

Zaaknummer: 1077058

Documentnummer: 1077061

Zienswijzennota Garderenseweg 62

1.Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Garderenseweg 62 heeft van 12 april tot 24 mei 2019 ter inzage gelegen. In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de plannen door de adviseur van de initiatiefnemer in de omgeving nader toegelicht. Op deze manier zijn de meeste direct omwonenden van het plangebied op de hoogte gesteld van de beoogde ontwikkeling.

In de periode van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ontvangen. In het volgende hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de binnengekomen zienswijzen die zijn voorzien van een gemeentelijke beoordeling. In hoofdstuk 3 wordt daarna per zienswijze een samenvatting gegeven en staat de gemeentelijke reactie beschreven.

2. Overzicht indieners zienswijze

	Indiener	Adres
1.		
2.		

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Zienswijze 1

1. Indieners zijn van mening dat de stedenbouwkundige opzet onvoldoende kwaliteit herbergt en een ongewenste inbreuk maakt op het woonmilieu van de Garderenseweg. Het programma overvraagt de locatie en daarnaast worden er achterop het perceel woningen weggestopt. Zij vinden dat voor de woningen op het achterterrein sprake is van een slechte woonkwaliteit wat haar weerslag heeft op de omliggende woningen. Ook de verplichte realisatie van een 2 m hoog geluidscherm tast het straatbeeld langs de Garderenseweg aan.

De locatie voor de Garderenseweg is in de Inbreidingsnotitie 2015 van de gemeente Putten opgenomen als één van de potentiële locaties voor ontwikkeling van woningbouw. In de Inbreidingsnotitie wordt aangegeven dat bij ontwikkeling van deze locatie de bestaande voorgevelrooilijn langs de Garderenseweg uitgangspunt is en dat qua nieuwbouw wordt aangesloten bij de bestaande woonbebouwing.

Om te komen tot een optimale stedenbouwkundige invulling van de locatie is zorgvuldig gekeken naar de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Wat voor de Garderenseweg opvalt is dat er een veelvoud aan verschillende bouwstijlen en woningtypologieën voorkomt. Dit varieert van vrijstaande woningen op ruime kavels tot een rijtje woningen haaks op de Garderenseweg.

Mede vanwege de beperkte ontsluitingsmogelijkheden op de Garderenseweg en de vorm/omvang van het perceel is gekozen voor een stedenbouwkundige invulling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel het rijtje van 8 woningen inderdaad diep het perceel ingaat is dit voor de gemeente niet direct een reden om te spreken van een slecht woonmilieu. De afstand van het bouwvlak tot de omliggende bestaande woningen is met enkele meters voor een woongebied aanvaardbaar.

De voorgevel van de woningen in het rijtje van 8 wordt aan de oostzijde georiënteerd en krijgt in samenhang met het parkeerterrein de uitstraling van een woonhofje. Dit is vergelijkbaar met de bestaande woningen aan de Sophialaan.

Bovendien wordt voor de hoekwoning langs de Garderenseweg ingezet op een tweezijdige geveloriëntatie zodat hier geen sprake is van een 'blinde' zijgevel aan de kant van de Garderenseweg. Dit komt de beleving vanaf de Garderenseweg ten goede.

De verplichting tot realisatie van het geluidscherm komt voort uit het uitgevoerde akoestische onderzoek. Vanwege het wegverkeerslawaai afkomstig van de Garderenseweg is het, voor het garanderen van een aanvaardbaar woon-/leefklimaat voor de nieuwe woningen, noodzakelijk dat er een geluidsafscherming wordt gerealiseerd. Overigens zou ook bij de afwezigheid van

deze voorwaardelijke verplichting er een grote kans aanwezig zijn dat, voor de afscherming van het woonperceel, een erfscheiding parallel aan de Garderenseweg geplaatst zou worden. Om te voorkomen dat het te plaatsen geluidscherm het aanzicht vanaf de Garderenseweg te veel beïnvloed is in het bestemmingsplan een strook grond bestemd met de bestemming "Groen". Binnen deze groenbestemming wordt de mogelijkheid geboden om beplanting aan te brengen.

