

**Nota zienswijzen
Ontwerp TAM-omgevingsplan
'Hoofdstuk 22e [Leegstraat achter 18-20 Winssen]'**

Februari 2026

Nota beantwoording zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22e [Leegstraat achter 18-20 Winssen]”

Het ontwerp TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22e [Leegstraat achter 18-20]” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 16.40 Omgevingswet (Ow) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 16 december 2025 tot en met 27 januari 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder - zowel mondeling als schriftelijk - zienswijzen indienen tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan. Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend. In deze zienswijzennota wordt de zienswijze samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Ook is aangegeven of, en zo ja, op welk punt, de betreffende zienswijze leidt tot wijziging van het TAM-omgevingsplan.

Ingekomen zienswijzen en beantwoording

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen samengevat weergegeven in de linker kolom. De reactie op de betreffende zienswijze is weergegeven in de rechterkolom. Per indiener wordt afgesloten met een conclusie. In de conclusie wordt aangegeven of (en zo ja, op welk punt) de betreffende zienswijze leidt tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan. In deze nota zienswijze is een zienswijze samengevat weergegeven, maar in de beoordeling is de ingediende zienswijze in zijn geheel betrokken.

Indiener 1: 872069 Ingekomen op 21 januari 2026	
Zienswijze	Reactie
a. Schaal en bouwmassa niet passen bij het lint. De Leegstraat wordt gekenmerkt door: • Een luchtige lintbebouwing • Vrijstaande woningen op ruime kavels • Duidelijke open ruimtes en doorzichten tussen bebouwing. De beoogde ontwikkeling wijkt hier wezenlijk vanaf door: • Het clusteren van vijf woningen op één erf, • De situering van drie forse bouwvolumes achter elkaar, • Een aanzienlijke bebouwingsdiepte langs ons perceel. Dit leidt tot een stedelijker beeld dat niet past bij het bestaande karakter van het lint en haaks staat op de eigen gemeentelijke beschrijving van de Leegstraat als lint met een losse korrel en openheid.	In september 2021 heeft de gemeente een structuurmodel vastgesteld voor de uitbreiding van Winssen. Het plangebied is gelegen binnen het bebouwingslint van de Leegstraat. In het structuurmodel wordt de Leegstraat gekarakteriseerd als een lint met een ruime en deels bedrijfsmatige opzet, waarin grote gebouwen op grote kavels voorkomen. Na een uitgebreid planproces is het structuurmodel Winssen vastgesteld door de raad. Hierin is de locatie aangewezen voor een erfontwikkeling. De voorgestelde uitbreiding sluit hier juist goed op aan. Het ontwerp is opgezet als een samenhangend erf, bestaande uit één hoofdvolume en meerdere ondergeschikte nevenvolumes, geïnspireerd op een traditioneel boeren erf. Het erf vormt hiermee één duidelijke ruimtelijke eenheid, passend binnen het landschappelijke en bebouwingsbeeld van de Leegstraat. Langs de Leegstraat komen vaker percelen voor met bebouwing met een grotere bouwmassa en een aanzienlijke bebouwingsdiepte. Bovendien is bij de positionering van de bebouwing nadrukkelijk rekening gehouden met het behoud van openheid middels doorzichten naar het achterliggende landschap aanwezig. De in de zienswijze benoemde clustering van woningen leidt derhalve niet tot een stedelijk karakter. De bebouwing is vrijstaand,

	landschappelijk ingepast en niet te vergelijken met een aaneengesloten stedelijkere woningbouw. Van een aantasting van het karakter van het lint is dan ook geen sprake. Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met het structuurmodel en de uitgangspunten voor de Leegstraat. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Daarbij wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in een reguliere projectmatige woningbouwontwikkeling, maar in een erfconcept waarbij de bebouwing functioneel en ruimtelijk als één ensemble wordt vormgegeven. De onderlinge positionering van de volumes achter elkaar sluit aan bij de traditionele opbouw van erven in het buitengebied, waarbij hoofd- en bijgebouwen in lengterichting zijn georiënteerd. Hierdoor blijft de korrel van het lint herkenbaar en wordt geen gesloten bebouwingsstructuur geïntroduceerd.
b. Aantasting privacy, uitzicht en ruimtelijke beleving Door de situering van de woningen: • wordt het open agrarische achterland grotendeels vervangen door bebouwing; • neemt de visuele druk en bebouwingsmassa direct naast ons erf sterkt toe; • wordt de ruimtelijke beleving en privacy van onze woning en tuin aanzienlijk aangetast. Deze effecten zijn structureel en onomkeerbaar en raken direct aan ons woon- en leefklimaat. In de motivering van het plan wordt hier onvoldoende concreet op ingegaan.	De afstand tussen de bestaande woning(en) aan de Leegstraat en de nieuw te realiseren woningen bedraagt circa 50 meter. Daarnaast zijn de beoogde bouwvolumes, mede naar aanleiding van overleg met de bewoners van Leegstraat 20, zodanig gepositioneerd dat een minimale afstand van 25 meter tot de perceelgrens wordt aangehouden. Ter verdere beperking van mogelijke effecten op privacy en ruimtelijke beleving is langs de perceelgrens van Leegstraat 20, tevens op verzoek van de bewoners, een groenstrook met een breedte van ca 4m en beoogde hoogte van ca 4m opgenomen. Deze groeninpassing zorgt voor een visuele afscherming. Daarnaast blijft de bestaande inrit behouden, waardoor het doorzicht naar het achterliggende landschap in stand blijft. Ook tussen de te realiseren woningen worden zichtlijnen naar het landschap behouden, zodat geen sprake is van een volledig gesloten bebouwingswand. Dat het uitzicht vanuit omliggende percelen wijzigt, is een gevolg van een planologische ontwikkeling. Aan een ongewijzigd of blijvend vrij uitzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht is, gelet op de afstanden, situering en landschappelijke inpassing, geen sprake. Gelet op de onderlinge afstanden tussen de woningen, de positionering van de bouwvolumes en de aanvullende groenmaatregelen is er geen sprake van directe inkijk of een onevenredige aantasting

