Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Leegstraat Winssen

Februari 2022

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Leegstraat Winssen heeft van 26 november 2021 tot en met 6 januari 2022 voor iedereen ter inzage gelegen. Deze inzageperiode is op 25 november 2021 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Binnen deze inzagetermijn kon iedereen een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren brengen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijze binnen gekomen. Deze zienswijze wordt hieronder behandeld.

In dit document worden de zienswijzen van een reactie voorzien. Hierbij is steeds een samengevatte weergave van elke zienswijze gepresenteerd. Bij de beoordeling van de zienswijzen is steeds de gehele tekst van de ingediende zienswijze gebruikt.

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 1 (IN21.06726)	Reclamanten zijn vader en zoon en respectievelijk vruchtgebruiker en eigenaar van de naast het plangebied liggende woning aan de Leegstraat 2 Winssen. Reclamanten kunnen om verschillende redenen niet instemmen met het ontwerpbestemmingsplan:	
I	Het plan om woningen te bouwen is in strijd met het gemeentelijk beleid om het groene hart Winssen te behouden. In de gemeentelijke structuurvisie Groen en Dynamisch is over het groene hart gezegd: *Uniek in Winssen is een ruim opgezet en open onbebouwd dorpshart. (…) Deze open ruimte met zichtlijnen moet behouden blijven. Het is mogelijk deze ruimte ander in te richten met behoud van het groene en onbebouwde karakter.* Het bouwplan is ook in strijd met het in voorbereiding zijnde nieuwe omgevingsvisie. Hierin staat over de kern Winssen: *Het groene karakter en het aanwezige openbare groen willen we behouden.* Ten slot is In de gemeentelijke woonvisie 2018-2023 bepaald dat nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit van een gebied niet mogen schaden. Hierbij is aangegeven: inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij inbreiding ten koste gaat van de ruimtelijke	De structuurvisie Groen en Dynamisch is inmiddels niet meer van toepassing. Maar hier toch nog op ingaande: In de structuurvisie Groen en dynamisch staat dat Winssen zich onderscheidt van de omliggende kernen van de gemeente Beuningen doordat het landschap sterk verweven is met de totale kern. Vanuit bijna elke hoek van de kern kan dit worden beleefd door het zicht op boomgaarden, weilanden, bos of de dijk. Binnen dit kleinschalige patroon liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor de organische groei van het dorp waarbij de opgave is de bestaande karakteristiek te behouden. De term groene dorpshart is niet zozeer bedoeld om een specifieke groenstructuur mee te duiden (zo specifiek en gedetailleerd is een visie niet), maar moet meer uitgelegd en gelezen worden als het

	kwaliteit van een wijk of kern.	verbindende dorpshart met zijn vele (maatschappelijke) voorzieningen, doorregen/verweven met groen en zicht op groen en landschap. Ook in de onlangs vastgestelde omgevingsvisie wordt niet direct in gegaan op het behoud van heel specifieke groenvoorzieningen, maar moet alles in een groter plaatje worden bezien. De bouw van 5 woningen tast daarmee niet het groene karakter van het dorpshart van Winssen aan. Het plangebied zelf betreft de locatie waar vroeger (tot ca. 1997) een school heeft gestaan. Na de sloop van deze school hebben de gronden een groene bestemming gekregen totdat er een betere invulling voor werd gevonden. Voor de gemeente is dit altijd een potentiele bouwlocatie geweest, maar vele jaren was woningbouw lastig realiseerbaar (denk aan bijvoorbeeld de hypotheekcrisis van 10 jaar geleden). Nu de woningnood zo groot is, met een groot te kort aan woningen geschikt voor senioren, is een initiatief met levensloopbestendige woningen juist erg welkom.
II	Het bouwplan ie te volumineus en past niet in de omgeving. De woningen mogen worden gebouw tot op 1 m van de perceelsgrens met reclamant. Hier mogen 3 aaneen gebouwde woningen worden gebouwd met een bouwhoogte van 7,5 m en een goothoogte van 5 m. Het geheel wordt te volumineus voor de omgeving. Verder geeft reclamant aan dat langs de leegstraat alleen maar vrijstaande en halfvrijstaande woningen staan met een bouwhoogte van 7 m en een goothoogte van 3 m. het aaneen gebouwde type, maar ook de goot- en bouwhoogte passen niet in de omgeving.	De ken van Winssen bevat een grote verscheidenheid aan soorten woningen. Met een goothoogte van 5 m en een bouwhoogte van 7,5 m is juist heel goed aangesloten bij de bebouwingskarakteristiek van de kern Winssen. De bebouwing direct om het plangebied heen (en dus ook om reclamant heen) varieert met toegestane goothoogten van 3 tot 6 m en de toegestane bouwhoogten variëren tussen de 7 en 10 m. De in het plan opgenomen maximale goot- en bouwhoogte passen hier dus heel goed tussen.

