

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan

Kennedysingel - Notaris Stephanus Roesstraat Winssen

Oktober 2022

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Kennedysingel – Notaris Stephanus Roesstraat Winssen heeft 9 juni 2022 tot en met 21 juli 2022 voor iedereen ter inzage gelegen. Deze inzageperiode is op 8 juni 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Binnen deze inzage termijn kon iedereen een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren brengen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen 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 (IN22.03076)	Reclamanten zijn omwonenden van enkele aan het plangebied grenzende woningen. Reclamanten kunnen om verschillende redenen niet instemmen met het ontwerpbestemmingsplan:	
I	Het verkeer zal veel geluidsoverlast gaan opleveren. Dit komt omdat er maar één inrit/uitrit is en de parkeerplaatsen met garageboxen aan één zijde worden gecreëerd.	Zoals beschreven in hoofdstuk 4 paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan neemt het aantal voertuigbewegingen dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling gegenereerd wordt vanwege de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' ten opzichte van de bestaande situatie af. Bovendien wordt in het beoogde plan gebruik gemaakt van dezelfde inrit als in de huidige situatie. Daarmee treedt voor omwonenden geen verandering op ten aanzien van de verkeerssituatie. Het verkeer dat van en naar het plangebied zal rijden is regulier woonverkeer, passend bij in een woonomgeving. De ontwikkeling in onderhavig plan zal daarom niet leiden tot een dusdanige verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden.
II	De Garageboxen in het plan zullen verhuurd gaan worden aan externen (bedrijvigheid). Die passen niet op deze plek. Het is namelijk geen industrieterrein. Wij verwachten dat er bedrijvigheid uitgevoerd gaat worden en daarom zullen deze garageboxen veel geluidsoverlast en verkeer opleveren.	Bij de woningen is zoals bij iedere woning in de kern Winssen een niet-publieksgericht aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mogelijk. Dit betekent dat de bedrijfsactiviteiten in huis of in bijbehorende bouwwerken worden uitgeoefend. De woonfunctie blijft de hoofdfunctie. Bedrijvigheid aan huis vindt slechts op

		hele kleine schaal plaats en heeft ruimtelijk de uitstraling die gelijk is aan de woonfunctie. Dit betekent dus ook dat het aantal verkeersbewegingen vanwege de bedrijvigheid aan huis niet mag toenemen. Op het perceel zijn bedrijfsruimtes met externe solitaire bedrijvigheid niet toegestaan.
III	Door de appartementen in de notariswoning ontstaat inkijk in de tuin hierdoor verdwijnt de privacy.	De afstand tussen de tuin van reclamant en de appartementen bedraagt minimaal 30 m. Wij achten een afstand van circa 30 m tussen de geplande appartementen en de woningen van reclamant stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar. De regelgeving rondom privacy en inkijk vindt verder zijn grondslag in het burennrecht. Hierin is opgenomen dat binnen de afstand van 2 meter tot een perceelsgrens geen gevelopeningen (zoals ramen) of balkons of dakterrassen worden gerealiseerd. Hierdoor blijft voldoende afstand tussen de bebouwing met gevelopeningen of balkons en de perceelsgrens van de naburige percelen gewaarborgd. In lijn met deze regelgeving wordt de grens van het bouwvlak aan de zuidzijde verplaatst naar 2 meter vanaf de perceelsgrens. Het woon- en leefklimaat van bewoners van omliggende percelen zal niet onevenredig worden aangetast.
IV	Door het plaatsen van bomen worden mogelijk reeds geplaatste en toekomstig te plaatsen zonnepanelen belemmerd.	Wat betreft het plaatsen van bomen heeft een eigenaar van een perceel in beginsel het recht om het naar eigen inzicht in te richten en te gebruiken. Bomen dienen op minimaal 2 meter van de erfrens geplaatst te worden. Daarnaast geldt dat naburige percelen te allen tijde niet onrechtmatig gehinderd mogen worden. Reclamant is van mening dat mogelijke plaatsing van bomen hinder oplevert ten aanzien van de opbrengst van de huidige en mogelijk in de toekomst te plaatsen zonnepanelen. Het is in deze fase echter nog niet bekend waar bomen worden

