



**Zienswijzennota bestemmingsplan
“Putten centrum,
wijzigingsplan locatie Da Costa**

1. Inleiding

Het college heeft op 10 februari 2015 het ontwerp “bestemmingsplan Putten centrum, locatie Da Costa” vrijgegeven voor ter inzage legging. Het bestemmingsplan heeft van 19 februari 2015 tot 2 april 2015 als ontwerp ter inzage gelegen. Op 18 februari heeft in het gemeentehuis een inloopavond plaatsgehad. Tegen het bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

De indieners zijn na afloop van de terinzageleggingstermijn uitgenodigd voor een hoorzitting. Deze hoorzittingen hebben plaatsgevonden op 8, 10 en 15 april 2015. Tijdens de hoorzittingen zijn de ingediende zienswijzen mondeling toegelicht. Deze zienswijzennota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van het “bestemmingsplan Putten centrum, locatie Da Costa”.

2. Binnengekomen zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

	Naam	Adres	Postcode / Woonplaats
1	Dhr. F. Verhoef	Engweg 83	3882 AK Putten
2	Dhr. P. Sandstra (en 12 ondertekenden)	Voorthuizerstraat 32	3881 SH Putten
3	Dhr. H.R. Timmer	Voorthuizerstraat 22a	3881 SH Putten
4	Dhr. A. Fisscher	Voorthuizerstraat 18	3881 SH Putten

3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke reactie

1. Dhr. F. Verhoef (Verseonnr. 392834)

Samenvatting zienswijze:

Ontvankelijk: ja

Indiener heeft bezwaar tegen een eventuele ontsluiting van het te ontwikkelen plangebied op de parallelweg van de Voorthuizerstraat. Als er een ingang komt zal het afslaand verkeer vanaf de Voorthuizerstraat tot verwarring leiden voor het achterop komende verkeer. Dit is in de ogen van de indieners geen optie. Mocht de aansluiting op de parallelweg gebruikt gaan worden als uitgang dan leidt dit tot gevaarlijke situaties voor de buurt en fietsers. De parallelweg is eigenlijk niet breed genoeg voor gebruik door fietsers en autoverkeer.

Verzocht wordt om de ontsluiting van het gebied op de parallelweg vorm te geven door een voet- en fietspad. Het autoverkeer kan op een logische wijze vanaf de Garderenseweg het gebied in- en uit. Het verkeer kan dan via de rotonde Garderenseweg/Voorthuizerstraat eenvoudig alle richtingen op gaan.

Tijdens de hoorzitting zijn door indiener inhoudelijk geen nieuwe punten naar voren gebracht.

Beoordeling zienswijze:

De gemeente heeft onder andere naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan "Putten centrum, locatie Da Costa" een studie gedaan naar de verkeersafwikkeling in en rondom het plangebied. In deze studie zijn meerdere varianten afgewogen waarbij onder andere is gekeken naar de verkeersveiligheid en verantwoord gebruik van de wegen.

Voor de toekomstige situatie is de gemeente van mening dat de meest optimale verkeersafwikkeling vorm dient te krijgen, door het plangebied zowel voor in- als uitgaand gemotoriseerd verkeer te ontsluiten op de Garderenseweg. Op deze manier kan een veilige verkeersafwikkeling plaatsvinden via de rotonde Garderenseweg/Voorthuizerstraat. Daarnaast wordt de parallelweg van de Voorthuizerstraat niet extra door gemotoriseerd verkeer belast. Dit komt het gebruik als 'fietsstraat' ten goede en voorkomt dat de aanwonenden mogelijk meer overlast zouden ervaren. Bovendien wordt hiermee voorkomen dat er sprake is van een toename van het afslaand dan wel in te voegen verkeer van/op de Voorthuizerstraat op deze plek.

De aansluiting van het plangebied op de parallelweg van de Voorthuizerstraat zal primair ingericht worden voor het gebruik als voet- en fietspad. Doorgaand autoverkeer is hier in beginsel niet wenselijk. Wel zal bij de uitwerking rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik in verband met calamiteiten. Door deze verbinding primair in te richten voor voetgangers en fietsers ontstaat er een langzaam verkeerroute tussen de Kerkstraat en de Voorthuizerstraat.

Om het bovenstaande door te vertalen in het bestemmingsplan wordt voorgesteld een specifieke aanduiding voor langzaam verkeer ter plaatse van de verbinding tussen het plangebied en de parallelweg van de Voorthuizerstraat opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond.