III	Er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Het is niet geoorloofd om binnen 2 meter van de erfgrens vensters of muuropeningen te hebben die uitzicht bieden op het naastgelegen erf. Op grond van de uitspraak van de Raad van State van 30 juni 2021 mag de gemeenteraad een plan niet vaststellen als dit leidt tot een evidente privaatrechtelijke belemmering.	Het klopt inderdaad dat binnen 2 meter van een perceelsgrens geen gevelopeningen mogen zijn die uitzicht bieden op het aangrenzende perceel. In de toelichting zijn impressies gegeven van de toekomstige bebouwing. De opgenomen bouwtekeningen geven aan men op meer dan 2 m afstand van de perceelsgrens blijft en dat er in die dichtstbijzijnde gevels richting perceel van reclamant geen gevelopeningen komen. Om hierover ook rechtszekerheid te geven zal de grens van het bouwvlak op minimaal 2 meter van de perceelsgrens worden gelegd.
IV	Reclamanten zijn van mening dat zij in hun goede woon- en leefklimaat worden aangetast. Hun uitzicht zal ingrijpend wijzigen. Gevreesd wordt dat de rust op hun eigen perceel in gedrang komt. Het bestemmingsplan laat zogenaamde niet-publieksgerichte beroeps-of bedrijfsactiviteiten toe die overlast kunnen geven. Via afwijking zijn ook publieksgerichte activiteiten toegestaan. Mocht het bestemmingsplan toch worden vastgesteld zal dit een forse waardevermindering van reclamanten hun woning met zich meebrengen, waarvoor toekomstige eigenaren en gemeenten aansprakelijk worden gehouden.	Het plan omvat 5 woningen. Dat er iets gaat veranderen in de woonomgeving van reclamant is duidelijk, maar dit wil niet zeggen dat er geen sprake meer is van een goed woon en leefklimaat voor reclamant. Reclamant woont midden in een dorp, met verschillende andere woningen en voorzieningen om zich heen. Enkele extra woningen zullen dit woon- en leefklimaat niet dusdanig verslechteren dat sprake is van een onhoudbare situatie. Wat betreft een eventuele waardevermindering van zijn woning staat voor reclamant een andere procedure open nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Reclamant mag dan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen bij de gemeente. Een onafhankelijk en in planschade deskundig adviesbureau zal het verzoek dan objectief onderzoeken en beoordelen.

V	De groene omzoming van het plangebied is niet geborgd. In de toelichting wordt aangegeven dat de kavels een groene inpassing krijgen. De groenstructuur langs het Kerkpad wordt voortgezet en er blijft een groene voorruimte langs de Leegstraat behouden, waaronder de bestaande bomenstructuur. Er is hiervoor wel een groenbestemming opgenomen, maar hierbinnen zijn nog veel andere functies mogelijk, zoals langzaamverkeersroutes, in- en uitritten, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor verkeersgeleiding.	Gekozen is om een groenbestemming op te nemen, zoals die voor heel de kern Winssen van toepassing is. De opgenomen andere functies zijn standaard functies die voorkomen binnen een groenbestemming en ook geen afbreuk doen aan deze groene omzoming.
VI	Gasloos bouwen is niet geborgd.	Gasloos bouwen hoeft niet in de regels van het bestemmingsplan te worden geborgd. Sinds 1 juli 2018 is het al wettelijk geregeld dat woningen niet meer met een gasaansluiting mogen worden gebouwd.
VII	Gemeente mag de gronden niet één-op-één verkopen aan CPO d'Ouwe Jongensschool. Op 26 november 2021 bepaalde de Hoge Raad in een arrest dat als een overheidslichaam een onroerende zaak wil verkopen, het de gelegenheid moet bieden aan alle gegadigden om mee te dingen naar de aankoop. Een van de twee reclamanten is ook geïnteresseerd in de aankoop van de gronden en wenst dus ook mee te dingen.	Met CPO d'Ouwe Jongensschool Winssen sloot de gemeente al geruime tijd geleden een reseveringsovereenkomst (2020) en een koopovereenkomst (begin 2021), ruim vóór 26 november 2021 (datum van het arrest). De gemeente zal, gelet op o.a. het vertrouwensbeginsel, redelijkheid en billijkheid en rechtszekerheid, de bestaande overeenkomsten moeten (en kunnen) nakomen. Tot de uitspraak van 26 november 2021 en de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is nooit gebleken dat omwonenden ook geïnteresseerd waren de gronden te kopen, terwijl de plannen van het CPO al geruime tijd bekend zijn bij omwonenden.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 1 leidt tot een aanpassing van het plan. De grens van het bouwvlak zal op minimaal 2 meter van de perceelsgrens met reclamant worden gelegd.

