

Zaaknummer: 1251614

Documentnummer: 1426859

Zienswijzennota Bestemmingsplan De Schauwhof

(anoniem)



Zienswijze 1

De zienswijze is vanuit meerdere omwonenden. De indieners zijn van mening dat het nieuwe gebouw van De Schauwhof meer naar het noorden en oosten verplaatst moet worden, dan nu op de ontwerptekeningen staat aangegeven.

Gewenste verplaatsing van het gebouw naar het noorden

De gewenste oplossing voor de indiener is dat het gebouw meer naar het noorden verschuift. Hierdoor kunnen aan de ds. Hollandstraat de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De indiener geeft aan dat hiermee ook de bezwaren van de bewoners aan Ds. Hollandstraat en Ds. de Jagerstraat mogelijk een oplossing wordt geboden, omdat de parkeerplaatsen daar komen te vervallen.

Gewenste verplaatsing van het gebouw naar het oosten

Het nieuwe gebouw komt meer richting de woningen aan de Roosendaalseweg te liggen. De indieners geven aan dat dit een verschil is van 8,50 meter. Daarmee zal het nieuwe gebouw ook slechts anderhalve meter bij het huidige voetpad komen te liggen. Indieners vinden dit niet acceptabel en zien graag een verplaatsing van het pand van minimaal 2 meter richting Ds. de Jagerstraat. Hiermee verwachten zij ook dat het aanzicht vanaf de Roosendaalseweg zal verbeteren. Met een aantal foto's hebben de indieners aangegeven wat voor effect de verplaatsing van het gebouw heeft.

Beoordeling zienswijze:

Verplaatsing naar het noorden

De huidige langspaarkeerplekken aan de Ds. Hollandstraat worden behouden. Het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar Ds. Hollandstraat is niet noodzakelijk, omdat er in de huidige plannen voldaan wordt aan de parkeernota. Het bouwvlak is dicht naar de Ds. Hollandstraat komen te liggen in verband met de ruimte die benodigd is voor het centrale trappenhuis met lift in de oksel van het gebouw. Daarnaast is deze ruimte nodig om galerijen te realiseren aan de achterzijde van de appartementen. Het is dus niet mogelijk de gevel die gericht is naar de zijde van de ds. Hollandstraat verder naar achter te verplaatsen. Een verplaatsing ver richting het noorden is niet mogelijk omdat deze gronden niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer.

Verplaatsing naar het oosten

Wanneer de nieuwbouw verplaatst wordt naar de Ds. de Jagerstraat, dan is er niet voldoende ruimte voor de parkeerplaatsen bij Ds. de Jagerstraat. En de beoogde parkeerplaatsen ten westen van het gebouw moeten dan haaks op Roosendaalseweg gerealiseerd worden. Omdat de Roosendaalseweg een doorgaande weg is, is dit verkeerstechnisch niet een wenselijke oplossing. Alleen een deel van het gebouw verplaatsen is bouwtechnisch niet mogelijk in verband met de locatie van de gedeelde trappen en lift tussen de twee gebouwdelen. De geplande locatie voor de nieuwbouw wordt als ruimtelijk aanvaardbaar gezien door de gemeente, waarbij voldoende afstand wordt gehouden.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan.

Zienswijze 2, 3 en 4

Meerdere indieners hebben dezelfde zienswijzetekst ingediend. De indieners geven aan dat er bezwaren zijn tegen de verschuiving van het nieuwe gebouw richting Ds. Hollandstraat van 5 tot 7 meter (afhankelijk van de verspringing van de woningen). Tegen het verplaatsen van het gebouw zijn de volgende bezwaren aangegeven:

Privacy en woongenot neemt af

De indieners geven aan dat dit significant de privacy en het woongenot wegneemt van de bewoners van Ds. Hollandstraat. Het nieuwe gebouw wordt volgens indieners te dicht bij de bestaande langspaarkeerplaatsen van Ds. Hollandstraat geplaatst. Hierdoor zal de beoogde nieuwe beplanting bij de Schauwhof ook weinig bijdragen aan behoud van privacy. De bestaande inpandige balkons worden in het nieuwe gebouw uitpandige balkons, waardoor de rand van de balkons eindigt op ongeveer een meter van de bestaande langspaarkeerplaatsen. Als bewoners is bewust gekozen bij de aankoop van hun woningen voor de ruimtelijke opzet van de wijk. Door de verschuiving van het gebouw wordt de ruimte en het zicht naar hun mening aanzienlijk beperkt.