In het bestemmingsplan wordt een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' opgenomen ter plaatse van de verbinding tussen het plangebied en de parallelweg van de Voorthuizerstraat. De aanduiding regelt dat hier de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" primair gebruikt dient te worden als voet- en fietspad.

2. Dhr. Sandstra (en 12 ondertekenden) (Verseonnr. 393876)

Samenvatting zienswijze:

Ontvankelijk: ja

Door indieners wordt bezwaar gemaakt tegen een verkeersaansluiting van het plangebied op de parallelweg van de Voorthuizerstraat. Als gevolg van een aansluiting van dit gebied zullen er gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan voor fietsers en wandelaars. De parallelweg is te smal om de toename van verkeersbewegingen van bezoekers van het gezondheidscentrum, bewoners en mogelijk winkelend publiek aan te kunnen. Voorgesteld wordt om de ontsluiting van het plangebied te laten verlopen via de Garderenseweg.

Tijdens de hoorzitting zijn door indiener inhoudelijk geen nieuwe punten naar voren gebracht.

Beoordeling zienswijze:

De gemeente heeft onder andere naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen op het ontwerp "bestemmingsplan Putten centrum, locatie Da Costa" een studie gedaan naar de verkeersafwikkeling in en rondom het plangebied. In deze studie zijn meerdere varianten afgewogen waarbij onder andere is gekeken naar de verkeersveiligheid en verantwoord gebruik van de wegen.

Voor de toekomstige situatie is de gemeente van mening dat de meest optimale verkeersafwikkeling vorm dient te krijgen, door het plangebied zowel voor in- als uitgaand gemotoriseerd verkeer te ontsluiten op de Garderenseweg. Op deze manier kan een veilige verkeersafwikkeling plaatsvinden via de rotonde Garderenseweg/Voorthuizerstraat. Daarnaast wordt de parallelweg van de Voorthuizerstraat niet extra door gemotoriseerd verkeer belast. Dit komt het gebruik als 'fietsstraat' ten goede en voorkomt dat de aanwonenden mogelijk meer overlast zouden ervaren. Bovendien wordt hiermee voorkomen dat er sprake is van een toename van het afslaand dan wel in te voegen verkeer van/op de Voorthuizerstraat op deze plek.

De aansluiting van het plangebied op de parallelweg van de Voorthuizerstraat zal primair ingericht worden voor het gebruik als voet- en fietspad. Doorgaand autoverkeer is hier in beginsel niet wenselijk. Wel zal bij de uitwerking rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik in verband met calamiteiten. Door deze verbinding primair in te richten voor voetgangers en fietsers ontstaat er een langzaam verkeerroute tussen de Kerkstraat en de Voorthuizerstraat.

Om het bovenstaande door te vertalen in het bestemmingsplan wordt voorgesteld een specifieke aanduiding voor langzaam verkeer ter plaatse van de verbinding tussen het plangebied en de parallelweg van de Voorthuizerstraat opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond.

In het bestemmingsplan wordt een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' opgenomen ter plaatse van de verbinding tussen het plangebied en de

parallelweg van de Voorthuizerstraat. De aanduiding regelt dat hier de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” primair gebruikt dient te worden als voet- en fietspad.

3. Dhr. H.R. Timmer (Verseonnr. 394947)

Samenvatting zienswijze:

Ontvankelijk: ja

Indiener heeft een drietal zaken waarop zijn zienswijze ingaat:

1. De voorgestelde verkeersafwikkeling die de mogelijkheid biedt dat verkeer vanuit het plangebied uitkomt op de parallelweg van de Voorthuizerstraat is niet gewenst. Ten eerste zal dit leiden tot een verhoging van de parkeerdruk en ten tweede lijkt het indiener niet wenselijk dat zoveel verkeer ontsloten wordt van de parallelweg op de Voorthuizerstraat. Indiener stelt voor om de ontsluiting te laten verlopen via de Garderenseweg en de rotonde op het kruispunt Garderenseweg/Voorthuizerstraat.
2. De hoogte van de geplande vrijstaande woning heeft een maximale bouwhoogte van 9,5 meter. Deze hoogte is veel hoger dan de maximale hoogte van 8 meter voor de bestaande woningen langs de Voorthuizerstraat. Voorgesteld wordt om de hoogte van de vrijstaande woning bij te stellen en aan te laten sluiten op de hoogte van de overige woningen.
3. De nokhoogte van 9,5 meter voor de geplande nultredenwoningen is in combinatie met de diepte van de woningen te groot. Doordat de woning lang en hoog wordt kan een enorm grote bouwmassa ontstaan. Dit tast de privacy van de achtertuinen die hier aan grenzen aan. Daarnaast komen de woningen op 5 meter van de achterperceelgrens van indiener te liggen, terwijl er in eerdere stedenbouwkundige plannen sprake was van 10 meter. Verzocht wordt om de hoogte van de nultredenwoningen terug te brengen naar 7 meter, dit pas bij een nultredenwoning. Daarnaast wordt gevraagd te onderzoeken of de bouwvlakken van de woningen verder van de perceelgrens gelegd kunnen worden.