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 2 (IN22.00027)	Gemeente mag de gronden niet één-op-één verkopen aan CPO d'Ouwe Jongensschool. Op 26 november 2021 bepaalde de Hoge Raad in een arrest dat als een overheidslichaam een onroerende zaak wil verkopen, het de gelegenheid moet bieden aan alle gegadigden om mee te dingen naar de aankoop. Een van de twee reclamanten is ook geïnteresseerd in de aankoop van de gronden en wenst dus ook mee te dingen.	Met CPO d'Ouwe Jongensschool Winssen sloot de gemeente al geruime tijd geleden een reseveringsovereenkomst (2020) en een koopovereenkomst (begin 2021), ruim vóór 26 november 2021 (datum van het arrest). De gemeente zal, gelet op o.a. het vertrouwensbeginsel, redelijkheid en billijkheid en rechtszekerheid, de bestaande overeenkomsten moeten (en kunnen) nakomen. Tot de uitspraak van 26 november 2021 en de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is nooit gebleken dat omwonenden ook geïnteresseerd waren de gronden te kopen, terwijl de plannen van het CPO al geruime tijd bekend zijn bij omwonenden.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 2 leidt niet tot aanpassing van het plan.

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 3 (IN22.00028)	Reclamanten kunnen om verschillende redenen niet instemmen met het ontwerpbestemmingsplan:	
1	Het plan om woningen te bouwen is in strijd met het gemeentelijk beleid om het groene hart Winssen te behouden. In de gemeentelijke structuurvisie Groen en Dynamisch staat expliciet dat het groene en onbebouwde karakter behouden dient te blijven. Met dit bestemmingsplan zal het groene dorpshart fors bebouwd worden.	De structuurvisie Groen en Dynamisch is inmiddels niet meer van toepassing. Maar hier toch nog op ingaande: In de structuurvisie Groen en dynamisch stond dat Winssen zich onderscheidt van de omliggende kernen van de gemeente Beuningen doordat het landschap sterk verweven is met de totale kern. Vanuit bijna elke hoek van de kern kan dit worden beleefd door het zicht op boomgaarden, weilanden, bos of de dijk. Binnen dit kleinschalige patroon liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor de organische groei van het dorp waarbij de opgave is de bestaande karakteristiek te behouden. De term groene dorpshart is niet zozeer bedoeld om een specifieke groenstructuur mee te duiden (zo specifiek en gedetailleerd is een visie niet), maar moet meer uitgelegd en gelezen worden als het verbindende dorpshart met zijn vele (maatschappelijke) voorzieningen, doorregen/verweven met groen en zicht op groen en landschap. Ook in de onlangs vastgestelde omgevingsvisie wordt niet direct in gegaan op het behoud van heel specifieke groenvoorzieningen, maar moet alles in een groter plaatje worden bezien. De bouw van 5 woningen tast daarmee niet het groene karakter van het dorpshart van Winssen aan. Het plangebied zelf betreft de locatie waar vroeger (tot ca. 1997) een school heeft gestaan. Na de sloop van deze school hebben de gronden een groene bestemming gekregen totdat er een betere invulling voor werd gevonden.

