Bijlage insprekers 6 december 2022
Plan Kennedysingel - Notaris Stephanus Roesstraat



Inhoudsopgave.

Voorpagina	**Voorblad.**
Bladzijde 2.	**Inhoudsopgave.**
Bladzijde 3.	**Verkeer, Waterhuishouding.**
Bladzijde 4-5.	**De omvang.**
Bladzijde 6.	**Bouwhoogte.**
Bladzijde 7-9.	**Groen.**
Bladzijde 10.	**Betaalbaarheid, Bezonningsstudie.**
Bladzijde 11.	**Vroeger.**

Verkeer.

(4.1.1 verkeer bestemmingplan)

In de huidige situatie wordt geschetst dat er **95,4** voertuigbewegingen per etmaal zijn**.**
Volgens de recente stedenbouwkundige uitwerking komen er in de toekomstige situatie = **46,8** voertuigbewegingen per etmaal.
De berekening van de huidige situatie is niet te vergelijken met de werkelijke situatie!!

Maar waarom mag er dan in de nieuwe regels (pagina 60 6.3.2 a 2) wel gekeken worden naar aanwezigheidspercentage en fietsgebruik. Als er afgeweken wil worden van de bouwregels?
Het perfecte voorbeeld van meten met 2 maten.

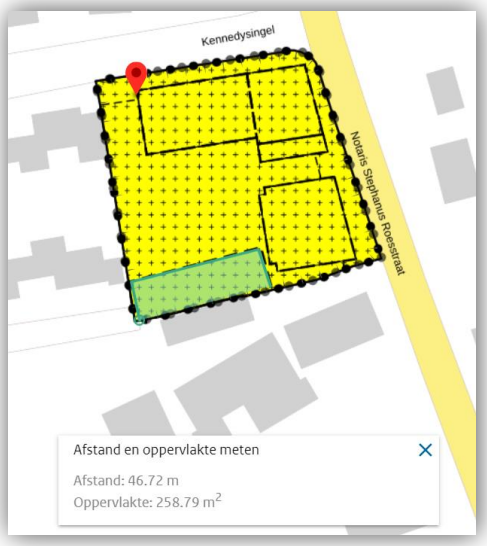
Waterhuishouding.

Water huishouding(hemelwater)
Volgens het Waterhuishoudkundig onderzoek is het niet mogelijk om op de locatie een geschikte manier te vinden om het hemelwaterafvoeren te realiseren. En zal deze op het riool geloosd moeten worden, Wel kan er overwogen worden om in de groenstrook langs de straat een verlaging aan te brengen, om zo de piekafvoer bij hevige regenval zo veel mogelijk te verminderen.
Waarom is er geen ruimte gehouden voor een wadi?
Of wordt er meer groen in het plan verwerkt om het hemelwater aftevoeren?
Dit was op ons perceel wel een verplichting.

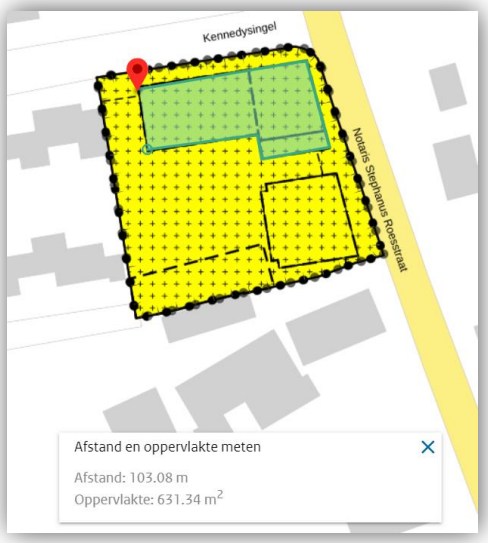
Tevens wordt er in het bestemmingsplan onder het kopje
(4.8.3 Doorvertaling bestemmingsplan)
Hemelwaterafvoer.
het volgende gezegd:
Aangezien in Winssen geen sprake is van een gescheiden stelsel en geen geschikt oppervlaktewater in de directe nabijheid van de locatie aanwezig is, zal de hemelwaterafvoer, gelijk de huidige situatie, op het gemengd stelsel moeten worden aangesloten. Het hemelwater dient wel via een gescheiden stelsel binnen het plangebied te worden aangesloten om een afkoppeling later te faciliteren.

