deel van de achterliggende gronden met de bestemming 'Groen - Landelijk groen' bij de wijziging worden betrokken. Op deze wijze krijgt de tuin van de nieuwe woning ook een courante maat. Dit is acceptabel zolang de hoeveelheid landelijk groen per saldo ongeveer gelijk blijft.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is te zien dat verzoeker hier rekening mee heeft gehouden; de gronden die onderdeel zijn van het landelijk groen hebben een specifieke groenbestemming gekregen.

### **Molenbiotoop**

Het plangebied valt binnen de molenbiotoop (zone 400 m rondom molen) van de Beatrixmolen, ten zuidwesten van het plangebied (Molenstraat 37M). Uitgaande van de bijbehorende biotoopformule zou de maximum bouwhoogte slechts circa 5,6 m bedragen, wat te laag is voor de nieuwe woning. Dichterbij de molen is echter sprake van hogere bestaande bebouwing, die de nieuwe woning afschermt van de molen. Ten aanzien van de maximum bouwhoogte kan aldus aangesloten worden bij de bouwhoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving, zijnde 9,0 m. Op de verbeelding is 9,0 m als maximale bouwhoogte opgenomen.

### **Onderzoeken**

Om aan te tonen dat de gronden geschikt zijn voor de gewenste functie (Wonen) moest er verschillende milieuaspecten onderzocht worden. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn alle onderzoek beschreven en zijn de conclusies uit de onderzoeken opgenomen. Uit deze onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

### **Archeologisch onderzoek**

De gronden van het perceel hebben een bepaalde archeologische verwachtingswaarde. Om eventueel aanwezige archeologische waarden in de gronden te beschermen moeten de gronden hierop worden onderzocht. Ten tijden van het ontwerpbestemmingsplan was het archeologisch onderzoek nog niet afgerond. Inmiddels in het onderzoek wel afgerond en is gebleken dat ter plaatse van het bouwvlak voor de nieuwe woning en het gebied waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan geen archeologische waarden te verwachten zijn.

In afwijking van het ontwerpbestemmingsplan is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie op de verbeelding van deze gronden verwijderd. De overige gronden zijn nog wel voorzien van de dubbelbestemming. Ook in de toelichting is nader in gegaan op de resultaten van het archeologisch onderzoek.

## 3. *Er wordt voldaan aan het beleid voor particuliere woningbouwinitiatieven*

Het plan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde 'uitgangspunten voor particulier verzoeken'. In dit beleid is opgenomen dat de gemeente jaarlijks meewerkt aan 5 losse verzoeken, steeds voor de bouw van één woning. Dit initiatief past binnen dit beleid, lost een stedenbouwkundig knelpunt ter plaats op en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De woning zal als levensloopbestendige woning worden gerealiseerd, waardoor deze ook passend is in de beleidsdoelstellingen van de gemeentelijke woonvisie.

### **Kanttelingen**

n.v.t.

### **Financiën**

De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer op basis van de legesverordening.

Daarbij zijn in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over verhaal van eventuele planschade.

Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

**Tijdspad**

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

**Communicatie**

Bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt geplaatst in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl.

**Evaluatie**

n.v.t.

**Bijlagen**

1. Toelichting en regels Bp Molenstraat 20 Winssen (at19001359)
2. Bijlage 1 Toelichting: Verkennend bodemonderzoek (at19001360)
3. Bijlage 2 Toelichting: Verkennend archeologisch onderzoek (at19001361)
4. Verbeelding Bp Molenstraat 20 Winssen (at19001362)

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken  
secretaris

Daphne Bergman  
burgemeester

Besluit d.d. 24/09/2019

Akkoord

de griffier,

de voorzitter,