Door indiener wordt tevens aangegeven dat het bestemmingsplan ook nog de mogelijkheid biedt om 10% van de vastgelegde bouwmaten af te wijken.

Tijdens de hoorzitting zijn door indiener inhoudelijk geen nieuwe punten naar voren gebracht.

Beoordeling zienswijze:

1. De gemeente heeft onder andere naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen op het ontwerp "bestemmingsplan Putten centrum, locatie Da Costa" een studie gedaan naar de verkeersafwikkeling in en rondom het plangebied. In deze studie zijn meerdere varianten afgewogen waarbij onder andere is gekeken naar de verkeersveiligheid en verantwoord gebruik van de wegen.

Voor de toekomstige situatie is de gemeente van mening dat de meest optimale verkeersafwikkeling vorm dient te krijgen, door het plangebied zowel voor in- als uitgaand gemotoriseerd verkeer te ontsluiten op de Garderenseweg. Op deze manier kan een veilige verkeersafwikkeling plaatsvinden via de rotonde Garderenseweg/Voorthuizerstraat. Daarnaast wordt de parallelweg van de Voorthuizerstraat niet extra door gemotoriseerd verkeer belast. Dit komt het gebruik als 'fietsstraat' ten goede en voorkomt dat de aanwonenden mogelijk meer overlast zouden ervaren. Bovendien wordt hiermee voorkomen dat er sprake is van een toename van het afslaand dan wel in te voegen verkeer van/op de Voorthuizerstraat op deze plek. De aansluiting van het plangebied op de

parallelweg van de Voorthuizerstraat zal primair ingericht worden voor het gebruik als voet- en fietspad. Doorgaand autoverkeer is hier in beginsel niet wenselijk. Wel zal bij de uitwerking rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik in verband met calamiteiten. Door deze verbinding primair in te richten voor voetgangers en fietsers ontstaat er een langzaam verkeersroute tussen de Kerkstraat en de Voorthuizerstraat.

Om het bovenstaande door te vertalen in het bestemmingsplan wordt voorgesteld een specifieke aanduiding voor langzaam verkeer ter plaatse van de verbinding tussen het plangebied en de parallelweg van de Voorthuizerstraat opgenomen.

2. De hoogte van de vrijstaande woning wijkt inderdaad af van de huidige hoogtematen van de bestaande woningen langs de Voorthuizerstraat. De afwijking is echter niet dusdanig groot, mede vanwege een gematigde maximale goothoogte, dat dit zal leiden tot een onevenredige aantasting van het straatbeeld van de Voorthuizerstraat. Daarnaast vormt deze nieuwe woning de accentuering van de fiets- en voetgangersentree tot het plangebied wat een afwijking ten opzichte van de omgeving ruimtelijke rechtvaardigt. Tot slot moet de nieuwe woning ook voorzien in een overgang naar het nieuw op te richten gezondheidscentrum. Door de vrijstaande woning de opgenomen hoogtematen mee te geven wordt hierin voorzien. De gemeente ziet dan ook geen redenen om de hoogte van de woning naar beneden toe bij te stellen.
3. De gemeente is het met indiener eens dat de opgenomen maximale bouwhoogte van 9,5 meter niet aansluit bij het type woningen dat hier is voorzien. De gemeente stelt dan ook voor om de maximale bouwhoogte van de nultredenwoningen te verlagen tot 8,5 meter. Daarnaast zal ook de diepte van het bouwvlak voor het zuidelijk gelegen blok met nultredenwoningen worden verkleind. De afstand van de nieuwe woningen tot de achterperceelgrens van indiener wordt hierdoor vergroot. De diepte van het bouwvlak wordt verkleind naar 11,5 meter exclusief de erkers aan de voorzijde.