Hoe kan het dan dat er aan de overkant van de straat wel Infiltratiekratten kunnen worden geplaats? Hier is toch ook geen gescheiden stelsel of geschikt oppervlaktewater in de directe nabijheid van de locatie aanwezig dan?

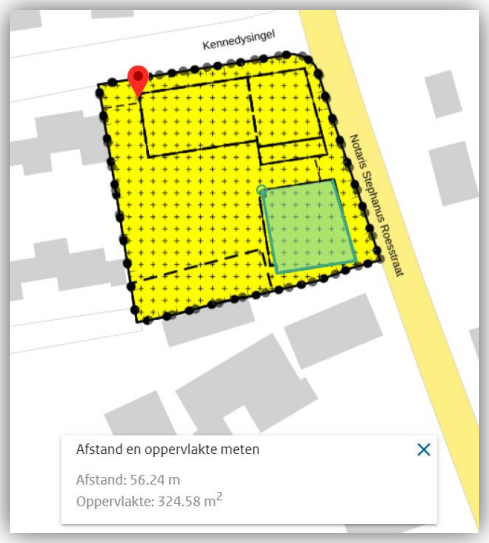
De omvang.



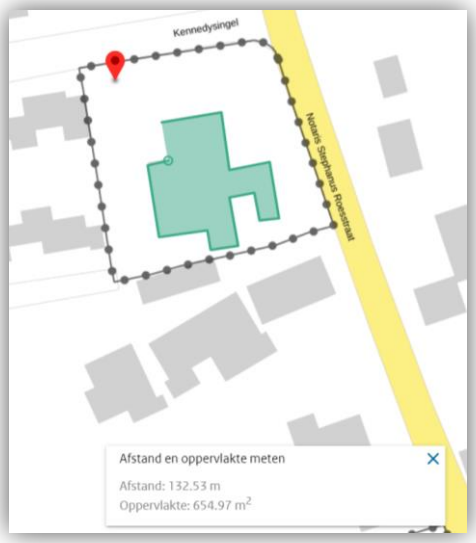
Afb1. De oppervlakte van het bijgebouw(schuren) van +/- 255m²



Afb2. De oppervlakte van de T-boerderij van +/- 631m²



Afb3. De oppervlakte van het herenhuis van +/- 325m²



Afb4. Het huidige pand met een oppervlakte van +/- 655m²

Samen is dit een oppervlakte van +/-
1214m²

- 80m² per appartement
× 4 = 320m² in dit herenhuis passen wel 9 appartementen!

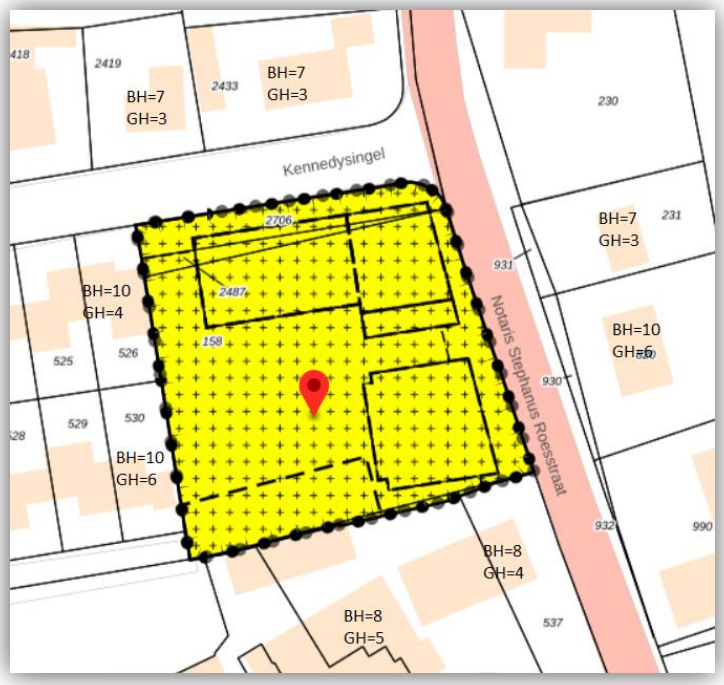
Vergelijking met bebouwing in de buurt.