2. Indieners denken dat de invulling van de locatie is ingegeven door winstmaximalisatie waarbij de woonkwaliteit ondergeschikt is.

Zoals onder punt 1 al uitvoerig staat beschreven is voor de invulling van de locatie zorgvuldig gekeken naar een passende en aanvaardbare stedenbouwkundige invulling van de locatie. Met de gekozen stedenbouwkundige opzet is volgens de gemeente sprake van een plan met voldoende woonkwaliteit.

Voor de invulling van de locatie heeft de gemeente niet het idee dat hier sprake is van een plan waarbij de initiatiefnemer een maximale winst uit de locatie haalt. Voor de gemeente is een goede ruimtelijke ordening leidend en is daarnaast gekeken naar de mate waarin het plan aansluit op gemeentelijk beleid zoals de uitgangspunten uit de woonvisie. Met de voorgestelde stedenbouwkundige inrichting en het voornemen om 6 woningen in de goedkope (sociale) koop sector aan te bieden en 4 in het middeldure segment is volgens de gemeente sprake van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling.

3. Het blok met daarin 2 woningen aan de oostzijde maakt inbreuk op de privacy van de indieners. Vanuit de bovenverdiepingen van deze woningen is er zicht op hun tuin. Bovendien zijn de parkeerplaatsen aan de oostzijde van het plangebied gelegen wat zal leiden tot lawaai en uitlaatgassen. Dit is ongewenst.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in een bestaande stedelijke omgeving is aantasting van de belangen van omwonenden altijd een van de aspecten waar de gemeente met veel zorg naar kijkt. Het is echter in veel gevallen niet te voorkomen dat bestaande woonkwaliteiten en of woongewoonten worden beïnvloed ondanks dat wij proberen hier rekening mee te houden. Ook bij de ontwikkeling van deze locatie hebben wij zoveel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van naastgelegen woonpercelen. Om deze redenen zijn de nieuw te bouwen woningen op enige afstand gesitueerd van de perceelsgrenzen en is de bouwhoogte beperkt tot 8,5 meter. Met deze maximale bouwhoogte is de verwachting dat de woningen uit maximaal twee volwaardige woonlagen zullen bestaan. Hoewel er dan sprake zal zijn van uitzicht op het perceel van indieners is de gemeente van mening dat dit voor een dorpse omgeving, waar hier sprake van is, aanvaardbaar is. In de huidige situatie zijn er immers ook al woningen van derden die zicht hebben op het perceel van indieners.

Voor wat betreft de situering van de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen stelt de gemeente dat hiervoor geen andere geschikte plek op het terrein aanwezig is. Door de recente

reconstructie van de Garderenseweg is er geen andere mogelijkheid om de locatie aan te sluiten op de Garderenseweg. Daarnaast is het voor een optimale invulling van de locatie niet reëel om de parkeervoorzieningen elders op de locatie te situeren. Dit gaat ten koste van een te grote oppervlakte van de locatie.

De gemeente verwacht overigens dat de overlast afkomstig van de auto's die hier zullen parkeren geminimaliseerd kan worden. Binnen de verkeersbestemming die van toepassing is op de parkeerplaatsen wordt de mogelijkheid geboden om een erfscheiding te realiseren van 3 meter. De precieze uitvoering van een dergelijke erfscheiding is in het kader van het bestemmingsplan nog niet aan de orde, maar zal bij de verdere uitwerking van de plannen worden opgepakt. De verwachting is dat deze erfscheiding eventuele hinder grotendeels weg zal nemen. Bovendien vallen de verkeersbewegingen rondom de nieuwe woningen weg in het bestaande aantal verkeersbewegingen op de Garderenseweg.