		geplaats wat de kroonmaat van de bomen uiteindelijk wordt. De perceeleigenaar dient bij het planten rekening te houden met de geldende regelgeving. Wij achten het niet aannemelijk dat mogelijk te plaatsen bomen op het perceel een onevenredige belemmering vormen voor de zonnepanelen van reclamant. Bovendien kunnen in de huidige situatie op het hele perceel ook al bomen worden geplant.
V	Het vrije uitzicht zal verdwijnen wanneer er hoger dan 4 meter gebouwd mag worden buiten het bestaande bouwvlak in het huidige bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat de grondhoogte aan de zijde van reclamant lager is en dus de bebouwing nog hoger wordt.	Wij begrijpen dat het beeld ten gevolge van dit bestemmingsplan anders zal zijn dan in de huidige situatie. Wij zijn echter van mening dat deze invulling stedenbouwkundig acceptabel is en passend is in de omgeving. Daarnaast biedt het bestemmingsplan momenteel al de mogelijkheid om binnen het bestaande bouwvlak een bedrijfsgebouw met een maximale hoogte van 4 meter te realiseren. Dit houdt in dat er in de huidige situatie al geen sprake is van een volledig vrij uitzicht. De hoogte van de bebouwing achten wij stedenbouwkundig aanvaardbaar, gelet op toegekende bouwhoogtes op percelen in de nabije omgeving van het plangebied. De woningen aan de Bongerd 23-25a kennen een maximum bouwhoogte van 10 m, evenals de woningen aan de Notaris Stephanus Roesstraat 25 en de Notaris Stephanus Roesstraat 17a-17c. Een bouwhoogte van 10,5 m sluiten daarmee aan op de bouwhoogten van bestaande woningen in de directe omgeving. De gemeente is van mening dat er niet onevenredig hoog wordt gebouwd en wordt met een dergelijke bouwhoogte het woon- en leefklimaat van naburige percelen niet onevenredig aangetast.
VI	Het overzicht van de kruising wordt ook sterk minder. Omdat in het plan de voorgevel van de T-boerderij dicht op de kruising staat.	Door de afdeling verkeer is een compositie gemaakt van de nieuwe verkeerssituatie. Hieruit blijkt dat wanneer de

		kruising met een normale snelheid wordt benaderd er voldoende zicht op de kruising overblijft.
VII	Tijdens de aankoop van onze woning stond in het huidige bestemmingsplan dat er enkel woningen van 4 meter hoog gebouwd mogen worden (in een bepaald vlak ver van de erfgrans vandaan), dit hebben wij van tevoren geraadpleegd bij de aankoop van de woning. Jaren geleden wilde een vorige eigenaar van het betreffende plan daar woningen bouwen en is dit door de gemeente afgekeurd. Daardoor gingen we ervan uit dat hier nooit hoge woningen gebouwd zouden worden in de massaliteit van het plan dat er nu is ingediend.	Het bestemmingsplan laat momenteel bedrijfsbebouwing ten behoeve van een (milieubelastend) bedrijf toe. Bebouwing mag binnen het bouwvlak worden opgericht en kent een maximum bouwhoogte van 4 meter. Het huidige bouwvlak is niet volledig benut, maar beslaat een groot gedeelte van het perceel. Het plan aan de Kennedysingel betreft een inbreidingsplan. Bij nieuwbouw hanteren we het principe ‘inbreiding voor uitbreiding’. In de bestaande kernen is beperkte ruimte voor inbreiding. De invulling is altijd maatwerk. Dat geldt voor iedere inbreidingslocatie. Het gaat om goed aanhaken op de bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur en benutten van mogelijkheden zodat de woningbouw bijdraagt aan versterking van het dorp. Behoud van het eigen, groene karakter is daarbij belangrijk. De locatie waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is een bedrijfsbestemming middenin de woonkern. Herontwikkeling op deze locatie staat in lijn met de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Beuningen, waarin aangestuurd wordt op kansen voor inbreidingslocaties te benutten. Een woningbouwontwikkeling op deze locatie zien wij als een wenselijke ontwikkeling en ligt dus in de lijn der verwachting. De nieuwe bebouwing wordt stedenbouwkundig ingepast in de omgeving, waarbij rekening gehouden is met de bestaande omliggende architectuur, structuur en volume van de omgeving.

De zienswijzen van reclamant 1 leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het bouwvlak wordt opgeschoven, zodat een afstand van 2 meter tot de perceelsgrens gewaarborgd is.