Verkeerslawaaï en -veiligheid

Indieners geven aan dat zij verwachten dat er meer echo en verkeerslawaaï ontstaat dat wordt weerkaatst richting de bestaande woningen. Zij vinden daarom dat er alsnog een verkeersgeluidonderzoek uitgevoerd moet worden. Volgens de indieners zal het zicht door verkeer afnemen bij de twee kruispunten (Roosendaalseweg-Ds Hollandstraat en Ds Hollandstraat en Ds de Jagerstraat).

Maatschappelijke bestemming in plaats van Wonen

Indieners laten weten dat ze veel overlast hebben van de tijdelijke bewoning van De Schauwhof. Er zitten veel jongeren die geluidsoverlast veroorzaken, in plaats van de oorspronkelijke 55+ bewoners die er in zouden moeten zitten. Indieners zien graag de bestemming maatschappelijk behouden in plaats van een bestemmingswijziging naar Wonen.

Beoordeling zienswijze:**Privacy/woongenot:**

Bij de inbreiding van deze locatie is er sprake van een grotere opzet van het gebouw. Daarmee komt het gebouw ook dichterbij Ds. Hollandstraat. De Woningstichting Putten heeft als tegemoetkoming in de vooroverleggen het aantal appartementen van 12 naar 10 verlaagd,

zodat de opzet van het gebouw minder fors overkomt. Voor een inbreidingslocatie wordt er zorgvuldig aangesloten met de stedenbouwkundige opzet van de omgeving, vanuit de welstandcommissie wordt dit ondersteund.

Uitpandige balkons:

De geplande uitpandige balkons zijn noodzakelijk, omdat er anders niet voldoende woonoppervlakte wordt gemaakt om de woningen aan Woonkeur te laten voldoen. Als er inpandige balkons gemaakt worden, dan zal dit op de huidige locatie van de balkons gebeuren, waardoor het gebouw wellicht forser zal aanvoelen in de straat. Dit zien wij als onwenselijk voor het straatbeeld

Verkeerslawaaï:

Vanuit de landelijke regelgeving is er bij een 30-km per uur weg geen verplichting in een bestemmingsplanwijziging tot een onderzoek naar verkeerslawaaï. Om die reden is dit niet meegenomen bij dit bestemmingsplan.

In verband met de bezorgdheid van de buurt heeft de gemeente advies gevraagd aan Omgevingsdienst Noord Veluwe (ODNV) of er sprake kan zijn van toename in echo. Uit de berekeningen van de ODNV blijkt dat de verwachte toename van geluidsreflectie maximaal 1 dB kan bedragen. En daarmee de verwachte totale geluidsbelasting door wegverkeer maximaal 0,5 dB kan toenemen. ODNV is daarmee van mening dat de bewoners geen significante verhoging vanwege verkeerslawaaï zullen ondervinden door de herbouw van de Schauwhof.

Verkeersveiligheid:

Het betreft bij de eerste kruising een 30-km weg die kruist met een woonstraat, daarnaast zijn er drempels aangelegd. In principe zouden mensen niet hard rijden als ze de kruising nemen. Hetzelfde geldt bij de woonstraten Ds. Hollandstraat en Ds. de Jagerstraat. In het laatste geval zal zelfs een verbeterde zicht ontstaan, omdat het gebouw daar minder richting Ds. de Jagerstraat komt. De initiatiefnemer heeft twee appartementen van het gebouw afgehaald, waardoor het nieuwe gebouw daar minder dicht op de weg komt te liggen dan het huidige gebouw nu doet.

Maatschappelijk wisselen met wonen:

Het wisselen van de sociale huurwoningen met de zorgwoningen is onwenselijk omdat de verbinding tussen De Schauw en De Schauwhof dan niet meer direct is. De zorgverlening bij de zorgstudio's komt grotendeels vanuit De Schauw. De zorgbewegingen zouden dan indirect buiten het gebouw om en over de openbare weg moeten gaan. Dit maakt het praktisch onwerkbaar.