4. Verzocht wordt om een kleiner woningbouwprogramma te hanteren met een betere relatie met de Garderenseweg. Oriëntatie van de woningen op de Garderenseweg biedt hiervoor een goede mogelijkheid.

De gemeente vindt dat het huidige plan voor de locatie uitgaat van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast voldoet het plan aan de beleidsuitgangspunten uit de woonvisie en de inbreidingsnotitie en is er derhalve geen aanleiding om het voorgenomen plan aan te passen. Voor wat betreft de oriëntatie van de woningen wordt voor de hoekwoning direct langs de Garderenseweg ingezet op een tweezijdige geveloriëntatie. Op deze manier wordt met het plan gezorgd voor een relatie van de nieuwe bebouwing met de Garderenseweg en vindt aansluiting plaats bij het bestaande straatbeeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

1. Indieners vinden het aantal woningen van 10 op deze locatie te fors. Dit leidt tot een te zware belasting van het gebied met een forse inbreuk op het omringende woonmilieu. Daarnaast worden de woning aan de achterzijde te veel weggestopt en hebben deze geen relatie met de omgeving. Dit kan ook ten koste gaan van de woonkwaliteit van de omliggende woningen.

De locatie voor de Garderenseweg is in de Inbreidingsnotitie 2015 van de gemeente Putten opgenomen als één van de potentiële locaties voor ontwikkeling van woningbouw. In de Inbreidingsnotitie wordt aangegeven dat bij ontwikkeling van deze locatie de bestaande voorgevelrooilijn langs de Garderenseweg uitgangspunt is en dat qua nieuwbouw wordt aangesloten bij de bestaande woonbebouwing.

Om te komen tot een optimale stedenbouwkundige invulling van de locatie is zorgvuldig gekeken naar de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Wat voor de Garderenseweg opvalt is dat er een veelvoud aan verschillende bouwstijlen en woningtypologieën voorkomt. Dit varieert van vrijstaande woningen op ruime kavels tot een rijtje woningen haaks op de Garderenseweg.

Mede vanwege de beperkte ontsluitingsmogelijkheden op de Garderenseweg en de vorm/omvang van het perceel is gekozen voor de stedenbouwkundige invulling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel het rijtje van 8 woningen inderdaad diep het perceel ingaat is dit voor de gemeente niet direct een reden om te spreken van een slecht woonmilieu. De afstand van het bouwvlak tot de omliggende bestaande woningen is met enkele meters voor een woongebied aanvaardbaar.

De voorgevel van de woningen in het rijtje van 8 wordt aan de oostzijde georiënteerd en krijgt in samenhang met het parkeerterrein en de twee andere woningen in het gebied de uitstraling van een woonhofje. Dit is vergelijkbaar met de bestaande woningen aan de Sophialaan. Bovendien wordt voor de hoekwoning langs de Garderenseweg ingezet op een tweezijdige geveloriëntatie zodat hier geen sprake is van een 'blinde' zijgevel aan de kant van de Garderenseweg. Dit komt de beleving vanaf de Garderenseweg ten goede.

2. De twee woningen aan de oostzijde grenzen aan de achtertuin van indieners. Zij vrezen voor inkijk in hun tuin wat ten koste gaat van hun privacy en het woongenot. Indieners zien graag dat er tussen hun woonperceel en het plangebied een gedegen erfscheiding (muur) komt.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in een bestaande stedelijke omgeving is aantasting van de belangen van omwonenden altijd een van de aspecten waar wij met veel zorg naar kijken. Het is echter in veel gevallen niet te voorkomen dat bestaande woonkwaliteiten en of woongewoonten veranderen ondanks dat wij proberen hier rekening mee te houden. Ook bij de ontwikkeling van deze locatie hebben wij zoveel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van naastgelegen woonpercelen. Om deze redenen zijn de nieuw te bouwen woningen op enige afstand gesitueerd van de perceelsgrenzen en is de bouwhoogte beperkt tot 8,5 meter. Met deze maximale bouwhoogte is de verwachting dat de woningen uit maximaal twee volwaardige woonlagen zullen bestaan. Hoewel er dan sprake zal zijn van uitzicht op het perceel van indieners is de gemeente van mening dat dit voor een dorpse omgeving, waar hier sprake van is, aanvaardbaar is. In de huidige situatie zijn er immers ook al woningen van derden die zicht hebben op het perceel van indieners.