Los van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan voor het gebied opgesteld. In dit beeldkwaliteitplan wordt door middel van eisen en wensen in het kader van stedenbouwkunde en architectuur richting gegeven aan de vormgeving en inrichting van het gebied. Het beeldkwaliteitplan vormt na vaststelling het kader voor de beoordeling van ingediende bouwplannen.

Voor de nultredenwoningen is in het beeldkwaliteitplan een minimale (40°) en maximale (65°) dakhelling opgenomen. Met het vastleggen van de dakhelling wordt voorkomen dat ruimtelijk ongewenste bouwmassa's worden gerealiseerd. Algemeen uitgangspunt is dat aangesloten wordt bij de kleinschaligheid van de bestaande dorpsstructuur.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond.

In het bestemmingsplan wordt een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' opgenomen ter plaatse van de verbinding tussen het plangebied en de parallelweg van de Voorthuizerstraat. De aanduiding regelt dat hier de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" primair gebruikt dient te worden als voet- en fietspad.

In het bestemmingsplan wordt een aangepaste bouwhoogte opgenomen voor de nultredenwoningen van 8,5 meter. Tevens wordt de diepte van het bouwvlak van de woningen

vastgelegd op 11,5 (exclusief erkers). De hoogtematen voor de vrijstaande woning worden niet gewijzigd.

4. Dhr. A. Fisscher (Verseonnr. 396587)

Samenvatting zienswijze:

Ontvankelijk: ja

Indiener maakt bezwaar tegen de opgenomen bouwhoogte van 9,5 meter voor de nultredenwoningen en 11 meter voor het appartementengebouw. In de ogen van de indiener zijn deze hoogtematen onnodig. Door deze hoogte wordt de privacy in de tuin en huiskamer aangetast. Daarnaast zal de zon minder in de achtertuin schijnen. Tijdens de hoorzitting zijn door indieners inhoudelijk geen nieuwe punten naar voren gebracht.

Beoordeling zienswijze:

De gemeente is het met indiener eens dat de opgenomen maximale bouwhoogte van 9,5 meter niet aansluit bij het type woningen dat hier is voorzien. De gemeente stelt dan ook voor om de maximale bouwhoogte van de nultredenwoningen te verlagen tot 8,5 meter.

Los van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan voor het gebied opgesteld. In dit beeldkwaliteitplan wordt door middel van eisen en wensen in het kader van stedenbouwkunde en architectuur richting gegeven aan de vormgeving en inrichting van het gebied. Het beeldkwaliteitplan vormt na vaststelling het kader voor de beoordeling van ingediende bouwplannen.

Voor de nultredenwoningen is in het beeldkwaliteitplan een minimale (40°) en maximale (65°) dakhelling opgenomen. Met het vastleggen van de dakhelling wordt voorkomen dat ruimtelijk ongewenste bouwmassa's worden gerealiseerd die mogelijk leiden tot een onevenredige aantasting van de privacy en zonlichtintreding.

Het appartementengebouw accentueert de hoofdentree van het plangebied. Een afwijkende hoogte ten opzichte van de omliggende bebouwing is dan ook gewenst. Met een maximale bouwhoogte van 11 meter wordt de mogelijkheid geboden om bij de realisatie dit accent vorm te geven. Hoewel de bouwhoogte afwijkt van de hoogte van de woningen in de omgeving, wordt wel aangesloten op de hoogte van het bestaande appartementengebouw aan de overzijde van de Garderenseweg.

De uitwerking en invulling van het appartementengebouw wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Los van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan voor het gebied opgesteld. In het beeldkwaliteitplan is vastgelegd dat het gebouw een tweezijdige oriëntatie dient te krijgen op de Garderenseweg en de nieuwe straat in het plangebied. De verblijfsruimten van de appartementen zullen naar verwachting dan ook overwegend georiënteerd zijn op de Garderenseweg en de nieuwe straat in het plangebied. Mede hierom is de verwachting dat de privacy en zonlichtintreding voor het perceel van indieners niet onevenredig wordt aangetast.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond.

In het bestemmingsplan wordt een aangepaste bouwhoogte opgenomen voor de nultredenwoningen van 8,5 meter.