Reclamant 2 (IN22.03071)	Reclamant is een omwonende nabij het plangebied. Reclamant kan om verschillende redenen niet instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.	
I	In dit bestemmingsplan wordt gewerkt met schetsen. Het kan dus zijn dat het uiteindelijke bouwplan er heel anders uit komt te zien dan hier is weergegeven. Het eindresultaat kan totaal afwijkend zal zijn van het plan dat nu als ontwerp ter inzage is gelegd.	In een bestemmingsplan worden juridisch-planologische kaders voor een locatie of gebied vastgelegd. Het instrument bestemmingsplan is gericht op toelatingsplanologie. De gedachte hierachter is dat eenieder binnen de gemeentelijke kaders zijn of haar bouwplan verder mag uitwerken. Het bestemmingsplan maakt bepaalde functies mogelijk en kan randvoorwaarden stellen aan de mate en de wijze van bebouwing en het gebruik. Een gedetailleerde uitwerking van het plan is in deze fase dus nog niet noodzakelijk. De regels in het bestemmingsplan waarborgen de ruimtelijke inpassing van het uiteindelijke bouwplan. Daarnaast zal bij de uitwerking van een bouwplan een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. In deze fase zal een gedetailleerd bouwplan overhandigd worden, waarna het plan wederom wordt getoetst aan het bestemmingsplan en alle overig geldende wet- en regelgeving. Een goede ruimtelijke inpassing van het bouwplan hiermee voldoende gewaarborgd.
II	Het aantal wooneenheden plus bedrijfsruimtes leidt tot overmatig verkeers- en parkeerhinder (en dus geluidsoverlast).	Het bestemmingsplan maakt binnen de bestemming 'Wonen' negen wooneenheden mogelijk. Hierbij komen verkeersbewegingen op gang. Deze verkeersbewegingen betreffen het normale woonverkeer, passend binnen een woonwijk. Bovendien is in de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4.1 verkeer & parkeren) een verkeersberekening uitgevoerd die aantoont dat het aantal verkeersbewegingen ten aanzien van de huidige planologische situatie afneemt. De parkeerbehoefte zal op eigen terrein opgelost worden, waardoor geen hogere parkeerdruk op of parkeerhinder in de openbare ruimte ontstaat. Deze

		behoefte is gebaseerd op de regelgeving uit het Parapluplan Parkeren. Bij de woningen is zoals bij iedere woning in de kern Winssen een niet-publieksgericht aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mogelijk. Een niet-publieksgericht aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit betreft een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Op het perceel zijn bedrijfsruimtes met externe bedrijvigheid dus niet toegestaan.
III	Elke woning krijgt (op termijn) een airco en/of warmtepomp. Dit zal voor geluidsoverlast zorgen.	Het is mogelijk dat bij de woningen in de toekomst mogelijk airco's en/of warmtepompen worden geïnstalleerd. Voor nieuw aan te leggen installaties voor warmte- of koude opwekking gelden diverse bouwweisen, opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Hieronder vallen ook eisen omtrent geluid en de afstand tot buurpercelen. De regelgeving rondom deze installaties is geborgd in het Bouwbesluit en dit zal bij een vergunningaanvraag worden getoetst.
IV	Het contact voor het indienen van de zienswijze was lastig en viel midden in de (zomer)vakantie. Hierdoor was weinig tijd voor het indienen van een zienswijze en het inwinnen van adviezen.	De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt via de officiële kanalen. Het bestemmingsplan heeft van 9 juni 2022 tot en met 21 juli 2022 voor 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Hiermee is voldaan aan de vereiste handelingen voor de procedure en publicatie van een ontwerpbestemmingsplan.
V	De bouwhoogte van het bouwplan dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt bijna drie keer zo hoog is dan de bestaande maximum	De hoogte van de bebouwing achten wij stedenbouwkundig aanvaardbaar, gelet op toegekende