3. De verplichte erfscheiding langs de Garderenseweg van 2 meter hoog is een aantasting van het straatbeeld. Indieners zien hier liever een groenstrook of voorgevels die georiënteerd zijn op de Garderenseweg. Indieners hebben dan ook een voorkeur voor woningen die parallel aan de Garderenseweg liggen in plaats van de zijgevels en het geluidscherm.

De verplichting tot realisatie van het geluidscherm komt voort uit het uitgevoerde akoestische onderzoek. Vanwege het wegverkeerslawaai afkomstig van de Garderenseweg is het, voor het garanderen van een aanvaardbaar woon-/leefklimaat voor de nieuwe woningen, noodzakelijk dat er een geluidsafscherming wordt gerealiseerd. Overigens zou ook bij de afwezigheid van deze voorwaardelijke verplichting er een grote kans aanwezig zijn dat, voor de afscherming van het woonperceel, een erfscheiding parallel aan de Garderenseweg geplaatst zou worden. Om te voorkomen dat het te plaatsen geluidscherm het aanzicht vanaf de Garderenseweg te veel beïnvloed is in het bestemmingsplan een strook grond bestemd met de bestemming "Groen". Binnen deze groenbestemming wordt de mogelijkheid geboden om beplanting aan te brengen. Met het aanbrengen van beplanting kan het zicht op het geluidscherm (erfscheiding) worden weggenomen.

Verder wordt voor de hoekwoning direct langs de Garderenseweg ingezet op een woning met een tweezijdige voorgeveloriëntatie. Op deze manier wordt met het plan gezorgd voor een relatie van de nieuwe bebouwing met de Garderenseweg en vindt aansluiting plaats bij het bestaande straatbeeld.

4. De indieners hebben vraagtekens bij het feit dat de parkeerplaatsen aan de voorzijde zijn gesitueerd en de woningen op de achterzijde van het terrein.

Voor wat betreft de situering van de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen stelt de gemeente dat hiervoor geen andere geschikte plek op het terrein aanwezig is. Door de recente reconstructie van de Garderenseweg is er geen andere mogelijkheid om de locatie Garderenseweg 62 aan te sluiten op de Garderenseweg. Daarnaast is het voor een optimale invulling van de locatie niet reëel om de parkeervoorzieningen elders op de locatie te situeren.

Dit gaat ten koste van een te grote oppervlakte van de locatie wat tot gevolg heeft dat er vrijwel geen ruimte meer overblijft voor de realisatie van nieuwe woningen.

De gemeente verwacht overigens dat de overlast afkomstig van de auto's die hier zullen parkeren geminimaliseerd kan worden. Binnen de verkeersbestemming die van toepassing is op de parkeerplaatsen wordt de mogelijkheid geboden om een erfscheiding te realiseren van 3 meter hoog. De precieze uitvoering van een dergelijke erfscheiding is in het kader van het bestemmingsplan nog niet aan de orde, maar zal bij de verdere uitwerking van de plannen aan de orde komen. Overleg tussen de ontwikkelende partij en u als indiener behoort hier in de ogen van de gemeente tot de mogelijkheden. De verwachting is dat de erfscheiding eventuele hinder grotendeels weg zal nemen. Bovendien vallen de verkeersbewegingen rondom de nieuwe woningen weg in het bestaande aantal verkeersbewegingen op de Garderenseweg.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.