De bestemming Wonen blijft Wonen, omdat wij moeten bestemmen naar het werkelijke gebruik. Er worden woningen gerealiseerd en niet een maatschappelijke functie. Ook vindt de gemeente het positief dat er extra sociale huurwoningen op de woningmarkt worden toegevoegd. Wel zullen er bewoners boven de 55 jaar worden toegewezen aan de sociale huurappartementen. Wij zien geen reden dat de WSP van deze toezegging afwijkt.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Deel 1 van de zienswijze wordt samengevat en beoordeeld bij 'zienswijze 2, 3 en 4'.

Deel 2 van de zienswijze is ingediend door Anker Rechtshulp en wordt hier samengevat en beoordeeld:

Indiener geeft aan dat zij hun zienswijze richten op de bebouwingsmogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt. De indiener verwacht meer overlast te ondervinden van de nieuwbouw dan van de oude aanleunwoningen en vindt dat er onvoldoende rekening gehouden is met de belangen van de bewoners.. Er wordt aangegeven dat dit komt door de combinatie van de uitpandige balkons, het bouwvlak dat dichterbij komt en de verhoging van de goot- en nokhoogte van de nieuwbouw.

Hogere nok- en goothoogte zijn onwenselijk

In het geldende bestemmingsplan is er een nokhoogte van 9 meter en goothoogte van 6 meter mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan mag de nok echter 10 meter hoog worden en de goot 6,5. Dat betekent dat er ruimte is voor een twee bouwlagen met een rechte gevel en ook is een bouwlaag onder de nok mogelijk.

Bouwmogelijkheden voor uitpandige balkons zijn onwenselijk

Het huidige gebouw heeft inpandige balkons richting Ds. Hollandstraat. In het nieuwe bestemmingsplan is het mogelijk om uitpandige balkons te realiseren. Indiener geeft aan de wisseling van inpandig naar uitpandig onwenselijk te vinden. De bouwmogelijkheden voor de balkons staan omschreven in 5.2.2. van de bestemmingsplanregels als "voor het bouwen van balkons voor (het verlengde van) de voorgevelbouw grens geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m en de diepte niet meer dan bedraagt 2 m." Onwenselijk vindt indiener dat er nog een afwijking mogelijk is waarbij de balkons nog een meter kan opplussen door middel van van bestemmingsplanregel 2.8. Met deze regel kunnen ondergeschikte bouwdelen (waaronder balkons) het bouw- of bestemmingsvlak tot maximaal 1 meter overschrijden.

Het bouwvlak niet dicht naar Ds. de Hollandstraat: huidige bouwvlak behouden

Indiener heeft er grote moeite mee dat het bouwvlak verder richting de woningen aan de Ds. Hollandstraat komt te liggen. Indiener ziet liever dat het gehele blok op de oude rooilijn geplaatst worden, zodat de afstand tot de woningen gelijk blijft aan de huidige situatie. De indiener geeft aan dat de privacy aan Ds. Hollandstraat daarmee behouden blijft.

Gewenst is het wisselen van bestemmingen maatschappelijk en wonen

Indiener geeft als oplossing aan dat de zorgstudio's en de woonappartementen van plaats wisselen, waardoor ook de bestemmingen maatschappelijk en wonen ook van plaats wisselen.

De indiener vindt het wenselijker als er zorgstudio's tegenover de eigen woning komen, dan de volgens indiener vele ingrijpendere 55+ woningen.

Beoordeling zienswijze:

Hogere nok- en goothoogte

De initiatiefnemer heeft rekening gehouden met de bouwhoogten die mogelijk zijn voor de woningen in de omgeving. Er was een mogelijkheid om aan te sluiten bij de hoogte van De Schauw, maar hier is bewust niet voor gekozen. Met het huidige ontwerp is gekozen om beter bij de uitstraling van de woonwijk aan te kunnen sluiten. In verband met de nieuwere bouwstandaarden en de benodigde dakhelling zijn er iets hogere nok- en goothoogten toegestaan bij het nieuwe gebouw. In het oude bestemmingsplan zit ook een algemene afwijkingsbevoegdheid voor het gemeentelijk college om 10% van de maten af te wijken. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zijn de verschillen marginaal met de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan De Schauwhof.

Bouwmogelijkheden voor uitpandige balkons

De uitpandige balkons zijn noodzakelijk, omdat er anders niet voldoende woonoppervlakte is om de woningen aan Woonkeur te laten voldoen.