- De terp heeft een perceel oppervlakte van circa **5000m²** met een hoofdgebouw van **200m²** + bijgebouw van +/- **40m² = 240m² totaal.** Het hoofdgebouw staat 30 meter van de straat af.
- Notaris Stephanus Roesstraat 24 staat op een perceel van **1870m²**, het hoofdgebouw heeft een oppervlakte van circa **120m²** en het bijgebouw heeft een oppervlakte van +/- **50m² = 170m² totaal.** Het Hoofdgebouw staat 16 meter van de straat af.
- Het hoofdgebouw van Notaris Stephanus Roesstraat 17 (de kapper) is +/-**130m²** en staat 10 meter van de straat af.

  Er zit nog een aanbouw aan maar door een hoogte van 3 meter ziet dit er niet zo kolossaal. Tevens ligt er een nog een groot grasveld naast. Waardoor het er nog ruimtelijk uitziet. het staat op een perceel van +/- **930m²**
- Notaris Stephanus Roesstraat 6 staat op een perceel van +/- **3400m²** met een bebouwing van +/- **250m²** (woonhuis met deel)
- Notaris Stephanus Roesstraat 13 staat op een perceel van +/- **2400m²** en heeft een hoofdgebouw van +/- **154m²**

Bij dit bestemmingsplan gaat het om een perceel van **2665m²** met 2 hoofdgebouwen van samen +/-**956m²** + een bijgebouw van +/- **258m²**
Samen **1214m²** (volgens de bouwvlakken) Dit is een hele andere verhouding met het perceel en de bebouwing in vergelijking met de bovenstaande voorbeelden!

Bouwhoogte.



Afb6.

In Afbeelding 6 staan de **maximale** bouwhoogtes volgens ruimtelijke plannen.
Maar dit zijn niet de werkelijke hoogtes van deze huizen!
BV: de huizen van de Bongerd 23 t/m 25a zijn werkelijk maar 8 meter hoog. Tevens liggen de aangrenzende percelen nog eens +/- 70cm lager.

In de Nota zienswijze wordt als antwoord op de hoogte aangegeven dat de bouwhoogte van 10,5 meter aansluit op de bouwhoogten van bestaande woningen in de directe omgeving.
(Dit sluit niet aan op de werkelijke bouwhoogtes)
De gemeente is van mening dat er niet onevenredig hoog wordt gebouwd, en met een dergelijke bouwhoogte wordt het woon- en leefklimaat van naburige percelen niet onevenredig aangetast.

(Reclamant 2 Opmerking 11)
De maatvoering van de garage komt voort uit een stedenbouwkundige inpassing. Zodra er naar woning grote gekeken wordt, dan kijken we naar de buren in de straat en willen we zo groot mogelijk, bij een bijgebouw kijken we weer naar stedenbouwkundige inpassing. Dit plan staat +/- 255m² aan bijgebouw toe. Bij de woningen waar naar verwezen wordt mag dit max 50m² zijn.
Waarom wordt er bij elk antwoord een ander uitgangspunt gebruikt?

Groen.

Het huidige groen is te zien in onderstaande afbeeldingen. Dit is meer dan er in de tabel wordt aangegeven.







Onderdeel	**Huidige situatie (m^2)**	**Toekomstige situatie (m^2)**
Compensatie onverhard (0%)	**0**	**0**
Openbaar groen	645,0	716,5
Compensatie verhard (100%)	**2.046,4**	**1.699,4**
Gebouw	665,4	841,3
Openbare verharding	1382,0	858,1
Compensatie tuinen (90%)	-	**247,5**
Tuin (rijtjeshuis)	-	275,0
Totaal verharding (m^2)	**2.046,4**	**1.946,9**

(Tabel uit de aanvraag van het bestemmingsplan)

In de tabel hierboven wordt niet gerekend met de aangevraagde bouwvlakken. Zoals u op bladzijde 4 onder afbeelding 3 kunt zien.
Ook aantal m² voor het huidige groen is werkelijk meer dan in deze tabel wordt aangegeven.