		Voor de gemeente is dit altijd een potentiele bouwlocatie geweest, maar vele jaren was woningbouw lastig realiseerbaar (denk aan bijvoorbeeld de hypotheekcrisis van 10 jaar geleden). Nu de woningnood zo groot is, met een groot te kort aan woningen geschikt voor senioren, is een initiatief met levensloopbestendige woningen juist erg welkom.
2	Het bouwplan ie te volumineus en past niet in de omgeving. Op grond van de planregels mogen woningen worden gebouwd met een bouwhoogte van 7,5 m en een goothoogte van 5 m. Het geheel wordt te volumineus voor de omgeving. Verder geeft reclamant aan dat langs de leegstraat alleen maar vrijstaande en halfvrijstaande woningen staan met een bouwhoogte van 7 m en een goothoogte van 3 m. De beoogde woningen passen niet in de omgeving. Het bouwblok belemmerd tevens de doorkijk naar het groene hart.	De ken van Winssen bevat een grote verscheidenheid aan soorten woningen. Met een goothoogte van 5 m en een bouwhoogte van 7,5 m is juist heel goed aangesloten bij de bebouwingskarakteristiek van de kern Winssen. De bebouwing direct om het plangebied heen (en dus ook om reclamant heen) varieert met toegestane goothoogten van 3 tot 6 m en de toegestane bouwhoogten variëren tussen de 7 en 10 m. De in het plan opgenomen maximale goot- en bouwhoogte passen hier dus heel goed tussen.
3	De groene omzoming van het plangebied is niet geborgd. In de toelichting wordt aangegeven dat de kavels een groene inpassing krijgen. De groenstructuur langs het Kerkpad wordt voortgezet en er blijft een groene voorruimte langs de Leegstraat behouden, waaronder de bestaande bomenstructuur. Er is hiervoor wel een groenbestemming opgenomen, maar hierbinnen zijn nog veel andere functies mogelijk, zoals langzaamverkeersroutes, in- en uitritten, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor verkeersgeleiding.	Gekozen is om een groenbestemming op te nemen, zoals die voor heel de kern Winssen van toepassing is. De opgenomen andere functies zijn standaard functies die voorkomen binnen een groenbestemming en ook geen afbreuk doen aan deze groene omzoming.
4	Gemeente mag de gronden niet één-op-één verkopen aan CPO d'Ouwe Jongensschool. Op 26 november 2021 bepaalde de Hoge Raad in een arrest dat als een overheidslichaam een onroerende zaak wil verkopen, het de gelegenheid moet bieden aan alle gegadigden om mee te dingen naar de aankoop.	Met CPO d'Ouwe Jongensschool Winssen sloot de gemeente al geruime tijd geleden een reseveringsovereenkomst (2020) en een koopovereenkomst (begin 2021), ruim vóór 26 november 2021 (datum van het arrest).

	Meerdere partijen in Winssen zijn ook geïnteresseerd in de aankoop van de gronden en wensen dus ook mee te dingen.	De gemeente zal, gelet op o.a. het vertrouwensbeginsel, redelijkheid en billijkheid en rechtszekerheid, de bestaande overeenkomsten moeten (en kunnen) nakomen. Tot de uitspraak van 26 november 2021 en de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is nooit gebleken dat andere partijen ook geïnteresseerd waren de gronden te kopen, terwijl de plannen van het CPO al geruime tijd bekend zijn in Winssen.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 3 leidt niet tot aanpassing van het plan.

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 4 (IN22.00033)	Reclamanten kunnen om verschillende redenen niet instemmen met het ontwerpbestemmingsplan:	
1	Het perceel van reclamanten is direct gelegen naast de locatie waar men de vijf woningen wil gaan realiseren. Reclamanten menen echter dat de komst van vijf woningen op een dusdanig korte afstand van hun perceel alsmede hun woning, ervoor zal zorgen dat een goede ruimtelijke ordening niet langer kan worden gewaarborgd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn reclamanten allereerst van oordeel dat hun woon- en leefgenot onevenredig zal worden aangetast. De afstand van de perceelsgrens van reclamanten tot de dichtstbijzijnde mogelijke gevel van de nieuwbouwwoningen bedraagt circa 7,00 meter.	Reclamanten wonen midden in de bebouwde kom van Winssen. Binnen een bebouwde kom heeft men altijd te maken met omwonenden op relatief korte afstand. Tussen het perceel van reclamanten en de planlocatie is daarbij ook nog het Kerkpad gelegen. Binnen een woonkern kan men niet verwachten dat woningen op heel grote afstanden van elkaar komen te liggen. Een afstand van 7 meter tot buurwoningen is absoluut niet gering.
	Er zal een aanzienlijke toename van geluid zal zijn op een korte afstand van hun woning. Hierover is in het ontwerp bestemmingsplan niets terug te vinden. Naast eventuele toepassing van wettelijke normen omtrent geluid, had in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook beoordeelt moeten worden welke invloed de bouwplannen op de geluidstoename voor omwonenden zullen hebben.	Het bestemmingsplan voorziet in een toename van slechts 5 woningen, midden in een woonkern. Het gaat hier dus om normale woongeluiden van 5 woningen. Dit brengt geen onevenredige toename van geluid met zich mee binnen een dorpskern.
	Daarnaast menen zij dat er ten onrechte niet is gekeken naar de gevolgen op het gebied van zonlichtderving, bijvoorbeeld door hiervoor een bezonningsstudie voor te laten uitvoeren. Gevraagd wordt om een plan met minder woningen en waarbij er meer afstand wordt gehouden tot hun perceel.	In Nederland zijn geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning van gebouwen. Gemeenten zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonning. Wel is er een norm van TNO - welke een lichte en een strenge norm omvat. De lichte norm is de meest gangbare norm. Er zijn zelfs geen gemeenten bekend die de strenge TNO-norm hanteren. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is een bezonningsstudie uitgevoerd. De beperkte volumes van de woningen, en de ruime onderlinge afstand zorgen er voor dat er nagenoeg geen schaduwhinder ontstaat.