	bouwhoogte. Door het verschil in bouwpeil van het buurperceel komt de bebouwing op het perceel nog hoger te liggen. Dit heeft impact op de omgeving, de vrijheid, het vrije zicht en de privacy.	bouwhoogtes op percelen in de nabije omgeving van het plangebied. De woningen aan de Bongerd 23-25a kennen een maximum bouwhoogte van 10 m, evenals de woningen aan de Notaris Stephanus Roesstraat 25 en de Notaris Stephanus Roesstraat 17a-17c. Een bouwhoogte van 10,5 m sluiten daarmee aan op de bouwhoogten van bestaande woningen in de directe omgeving. Momenteel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om binnen het bestaande bouwvlak een bedrijfsgebouw met een maximale hoogte van 4 meter te realiseren. Het bestaande bouwvlak beslaat een ruim deel van het perceel Dit houdt in dat er in de huidige situatie al geen sprake is van een uitzicht of vrij zicht. De bestaande bebouwing belemmert momenteel al het uitzicht vanaf het perceel van reclamant. De afstand tussen de woning van reclamant en de appartementen bedraagt minimaal 20 m. Een afstand van circa 20 m tussen de geplande appartementen en de woningen van reclamant zijn stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar en doen geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat.
VI	Meerdere bouwlagen zorgen voor meer hinder	De nieuwe functie die het bestemmingsplan mogelijk maakt betreft een woonfunctie. Dit is geen milieubelastende en/of hinderlijke functie en daarmee passend binnen een woonwijk. Ten aanzien van de huidige planologische situatie (een bedrijfsperceel) betekent dit bovendien een aanzienlijke afname van hinder.
VII	De bebouwing zal het zonlicht dat in de avond onder de bomen doorschijnt wegnemen	Uit een bezonningsstudie is gebleken dat er geen onevenredige hinder voor wat betreft inval van het zonlicht en schaduwwerking.
VIII	Door de omvang van de plannen is geen ruimte meer om bomen te plaatsen.	Een groene inpassing van het perceel is één van de voorwaarden bij de ontwikkeling. Hoe hier exact invulling aan wordt gegeven staat nog niet vast. Het

		perceel biedt echter voldoende ruimte om groen aan te leggen of bomen te plaatsen.
IX	Het verkeer dat 'het gebied' in- en uitrijdt zal geluidsoverlast en andere hinder (lichtschijnsel) opleveren. Verder zal het door muren omzoomde binnenterrein meer (geluids-)overlast opleveren en zeer aantrekkelijk zijn voor hangjeugd	Zoals beschreven in hoofdstuk 4 paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan neemt het aantal voertuigbewegingen dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling gegenereerd wordt, vanwege de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' af ten opzichte van de bestaande situatie. Bovendien wordt in het beoogde plan gebruik gemaakt van dezelfde inrit als in de huidige situatie. Daarmee treedt geen verandering op van het in- en uitrijden van het perceel. De gevolgen van de nieuwe ontwikkeling zullen van dien aard zijn dat dit geen onevenredige lichthinder ontstaat. Tot slot kan opgemerkt worden dat aan de zijde van de woning van reclamant geen nieuw uitrit wordt gerealiseerd, waardoor ook geen sprake zal zijn van lichtschijnsel op de woning van reclamant. Het verkeer dat van en naar het plangebied zal rijden is regulier woonverkeer, passend bij in een woonomgeving. De ontwikkeling zal daarom niet leiden tot een dusdanige verslechtering van de verkeerssituatie ter plaatse en daarmee een verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden. In de bestaande situatie is er sprake van een bedrijfsgebouw. Bij een bedrijfsgebouw vinden voornamelijk overdag activiteiten plaats. In de nieuwe situatie zal de locatie bewoond worden. Hiermee is er zowel overdag als in de avond sprake van sociale controle. Daardoor is het dus niet te verwachten dat de locatie aantrekkelijker zal zijn voor hangjeugd.
X	Door de bebouwing dicht op de betreffende kruising en aan de weg te realiseren, gaat de verkeersveiligheid van de drukke kruising Kennedysingel en Notaris Stephanus Roesstraat er enorm op achteruit. Het zicht op het aankomende verkeer wordt weggenomen door de bebouwing.	Door de afdeling verkeer is een compositie gemaakt van de nieuwe verkeerssituatie. Hieruit blijkt dat wanneer de kruising met een normale snelheid wordt benaderd er voldoende zicht op de kruising overblijft.