Het bouwvlak niet dichterbij de Ds. de Hollandstraat

Het bouwvlak is dichterbij de Ds. de Hollandstraat komen te liggen in verband met de ruimte die benodigd is voor het centrale trappenhuis met lift in de oksel van het gebouw. Daarnaast is deze ruimte nodig om galerijen te realiseren aan de achterzijde van de appartementen. Het is dus niet mogelijk de gevel die gericht is naar de zijde van de Ds. de Hollandstraat verder naar achter te verplaatsen.

Maatschappelijk wisselen met wonen:

Het wisselen is onwenselijk omdat de verbinding tussen De Schauw en De Schauwhof dan niet meer direct is. De zorgverlening bij de zorgstudio's komt grotendeels vanuit De Schauw. De zorgbewegingen zouden dan indirect buiten het gebouw om en over de openbare weg moeten gaan. Dit is praktisch onwerkbaar en wij verwachten dat dit ook onwenselijke situaties voor de omgeving zou kunnen opleveren.

De bestemming Wonen blijft Wonen. We moeten bestemmen naar het werkelijke gebruik. Er worden namelijk woningen gerealiseerd en die woningen vallen niet onder de maatschappelijke bestemming. Wel zullen er bewoners boven de 55 jaar worden toegewezen aan de sociale huurappartementen. Wij zien geen reden dat de WSP van deze toezegging afwijkt.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

Parkeerplaatsen

Indiener is van mening dat er ten behoeve van de nieuwbouw De Schauwhof te veel parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een smalle straat in een woonbuurt. Volgens indiener zijn er aan de Roosendaalseweg 12 parkeerplaatsen die altijd leeg staan. Indiener is in gesprek geweest met de toekomstige huurder van de zorgstudio's en die gaf aan dat de meeste toekomstige bewoners niet in het bezit zijn van een auto. Daarnaast komen er 4 parkeerplaatsen vrij op het terrein van De Schauw en indiener vraagt zich af of die niet gebruikt kunnen worden.

Verkeersveiligheid

De Ds. de Jagerstraat loopt als een U vorm en heeft daarmee twee onoverzichtelijke bochten, hierdoor ontstaan dagelijks gevaarlijke verkeerssituaties plaats. Als er dan ook nog auto's moeten inparkeren en rangeren gaan er verkeersproblemen ontstaan.

Groen mag niet te veel plaats maken voor bestrating

Het aanwezige groen wat de verhouding in de buurt nu nog mooi houdt, mag volgens indiener niet vervangen worden door bestrating.

Leveringen aan De Schauw over Ds. de Jagerstraat

Indiener is het niet eens met de toelevering van goederen via Ds. de Jagerstraat aan het bestaande zorgcomplex De Schauw (ten noorden van De Schauwhof gelegen).

Vervallen van openbaar voetpad voor droogloopverbinding

Het openbare voetpad tussen Ds. de Jagerstraat en Roosendaalseweg zal komen te vervallen, omdat er een 'droogloopverbinding' komt tussen De Schauw en De Schauwhof. Indiener wil er op attenderen dat dit voetpad heel veel gebruikt wordt door voetgangers en fietsers. Het vervallen van het voetpad zal voor meer voet- en fietsbewegingen in Ds. de Jagerstraat zorgen. Er zijn in die straat geen speciale voet- en fietspaden en er wordt er veel langs de weg geparkeerd, waarmee de nieuwebouw het verkeer en overlast in de wijk de overhand krijgt.

Wijziging van vorm van De Schauwhof is niet wenselijk

Woning is destijds gekocht door indiener met de gedacht dat er niet zou veranderen aan de huidige vorm en opzet van De Schauwhof. Indiener is niet tegen de nieuwbouw van De Schauwhof en omarmt de komst van een nieuw fris en duurzaam gebouw. Echter wordt gevonden dat de leefomgeving rondom het gebouw, de veiligheid en het uitzicht ook zeer belangrijk is. Indiener vindt het lastig om een goed beeld te krijgen van de plannen, omdat er nog geen exacte afmetingen van het gebouw, groenstroken, parkeerplaatsen en droogloopverbindingen aan hem zijn voorgelegd. Indiener wil graag in gesprek gaan om tot een oplossing te komen die wenselijk is voor alle partijen.