		Bij omliggende bebouwing is de invloed van de voorgenomen ontwikkeling minimaal en zal minstens voldoen aan de lichte normering zoals opgesteld door TNO. Voor het perceel van reclamant komt uit de bezonningsstudie naar voren dat uitsluitend in de vroege ochtend wellicht wat schaduwwerking is te verwachten. In de wintermaanden is er na 10 uur geen of nauwelijks schaduwwerking meer op het perceel en in de zomermaanden is dit al vanaf circa 8.30 uur.
2	Reclamanten zijn van mening dat sprake is van inbreuk op de bebouwingsstructuur en strijd met het gemeentelijk beleid. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat “het idee is om een samenhangend ensemble te creëren met eenzelfde dorpse signatuur”. Verder wordt aangegeven dat “de beoogde woningen een aanvulling vormen op de omliggende burgerwoningen en de woonfunctie binnen de bestaande dorpse bebouwingsconcentratie versterken”. Reclamanten menen dat er ten onrechte voor wordt gekozen om het gehele stuk grond vol te bouwen, waarbij zij zich afvragen hoe uw gemeente tot het oordeel komt dat deze vijf woningen op een dusdanig korte afstand van elkaar het ‘dorpse signatuur’ zullen waarborgen en ‘een aanvulling’ vormen op de bestaande burgerwoningen. In de omgeving is, in tegenstellig tot deze nieuwbouwwoningen, veelal sprake van lintbebouwing.	Het dorp Winssen is in eerste instantie ontstaan/gegroeid langs de verschillende linten en vervolgens de gebieden daartussen. Daar waar de linten bij elkaar komen en er een verbinding is met de dijk, is al vroeg een dorpshart ontstaan met verschillende (maatschappelijke) voorzieningen met meerdere kerken en scholen. Deze structuur is nog steeds goed herkenbaar, waarbij de voornoemde voorzieningen zijn aangevuld met het Ontmoetingscentrum de Paulus, horecavoorziening de Arend, huisartsenpraktijk, winkels en bedrijven en voorheen het woon-zorgcomplex Overmars (tegenwoordig appartementen). Veel van deze voorzieningen hebben een korrel die in mindere of in meerdere mate afwijkt van dat van een individuele lintwoning, zodat het dorpshart daarmee duidelijk herkenbaar is ten opzichte van de omgeving. Zoals eerder ook in deze zienswijzennota is genoemd, stond tot ca. 1997 in het plangebied (en de speelplek hier ten noorden van) een schoolgebouw met pleinruimte.

		Dat hier een ensemble van 5 woningen wordt gerealiseerd, is passend bij een dorpse schaal en specifiek voor deze omgeving.
	Ook zien reclamanten graag dat de bouwplannen worden teruggedrongen om het groene karakter van het plangebied te kunnen behouden. Weliswaar is er aan de west- en zuidzijde van het plangebied ruimte ingepland voor een smalle groenstrook, maar deze kan conform het bestemmingsplan voor meerdere doeleinden worden gebruikt (zie artikel 3.1 van het ontwerp bestemmingsplan). Derhalve menen reclamanten dat ten onrechte sprake is van een “groene inpassing”. Reclamanten menen dat het plan daarom dusdanig zou moeten worden aangepast dat het aantal woningen wordt teruggebracht, waardoor meer ruimte ontstaat om een groene inpassing te kunnen waarborgen	Gekozen is om een groenbestemming op te nemen, zoals die voor heel de kern Winssen van toepassing is. De opgenomen andere functies zijn standaard functies die voorkomen binnen een groenbestemming en ook geen afbreuk doen aan deze groene omzoming. De gronden binnen de groenbestemming blijven eigendom van de gemeente. De gemeente Beuningen heeft geen intenties om de groene invulling hier te wijzigen.
3	Tot slot is in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan aangegeven dat er voor de realisatie van het plan 10,6 parkeerplaatsen benodigd zijn. Hiervan zouden dan 7 parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, waardoor er 4 parkeerplaatsen op de mandelige weg van het plangebied zouden moeten komen. Het is volgens cliënten allereerst onduidelijk waarom er gekozen is voor een gemiddelde parkeernorm en waarom uw gemeente niet heeft gekeken naar de maximale parkeerbehoefte op basis van de CROW bandbreedten. Het gaat immers op een dorp, waarbij de meeste inwoners (en zeker de doelgroep van de nieuwbouwwoningen) in grote mate afhankelijk zijn van hun auto. Reclamanten betwisten daarnaast dat het parkeren op een dusdanig korte afstand van elkaar haalbaar is en vrezen dat de voertuigen dan elders zullen worden geparkeerd. Bovendien komt de bestaande parkeerstrook ten zuiden van de planlocatie te vervallen door de realisatie van de nieuwbouwwoningen. Cliënten menen dat er hiervoor problemen zullen ontstaan met het parkeren binnen een acceptabele loopstand. Daarbij merken zij voor de goede orde ook op dat er tegenover hun woning ook al een voormalig verzorgingstehuis is gevestigd waar te weinig parkeerplekken zijn en dat de	Het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen is vastgelegd in het paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 29 mei 2018). Dit betreft dus nog een relatief jong beleidsdocument, wat is opgesteld voor het regelen van parkeren t.b.v. toekomstige ontwikkelingen. In dit paraplubestemmingsplan is gebruik gemaakt van de (landelijke) parkeerkencijfers conform de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Dat was op dat moment het meest recent. Op basis van dit beleid is bepaald dat voor deze 5 woningen op eigen terrein voorzien dient te worden in 10,6 parkeerplaatsen (afgerond op 11). Het eigen terrein van het CPO betreffen in dit geval de 5 beoogde woonpercelen en de mandelige weg. In paragraaf 2.2 van de toelichting is een indicatief verkavelingsplan opgenomen waarin het CPO aangeeft hoe zij de 11 parkeerplaatsen kunnen realiseren op eigen terrein. Dit parkeerplan is getoetst aan het beleid en akkoord bevonden.