XI	Op termijn zal toch enige vorm van bedrijfsvoering zal plaatsvinden. Met name in of boven de genoemde garageboxen. Hij vraagt zich af waarom een garagebox 6,5 meter hoog moet zijn.	Het bestemmingsplan maakt binnen de bestemming ‘Wonen’ negen wooneenheden mogelijk. Hierbij komen verkeersbewegingen op gang. Bij de woningen is zoals bij iedere woning in de kern Winssen een niet-publieksgericht aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mogelijk. Een niet-publieksgericht aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit betreft een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Op het perceel zijn bedrijfsruimtes met externe bedrijvigheid dus niet toegestaan. De maatvoering van de garageboxen komt voort uit de stedenbouwkundige inpassing van het plan, waarbij kwaliteit van de bebouwing een belangrijk onderdeel is. Gekozen is om de garageboxen met kap te realiseren, passend bij het gehele ensemble van de nieuwe bebouwing. Een waardige verdieping op de garageboxen is echter niet nodig, waardoor de hoogte kan worden verlaagd. Aangesloten wordt bij de maatvoering van bijbehorende bouwwerken in het bestemmingsplan: maximaal 5 m.
	Binnen de huidige toegestane bouwhoogte van 4 meter en bouwvlak zijn levensloopbestendige woningen te realiseren. Bungalows op deze locatie zijn een goede optie. Door deze invulling zal de kans op doorstroming vergroot worden en zullen er (gezins-)huizen vrij komen van de mensen die graag kleiner willen gaan wonen. Verder zou het plan nog een extra plus punt kunnen krijgen als er een mix van koop en huur zal worden gerealiseerd, zodat meerdere partijen belang hebben bij een goed en onderhouden fijne leefomgeving	Bij dit plan is gekozen voor een plan met een mix van grondgebonden woningen en appartementen. De beoogde doelgroepen bestaan uit starters, senioren, gezinnen en één- en tweepersoonshuishoudens. In dit geval is gekozen voor huurwoningen voor de middeninkomens. Deze toevoeging voorziet in een lokale woningbehoefte conform de Woonvisie.

	i.p.v. één investeerder. De behoefte aan koopwoningen is in Winssen ook ongekend hoog.	Daarnaast geldt een goede stedenbouwkundige inpassing als belangrijk uitgangspunt. Hierbij moet de kwaliteit van het perceel hoog zijn. De kwaliteit kan worden behaald door de ontwikkeling te ontwerpen vanuit karakter van boerderij, groen, dorps, passend binnen de historische lintenstructuur. Met dit plan is daar invulling aan gegeven. De gemeente acht voorliggend plan op basis van het woonbeleid en de stedenbouwkundige inpassing acceptabel en ziet dus geen reden om het plan hierop aan te passen.
--	--	---

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 2 zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- Het bouwvlak wordt opgeschoven, zodat een afstand van 2 meter tot de perceelsgrens gewaarborgd wordt;
- Er is een bezonningsstudie bijgevoegd;
- De maximale bouwhoogte van de garageboxen is gewijzigd naar 5 meter.

Reclamant 3 (IN22.03068) Reclamant 4 (IN22.03067) Reclamant 5 (IN22.03066) Reclamant 6 (IN22.03065)	Reclamanten zijn omwonenden van enkele aan het plangebied grenzende woningen. Aangezien reclamanten allen een zienswijze met dezelfde inhoud hebben ingediend, worden deze hier in één tabel beantwoord. Reclamanten kunnen om verschillende redenen niet instemmen met het ontwerpbestemmingsplan:	
I	De garageboxen en de notariswoning is gepland tegen en nabij de perceelsgrens van reclamant. Bij de geplande gebouwen zijn verschillende ramen en/of balkons ingetekend, waardoor de inkijk vanaf de nieuwe bebouwing op de onze percelen aanzienlijk wordt vergroot. De Notariswoning dermate dicht op de perceelgrens is gepland, dat geen bomen tussen beide percelen kunnen worden gepland. Gezien de hoogte van de Notariswoning lost een heg de inkijk niet op.	In de huidige situatie is de afstand tussen het bestaande bouwvlak en de westelijke perceelsgrens ca. 4 meter en de afstand tussen het bouwvlak en de zuidelijke perceelsgrens tussen de 6 en 8 meter. De afstand van de bouwgrens van de woningen tot de westelijke perceelsgrens zal in voorliggend plan minimaal 9 m bedragen. Daarmee wordt de afstand vergroot. De afstand van de bouwgrens van de woningen tot de zuidelijke perceelsgrens varieert tussen de 2 en 4 meter. Deze afstand wordt ten aanzien van de huidige