Beoordeling zienswijze:

Parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen zijn geregeld vanuit de gemeenteraad via een Parkeernota. Er zijn 4 parkeerplaatsen voor de woningen aan Ds. de Jagerstraat weggehaald en ingeruild voor de bestemming groen. Hiervoor hebben we 4 parkeerplaatsen aan de Roosendaalseweg toegewezen aan de ontwikkeling van De Schauwhof. De overige parkeerplaatsen dienen wel op eigen terrein van De Schauwhof gerealiseerd te worden. De 4 parkeerplaatsen bij De Schauw liggen op particuliere grond dat niet in eigendom is van De Schauwhof, dus die kunnen niet zomaar toegewezen worden.

Verkeersveiligheid

De gemeente heeft gecontroleerd of er wordt voldaan aan de gemeentelijke en landelijke eisen voor verkeersveiligheid. Hieruit blijkt dat dit voldoet. De benodigde kijkhoeken en afstanden worden aangehouden. De gemeente deelt wel de mening dat de parkeerplaats bij het bijgebouw minder veilig en wenselijk is. Wij staan er daarom voor open om die te verwijderen en die te verplaatsen naar de Roosendaalseweg.

Groen mag niet te veel plaats maken voor bestrating

In het nieuwe plan is aandacht voor groen om de parkeerplaatsen heen. De parkeerplaatsen zijn noodzakelijk om extra parkeerdruk in de omgeving te voorkomen. Zowel de Woningstichting Putten als Zorggroep Noordwest Veluwe heeft er belang bij om voldoende groen te plaatsen. Zij geven het volgende mee: *“De tuin bij en tussen de Schauwhof en de bestaande Schauw wordt straks als één tuin ingericht. Zodat bewoners van beide groepen door de gehele tuin kunnen wandelen en dwalen. Rondom de tuin zal een afscheiding gemaakt worden met een groene haag van ca. 140 cm hoog, zodat bewoners veilig kunnen dwalen en over de haag kunnen kijken, maar er niet overheen kunnen klimmen. In deze haag zal voor de veiligheid een hekwerk worden aangebracht, welke in de loop der tijd, met het groeien van de haag, steeds minder zichtbaar zal zijn. Met een tuinarchitect zal verder gekeken worden welke beplanting (bomen, planten, struiken en bloemen) aangeplant zal worden.”*

Leveringen aan De Schauw over Ds. de Jagerstraat

Dit is een onderwerp dat buiten deze bestemmingsplanwijziging valt. Echter zijn er al wel gesprekken gevoerd door De Schauw en de indiener om tot een oplossing hiervoor te komen.

Vervallen van openbaar voetpad voor droogloopverbinding

De gemeente heeft een afweging gemaakt voor het voetpad, waarbij de initiatiefnemer de mogelijkheid krijgt om de gemeentelijke grond over te kopen om een droogloopverbinding te realiseren tussen de Schauw en de Schauwhof. Hierdoor kunnen de zorgverleners en zorgproducten droog en sneller wisselen tussen de gebouwen. Op de gemeentelijke grond ligt een openbaar voetpad, deze zal na de verkoop niet meer aanwezig zijn. Verkeerskundig is het mogelijk om op dezelfde route terecht te komen door om het gebouw heen te lopen of fietsen.

De afstand van die omweg rond het gebouw is niet onoverkomelijk. Het voetpad was nooit bedoeld als fietspad, dus voor fietsers is er geen verandering in de route. Het vervallen van het voetpad is daarmee verkeerstechnisch aanvaardbaar.

Wijziging van vorm van De Schauwhof is niet wenselijk

In het voorstadium van een bestemmingsplanwijziging zijn de exacte uiteindelijke maten van een gebouw nog niet altijd duidelijk. In een later stadium kan worden gekeken naar exacte afmetingen. Voor nu kan men uitgaan van de maten die het bestemmingsplan mogelijk maakt en de bijbehorende maten op de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding vormt de kaders waarbinnen gebouwd kan worden.

Conclusie zienswijze:

De zienswijze geeft grotendeels geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Wel wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze om de parkeerplaats naast het bijgebouw te laten vervallen in verband met de verkeersveiligheid (zie afbeelding hieronder)