	huisartsenpraktijk tegenover hun woning voornemens is om uit te gaan breiden. Dit tezamen met de bouw van de nieuwe woningen maakt dat cliënten vrezen dat zij, maar eveneens andere omwonenden, binnen een acceptabele loopafstand tot hun woning straks onvoldoende parkeermogelijkheden zullen hebben. Ook dit levert naar het oordeel van cliënten strijd op met een goede ruimtelijke ordening.	

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 4 leidt niet tot aanpassing van het juridische plan. Wel zal de bezonningsstudie worden verwerkt in de toelichting op het plan en als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 5 (IN22.00087)	Reclamanten kunnen om verschillende redenen niet instemmen met het ontwerpbestemmingsplan:	
1	Het plan om woningen te bouwen is in strijd met het gemeentelijk beleid om het groene hart Winssen te behouden. In de gemeentelijke structuurvisie Groen en Dynamisch is over het groene hart gezegd: *Uniek in Winssen is een ruim opgezet en open onbebouwd dorpshart. (…) Deze open ruimte met zichtlijnen moet behouden blijven. Het is mogelijk deze ruimte ander in te richten met behoud van het groene en onbebouwde karakter.* Het bouwplan is ook in strijd met het in voorbereiding zijnde nieuwe omgevingsvisie. Hierin staat over de kern Winssen: *Het groene karakter en het aanwezige openbare groen willen we behouden.* Ten slot is In de gemeentelijke woonvisie 2018-2023 bepaald dat nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit van een gebied niet mogen schaden. Hierbij is aangegeven: inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij inbreiding ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van een wijk of kern. In het Concept structuurmodel Winssen 'Wonen in Winssen 2040' wordt richting gegeven aan woningbouwontwikkelingen. Er staat dat het logisch is om uit te breiden in Winssen-Zuid. Voor de kern waar Leegstraat/ Kerkpad in valt staan geen plannen in het model, sterker nog hier staat het onderhavige perceel op gesitueerd als "Historische kern met oriëntatiepunt". Bovendien is het gelegen aan 'Historische lijnen /klompenpaden" die ook op de kaart staan.	De structuurvisie Groen en Dynamisch is inmiddels niet meer van toepassing. Maar hier toch nog op ingaande: In de structuurvisie Groen en dynamisch staat dat Winssen zich onderscheidt van de omliggende kernen van de gemeente Beuningen doordat het landschap sterk verweven is met de totale kern. Vanuit bijna elke hoek van de kern kan dit worden beleefd door het zicht op boomgaarden, weilanden, bos of de dijk. Binnen dit kleinschalige patroon liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor de organische groei van het dorp waarbij de opgave is de bestaande karakteristiek te behouden. De term groene dorpshart is niet zozeer bedoeld om een specifieke groenstructuur mee te duiden (zo specifiek en gedetailleerd is een visie niet), maar moet meer uitgelegd en gelezen worden als het verbindende dorpshart met zijn vele (maatschappelijke) voorzieningen, doorregen/verweven met groen en zicht op groen en landschap. Ook in de onlangs vastgestelde omgevingsvisie wordt niet direct in gegaan op het behoud van heel specifieke groenvoorzieningen, maar moet alles in een groter plaatje worden bezien. De bouw van 5 woningen tast daarmee niet het groene karakter van het dorpshart van Winssen aan. Het plangebied zelf betreft de locatie waar vroeger (tot ca. 1997) een school heeft gestaan. Na de sloop van deze school hebben de gronden een groene bestemming gekregen totdat er een betere invulling voor werd gevonden. Voor de gemeente is dit altijd een potentiele bouwlocatie geweest, maar vele jaren was woningbouw lastig realiseerbaar (denk aan bijvoorbeeld de hypotheekcrisis van 10 jaar geleden). Nu de woningnood zo groot is, met een groot te kort aan woningen geschikt voor senioren, is een initiatief met levensloopbestendige woningen juist erg welkom.