		bouwmogelijkheden verkleind. De werkelijke afstand tussen de woning van reclamant en de grens tussen het nieuwe bouwvlak in voorliggend plan varieert tussen de 10 en 13 meter. Wij zijn van oordeel dat deze afstand voldoende is en dat het woon- en leefklimaat van de bewoners ten zuiden van het plangebied niet onevenredig wordt aangetast. Voorliggend plan maakt mogelijk dat een bijbehorend bouwwerk tegen de westelijke en zuidelijke perceelsgrens wordt aangebouwd. De situering van dit bijbehorende bouwwerk zal echter geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat van de naburige percelen. De regelgeving rondom privacy en inkijk vindt verder zijn grondslag in het burendrecht. Hierin is opgenomen dat binnen de afstand van 2 meter tot een perceelsgrens geen gevelopeningen (zoals ramen) of balkons of dakterrassen worden gerealiseerd. Hierdoor blijft voldoende afstand tussen de bebouwing met gevelopeningen of balkons en de perceelsgrens van de naburige percelen gewaarborgd. Het woon- en leefklimaat van bewoners van omliggende percelen zal niet onevenredig worden aangetast. Het burendrecht waarborgt in voldoende mate een goede ruimtelijke ordening.
II	Het aantal woningeenheden staat niet in verhouding tot de grootte van het perceel.	Dit initiatief betreft een inbreidingslocatie met zowel gestapelde als grondgebonden woningen. Deze woningen zijn kleinschalig opgezet en dienen betaalbaar te zijn. Door de kleinschaligheid per woningen betekent dit dat er meer woningen op hetzelfde aantal m² geplaatst kunnen worden. Hierdoor ontstaat een grotere woningdichtheid per ha. Gelet op deze verhouding tussen de dichtheid, de type woningen en de betaalbaarheid achten wij deze dichtheid acceptabel.

III	Negen wooneenheden op een perceel van ca. 2.665 m² zorgen voor een grote aanloop van mensen van/naar het perceel (bedrijvigheid), meer verkeersoverlast, meer (geluids)overlast en minder groenvoorziening.	Met deze ontwikkeling wordt een reguliere woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt. Woningen zijn niet aangemerkt als milieubelastende functies. De aanloop van mensen van en naar het perceel zal bestaan uit regulier woonverkeer en geluid dat gepaard gaat met wonen wordt gezien als passend geluid in een (bestaande) woonwijk. Solitaire bedrijvigheid is op het perceel niet toegestaan, dus er zal geen sprake zijn van een grotere aanloop van personen of verkeer ten behoeve van bedrijvigheid. Wat betreft de verkeerssituatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit is geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering oplevert voor dit bestemmingsplan. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een groene inpassing van het geheel. Dit is bovendien als een randvoorwaarde aan de ontwikkelaar vastgelegd. Het huidig oppervlakte groen mag niet afnemen en een minimale versterking dient als uitgangspunt gehanteerd te worden.
IV	Volgens de beschrijving in het bestemmingsplan komt er een gebouw dat zou passen in het dorpsgezicht en straatbeeld. Tegelijkertijd wordt gesteld dat deze situatieschets nadrukkelijk geen blauwdruk is en kan wijzigen. Hierdoor is het onduidelijk over hoe het plan er echt uit komt te zien.	De situatieschets is gebruikt als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden juridisch-planologische kaders voor een locatie of gebied vastgelegd. Het instrument bestemmingsplan is gericht op toelatingsplanologie. De gedachte hierachter is dat eenieder zelf mag bepalen (voor zover dat is toegestaan binnen de planologische mogelijkheden) wat hij realiseert op zijn grondeigendom. Het bestemmingsplan maakt bepaalde functies mogelijk en kan randvoorwaarden stellen aan de mate en de wijze van bebouwing en het gebruik. De regels in het bestemmingsplan waarborgen de ruimtelijke inpassing van het uiteindelijke bouwplan. Daarnaast zal bij de uitwerking van een bouwplan een

		omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. In deze fase zal een gedetailleerd bouwplan overhandigd worden, waarna het plan wederom wordt getoetst aan het bestemmingsplan en alle overig geldende wet- en regelgeving zoals welstand. Een goede ruimtelijke inpassing van het bouwplan wordt hiermee voldoende gewaarborgd.
V	Er ontbreken enkele bijlagen en pagina's bij het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan is digitaal te raadplegen via de website ruimtelijkeplannen.nl. Hier is het gehele bestemmingsplan inclusief bijlagen in te zien. Er ontbreken geen bijlagen en/of pagina's.
VI	Voor Winssen geldt een hogere parkeerbehoefte vanwege slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Daarom moet uitgegaan worden van een parkeerbehoefte van in totaal 13 parkeerplaatsen. De vraag is daarnaast hoe het aantal parkeerplaatsen bij de definitieve uitwerking van het plan gewaarborgd wordt. Als er niet genoeg parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd ontstaat er parkeeroverlast op straat.	Voor het bepalen van de parkeerbehoefte in dit plan is conform het 'Parapluplan Parkeren' gebruik gemaakt van CROW-kencijfers uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Dit zijn landelijk juridisch erkende kencijfers. Deze kencijfers zijn ook van toepassing op Winssen. Zoals in hoofdstuk 4.1 is omschreven voldoet het bestemmingsplan aan de parkeernormen. Bij verdere uitwerking van het plan zal in de fase van de omgevingsvergunning wederom een parkeertoets uitgevoerd worden. Het parapluplan met bijbehorende kencijfers vormen hierbij wederom het toetsingskader. Realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is hiermee dus ook bij de uitwerking van het definitieve bouwplan gewaarborgd. Parkeeroverlast op straat wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen.
VII	Door de bouw van een hoog pand op de hoek Kennedysingel en de Notaris Stephanus Roesstraat (T-boerderij, 10,5 meter) wordt het uitzicht op de kruising en zijstraten verminderd. Hierdoor wordt de verkeerssituatie bij de kruising gevaarlijker.	Door de afdeling verkeer is een compositie gemaakt van de nieuwe verkeerssituatie. Hieruit blijkt dat wanneer de kruising met een normale snelheid wordt benaderd er voldoende zicht op de kruising overblijft.
VIII	Op de impressieschets beoogde toekomstige situatie is te zien dat de gehele achterzijde van het perceel uit parkeergelegenheid bestaat. Nagenoeg het gehele perceel zal bestrating en/of bebouwing zijn, afgezien van deze enkele kleine groenstroken. Doordat het geplande aantal van 9 wooneenheden niet in verhouding staat tot de grootte	In het inpassingsplan is rondom de bebouwing groen opgenomen. De locatie betreft een locatie waar momenteel bedrijfsbebouwing en/of bestrating aanwezig is. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat in het plan de oppervlakte aan groenvoorziening ten opzichte van de

	van het perceel, en toch voldoen moet worden aan voldoende parkeer- en bergruimte, wordt blijkbaar de groenvoorziening verminderd.	huidige situatie niet mag afnemen. Daarnaast is gekozen om het parkeren op een plein achter de bebouwing op te lossen, zodat aan de straatzijde groenstroken gecreëerd kunnen worden. Hiermee wordt er in voldoende mate rekening wordt gehouden met de realisatie van groen op het perceel.
IX	Door de ontwikkeling zal meer geluidsoverlast door de bewoners ontstaan. Dit komt dan onder andere van de balkons, afvalbakken, auto's, autodeuren en deuren van garageboxen. Reclamant geeft aan dat in de huidige situatie waarin slechts 2 mensen wonen en slechts overdag bedrijfsvoering wordt uitgevoerd, de (geluids)hinder aanzienlijk wordt vergroot.	De door reclamant genoemde geluiden zijn geluiden die passen bij een woonomgeving. Er is reeds sprake van een woonwijk waar auto's rijden, afvalbakken aan straat worden gezet en waar balkons bij woningen zijn gerealiseerd. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zal geluiden veroorzaken. Dit zijn echter geluiden die passend zijn in een woonomgeving en niet onevenredige hinder zullen veroorzaken. Bovendien is in de huidige situatie sprake van een bedrijfsbestemming. Hier mogen bedrijfsactiviteiten tot en met de milieucategorie 2 uitgevoerd worden. Dat in de feitelijke situatie geen sprake is van hinderlijke bedrijvigheid, wil niet zeggen dat zich hier in de toekomst mogelijk wél een bedrijf vestigt met meer verkeersbewegingen, een hogere intensiteit aan bedrijvigheid en bedrijvigheid in de nacht. Het bestemmingsplan biedt immers deze mogelijkheden. Wij verwachten dan ook niet dat vanwege dit plan het woon- en leefklimaat van omwonenden door deze woningbouwontwikkeling dusdanig onevenredig zal worden aangetast.
X	Negen wooneenheden hebben diverse voorzieningen nodig hebben, waaronder mogelijk airconditioning, liften (levensloopwoningen op de tweede woonlaag), warmtepompen, zonnepanelen. Deze benodigde apparatuur kan geluidsoverlast veroorzaken.	Het kan zijn dat in de toekomst bij de woningen airco's en/of warmtepompen worden geïnstalleerd. Voor nieuw aan te leggen installaties voor warmte- of koude opwekking gelden diverse bouwweisen, opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Hieronder vallen ook eisen omtrent geluid en de afstand tot buurpercelen. De gemeente ziet geen redenen om extra regels of eisen te stellen rondom