Op deze luchtfoto uit 2008 kunt u zien hoe het groene beeld langzaam verdwijnt tijdens de aanvragen van diverse plannen



Luchtfoto van 2019 (wat deze foto ook duidelijk maakt is het werkelijk aantal voertuigbewegingen) die eerder in de richting komt



Luchtfoto van 2022
in het rood omcirkelde is te zien Dat recentelijk nog meer groen is verwijderd en bestraat.
De pallets en de restante van de bestrating is zelfs nu nog te zien.



Streetview van 2021



Streetview 2022



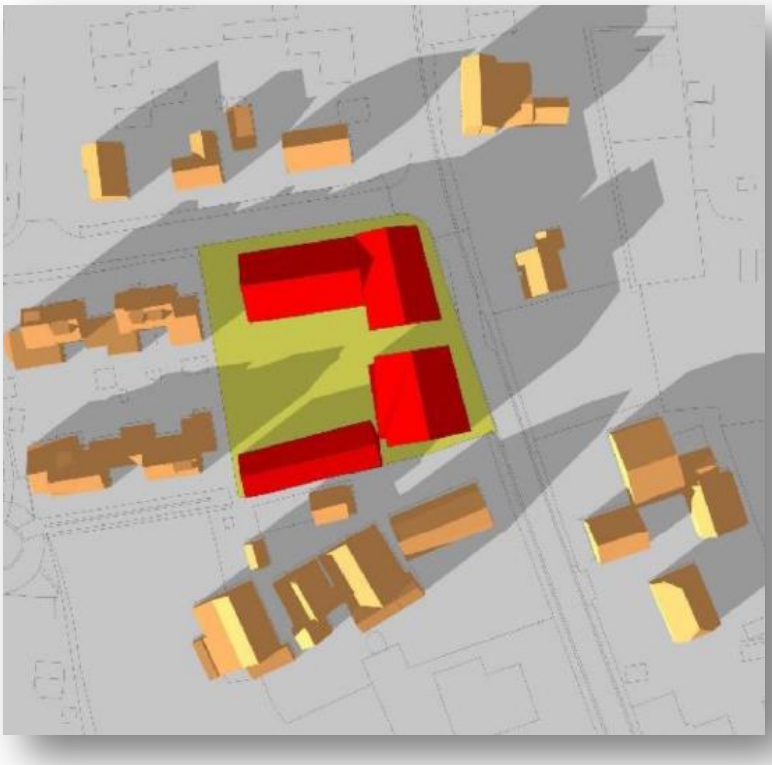
In de afbeelding hiernaast de impressie van het plan. Hierin staan bomen in een verharding op de parkeerplaats.

In de woonvisie 1.0(woonvisie 1.0 Pagina 8 Thema 2.4) staat omschreven dat bomen de ruimte nodig hebben (2 meter van de erfgrens) en horen bomen niet in de verharding thuis. Ook de 100 m² openbaar groen per huishouden die beschreven staat in deze visie wordt lang niet gehaald. (Thema 2 2.3) **Waarom is de zekerheid op groen en de benodigde ruimte daarvoor zo beperkt en worden de punten uit het omgevingsprogramma woningbouw 1.0 niet gehandhaafd?**

Betaalbaarheid.



Bezonningsstudie.



Dankzij de bezonningsstudie is nog beter te zien hoe groot en hoog de bebouwing mag worden na het vaststellen van het bestemmingsplan. De collosale invulling wordt bevestigd door het verschil in schaduwval in vergelijking met de andere omliggende gebouwen.

Vroeger.



De benoemde vroegere bebouwing op ruim perceel. Foto is gemaakt aan de Kennedysingelzijde. Deze foto is gemaakt rond 1946 Rechts van deze foto staan nog een hooimijt en een schuur op de plek waar hedendaags de woningen van de bongerd en Kennedysingel staan.
De vroegere bebouwing, 1 verdieping met rietenkap zou een meerwaarde kunnen zijn wanneer deze omringt met veel groen op het perceel terug zou komen.

De bouwhoogte en gevel hoogte komen overeen met de omringende woningen hedendaags en dit kun je daarom ook zeker passend en gewenst noemen.



Foto Genomen vanuit de Notaris Stephanus Roesstraat Aanzicht perceel nummer 16. Met links de woning van de Fam. van Kuijck En rechts het achterhuis van de T-boerderij.