2	Het bouwplan ie te volumineus en past niet in de omgeving. De woningen mogen worden gebouw tot op 1 m van de perceelsgrens met reclamant. Hier mogen 3 aaneen gebouwde woningen worden gebouwd met een bouwhoogte van 7,5 m en een goothoogte van 5 m. Het geheel wordt te volumineus voor de omgeving. Verder geeft reclamant aan dat langs de leegstraat alleen maar vrijstaande en halfvrijstaande woningen staan met een bouwhoogte van 7 m en een goothoogte van 3 m. het aaneen gebouwde type, maar ook de goot- en bouwhoogte passen niet in de omgeving.	De ken van Winssen bevat een grote verscheidenheid aan soorten woningen. Met een goothoogte van 5 m en een bouwhoogte van 7,5 m is juist heel goed aangesloten bij de bebouwingskarakteristiek van de kern Winssen. De bebouwing direct om het plangebied heen (en dus ook om reclamant heen) varieert met toegestane goothoogten van 3 tot 6 m en de toegestane bouwhoogten variëren tussen de 7 en 10 m. De in het plan opgenomen maximale goot- en bouwhoogte passen hier dus heel goed tussen.
3	De groene omzoming van het plangebied is niet geborgd. In de toelichting wordt aangegeven dat de kavels een groene inpassing krijgen. De groenstructuur langs het Kerkpad wordt voortgezet en er blijft een groene voorruimte langs de Leegstraat behouden, waaronder de bestaande bomenstructuur. Er is hiervoor wel een groenbestemming opgenomen, maar hierbinnen zijn nog veel andere functies mogelijk, zoals langzaamverkeersroutes, in- en uitritten, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor verkeersgeleiding.	Gekozen is om een groenbestemming op te nemen, zoals die voor heel de kern Winssen van toepassing is. De opgenomen andere functies zijn standaard functies die voorkomen binnen een groenbestemming en ook geen afbreuk doen aan deze groene omzoming.
4	Gemeente mag de gronden niet één-op-één verkopen aan CPO d'Ouwe Jongensschool. Op 26 november 2021 bepaalde de Hoge Raad in een arrest dat als een overheidslichaam een onroerende zaak wil verkopen, het de gelegenheid moet bieden aan alle gegadigden om mee te dingen naar de aankoop. Een van de twee reclamanten is ook geïnteresseerd in de aankoop van de gronden en wenst dus ook mee te dingen.	Met CPO d'Ouwe Jongensschool Winssen sloot de gemeente al geruime tijd geleden een reseveringsovereenkomst (2020) en een koopovereenkomst (begin 2021), ruim vóór 26 november 2021 (datum van het arrest). De gemeente zal, gelet op o.a. het vertrouwensbeginsel, redelijkheid en billijkheid en rechtszekerheid, de bestaande overeenkomsten moeten (en kunnen) nakomen. Tot de uitspraak van 26 november 2021 en de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is nooit gebleken dat omwonenden ook geïnteresseerd waren de gronden te kopen, terwijl de plannen van het CPO al geruime tijd bekend zijn bij omwonenden.