		de plaatsing airco's en/of warmtepompen dan in de bestaande wet- en regelgeving is opgenomen.
XI	Door zonnepanelen kan spiegeling van zonlicht ontstaan.	De eventuele plaatsing van zonnepanelen maakt geen onderdeel uit van dit plan. Wanneer in de toekomst mogelijk zonnepanelen geplaatst worden, dan geldt daarvoor de wet- en regelgeving uit onder andere het Bouwbesluit en het burennrecht. Hierin is opgenomen dat geen sprake mag zijn van onrechtmatige hinder. Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van zonnepanelen zal worden getoetst aan deze wet- en regelgeving.
XII	Er zal mogelijk hinder ontstaan tijdens de bouw van de woningen.	De feitelijke werkzaamheden vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en dus kan de zienswijze hierop geen betrekking hebben. Het aandachtspunt over bouwverkeer wordt wel meegegeven aan de initiatiefnemer. Tijdens de uitvoeringsfase is het uiteraard mogelijk om bij onevenredige overlast een klacht in te dienen.
XIII	Door de voorgenomen plannen van de garageboxen kan één kant van de carport en schuur niet meer bereikt worden.	De bijbehorende bouwwerken ten zuiden van het plangebied in voorliggend plan staan tegen de perceelsgrens aangebouwd. De garageboxen in voorliggend plan worden ook dichtbij of tegen de perceelsgrens aangebouwd. Binnen de kern Winssen bestaat voor meer percelen de mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken tegen de perceelsgrens aan te bouwen. Wij zien geen reden om daar bij dit plan van af te wijken. Bovendien zullen de garageboxen op eigen terrein gebouwd worden en niet op het terrein van reclamant. Er kan bijvoorbeeld ook (al dan niet vergunningvrij) een erfafscheiding tegen de erfgrrens geplaatst worden, waardoor de bereikbaarheid van de schuur verminderd wordt.

XIV	De garageboxen worden volgens gepresenteerde plannen verhuurd aan derden en er zal sprake zal zijn van kantoorruimtes bovenop de garageboxen.	Allereerst kan gesteld worden dat in de in het bestemmingsplan gepresenteerde plannen niet wordt gesproken over verhuur van garageboxen. Dit wordt met dit plan dan ook niet mogelijk gemaakt. Bij de woningen is zoals bij iedere woning in de kern Winssen een niet-publieksgericht aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mogelijk. Een niet-publieksgericht aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit betreft een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Op het perceel zijn bedrijfsruimtes met externe bedrijvigheid dus niet toegestaan. Verhuur aan derden is daarmee niet mogelijk.
-----	---	---

De zienswijzen van reclamanten 3,4, 5 en 6 leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

- Er is een bepaling opgenomen dat de verdieping van de garageboxen uitsluitend gebruik mag worden ten behoeve van een technische ruimte;
- De maximumhoogte van de garageboxen is op 6 m gezet.
- Het bouwvlak op de verbeelding is opgeschoven zodat een afstand van 2 m tot de perceelsgrens wordt gewaarborgd;
- Op de verbeelding zijn aanpassingen doorgevoerd ten aanzien van de aanduiding ‘gestapeld’, ‘aangegebouwd’ en de aanduiding omtrent de maximaal aantal toegestane wooneenheden.
- Er is een bezonningsstudie uitgevoerd.