	van de privacy. Evenmin is sprake van een zodanige aantasting van het woon- en leefklimaat dat de ontwikkeling ruimtelijk onaanvaardbaar moet worden geacht. De zienswijze geeft derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. Voor zover wordt gesteld dat sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, wordt overwogen dat bij de beoordeling van ruimtelijke aanvaardbaarheid moet worden gekeken naar de mate van aantasting en de afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Gelet op de afstand van circa 50 meter tussen hoofdgebouwen, de minimale afstand van circa 25 meter tot de perceelgrens en de aanvullende landschappelijke inpassing, is geen sprake van een situatie waarin het woon- en leefklimaat zodanig wordt aangetast dat dit planologisch niet aanvaardbaar is.
c. Onvoldoende belangenafweging van direct omwonenden (ETFAL) Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), waarbij alle betrokken belangen moeten worden afgewogen. Wij constateren dat: • het plan uitvoerig ingaat op beleidskaders en technische onderzoeken; • maar nauwelijks concreet ingaat op de gevolgen voor direct aangrenzende percelen, waaronder Leegstraat 20; • er geen afzonderlijke belangenafweging zichtbaar is waarin ons woon- en leefklimaat expliciet is meegewogen. Daarmee is naar onze mening onvoldoende gemotiveerd dat de gekozen planopzet evenwichtig is ten opzichte van bestaande woonfuncties.	Op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet dient het omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat een afweging dient plaats te vinden tussen: • het belang van woningbouw en het realiseren van extra wooncapaciteit binnen bestaand bebouwingslint; • het belang van behoud van ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke structuur; • en het belang van omwonenden bij behoud van privacy, uitzicht en woon- en leefklimaat. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een integrale afweging gemaakt tussen de belangen van de initiatiefnemer en die van de omgeving. Daarbij zijn onder meer de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van direct omwonenden, waaronder Leegstraat 20, beoordeeld. Daarnaast heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de planopzet, waaronder de situering van de bebouwing op ruime afstand van bestaande woningen en de opname van een landschappelijke groenstrook langs aangrenzende percelen. Dat de woonomgeving van omwonenden wijzigt, is inherent aan een ruimtelijke ontwikkeling. Gelet op de afstanden, de landschappelijke inpassing en de positionering van de bouwvolumes is het woon- en leefklimaat van omwonenden echter voldoende gewaarborgd. De belangen van direct omwonenden zijn daarmee kenbaar en zorgvuldig meegewogen. De

	ontwikkeling voldoet aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Gelet op de beperkte ruimtelijke impact, de gehanteerde afstanden en de aanvullende groeninpassing, is de raad van oordeel dat de nadelige gevolgen voor omwonenden niet onevenredig zijn in verhouding tot het belang van de ontwikkeling. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 4.2 Omgevingswet.
d. Alternatieven onvoldoende onderzocht Wij constateren dat het plan uitgaat van maximale invulling van de locatie, terwijl niet inzichtelijk wordt gemaakt of: • een lager aantal woningen, • minder diepe bebouwing, • of een andere situering van bouwvolumes, mogelijk zou zijn met minder impact op de directe omgeving, met name richting Leegstraat 20. Hoewel de gemeente niet verplicht is het meest gunstige alternatief te kiezen, vereist een zorgvuldige besluitvorming wel dat redelijke alternatieven herkenbaar zijn onderzocht en afgewogen, hetgeen thans onvoldoende is gebeurd.	In het in september 2021 vastgestelde structuurmodel voor de uitbreiding van Winssen is een afgewogen besluit opgenomen voor de ontwikkeling van locaties binnen het bebouwingslint van de Leegstraat. Daarbij is per erftype een passende bebouwingsomvang vastgelegd, op basis van een zorgvuldige afweging tussen benutten en beschermen van de ruimte. Het voorliggende plan is in overeenstemming met dit structuurmodel en blijft binnen de daarin opgenomen uitgangspunten. Door de bebouwing te clusteren binnen het bestaande lint wordt verdere verspreiding van bebouwing in het buitengebied voorkomen. Gelet op de afstanden tot omliggende woningen en de gekozen planopzet is sprake van een evenwichtige ruimtelijke inpassing. In het ontwerp is rekening gehouden met het behoud van bestaande inritten en het daarmee samenhangende behoud van de waardevolle laanbeplanting. Dit heeft mede de positionering van de bebouwing bepaald. Alternatieve situeringen of een lagere invulling zouden afbreuk doen aan deze uitgangspunten en leiden niet tot een ruimtelijk aanvaardbaardere oplossing. We achten het onderzoek naar en de afweging van redelijke alternatieven hiermee voldoende. Het bestuursorgaan is niet gehouden het meest gunstige alternatief voor omwonenden te kiezen, maar dient te beoordelen of het voorliggende plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Nu daarvan sprake is, bestaat geen verplichting om een alternatief met minder woningen vast te stellen. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Conclusie	
Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan.	