5	De parkeerplaatsen aan de leegstraat grenzend aan het grasveld zijn elke dag bezet, zoals ook te zien op de foto's uit de bronbestanden. Regelmatig staan zelfs auto's op de hoek van het grasveld, hoek Leegstraat/Kerkpad geparkeerd (los van de twee auto's van die daar een parkeerplaats hebben). Door het aanleggen van de beoogde nieuwe straat verdwijnen minimaal twee parkeerplaatsen. Hoe denk de gemeente deze parkeerplaatsen te compenseren? Mogen wij, nu de gemeente blijkbaar toch niet om een groen hart geeft, de kastanjeboom op ons terrein kappen om daar parkeerplaatsen te realiseren?	Het klopt dat er geregeld geparkeerd wordt op de hoek van de Leegstraat. De auto's die geparkeerd staan in het grasveld of op de hoek staan daar fout geparkeerd. Zij lopen het risico beboet te worden. Door de aanleg van de nieuwe straat komt een deel van de rabatstrook te vervallen. Het klopt dat hiermee aan de overkant iets minder parkeerruimte is. Toch is er nog genoeg parkeerruimte in de straat en omgeving beschikbaar. Ook op straat parkeren mag en is mogelijk (aan de kant van de oneven huisnummers). Particuliere bomen zijn kapvergunning vrij tenzij de boom is aangemerkt als waardevolle of monumentale boom. Of de boom in uw tuin aangemerkt is als waardevol of monumentaal kunt u navragen bij de afdeling groen van de gemeente. Of u kunt de groene kaart van de gemeente raadplegen. https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/CVDR/CVDR227409/1/xml/i245233.pdf In uw geval hebben wij dat al gedaan. De kastanjeboom op uw perceel staat niet op de groene kaart en is dus niet aangemerkt als monumentaal. Ondanks dat dit jammer zou zijn voor het straatbeeld, staat het u dus vrij om deze te kappen.
6	Het plan zal lichtoverlast door koplampen veroorzaken. Auto's die de beoogde straat tussen de 5 kavels uitrijden zorgen met het licht van de koplampen voor overlast omdat deze ons huis binnen schijnen, met name indien deze links afslaan. Ik verzoek u het ontwerp zodanig aan te passen dat wij geen hinder onder vinden van lichtoverlast en indien niet mogelijk het bestemmingsplan niet vast te stellen.	Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties is er niet altijd aan te ontkomen dat de woonsituatie voor enkele bewoners grenzend aan een dergelijke locatie veranderd. Daarvan zijn wij ons bewust. De gemeente dient echter de verschillende belangen tegen elkaar af te wegen. In dit geval gaat het om het belang van de zorg voor voldoende woningen om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. Het plan omhelst de realisatie van 5 woningen in de dorpskern. De van woongebruik te verwachten autobewegingen is relatief beperkt en zal vooral overdag optreden. De voertuigen die met daglicht wegrijden, voeren geen of nauwelijks zichtbare verlichting. Deze uitstraling zal opgaan in het bestaande woon- en verkeersbeeld.

		In de late avond en nacht zal in de regel zeer beperkt sprake zijn van autoverkeer. In de avonduren voeren de voertuigen uiteraard wel verlichting, en zal deze ook meer opvallen ten opzichte van de donkerdere omgeving. Het zal hierbij vooral gaan om naar de nieuwe woningen terugkerend verkeer, zodat geen lichtschijnsel in de richting van de woning van reclamant. Wij ontkennen echter niet dat er wel sprake kan zijn van het inschijnen van koplampen. Daarbij opmerkend dat het deel van de gevel van de woning in het verlengde van de inrit minder gevelopeningen kent. En een deel van dat verkeer zal juist in westelijke richting wegrijden om via de Leegstraat de van Heemstraweg en verder te bereiken. Om de overlast van deze koplampen te verminderen, is het mogelijk om bijvoorbeeld een haagje van 1.00m hoog in de voortuin te planten. Daarnaast heeft u in de avonduren wellicht de gordijnen dicht, en ziet u de koplampen niet. We verwachten dat de overlast minimaal zal zijn.
7	Door de bouw van de vijf woningen verdwijnt ons uitzicht. Wij hebben geen zicht meer op een mooi groen grasveld, op onze spelende kinderen in het speeltuintje, de appelboomgaard en de kerk. Het verdwijnen van het uitzicht zorgt voor een waardedaling van onze woning. Ik verzoek u het bestemmingplan zodanig aan te passen dat het uitzicht niet verdwijnt en indien niet mogelijk het bestemmingsplan niet vast te stellen.	Op de locatie heeft in het verleden een school gestaan, de Oude jongensschool. Na de sloop van deze school hebben de gronden een groene bestemming gekregen totdat er een betere invulling voor werd gevonden. Voor de gemeente is dit altijd een potentiele bouwlocatie geweest, maar vele jaren was woningbouw niet rendabel (denk aan bijvoorbeeld de crisis van 10 jaar geleden). Van oorsprong zou dit uitzicht dus al belemmerd zijn. Indien u van mening bent dat de waarde van uw woning hierdoor daalt, kunt u na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade indienen.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 5 leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ambtshalve aanpassingen

1. Waterschap Rivierenland heeft in een eerdere fase gevraagd om in de toelichting uitgebreider (met cijfers) in te gaan op de huidige capaciteit van de genoemde waterberging en resterende capaciteit n.a.v. dit plan op te nemen.

   In de waterparagraaf in de toelichting zal het onderdeel waterberging nader onderbouwd worden met cijfers.

2. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan werd er nog archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de toelichting. De rapportage van het proefsleuvenonderzoek is ook toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.