



Bijlage 1, behorende bij het besluit van de raad van de gemeente Putten d.d. 2 juli 20124, nr. 352009

**SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE NAAR AANLEIDING VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN VOORTHUIZERSTRAAT 5 INGEDIENDE
ZIENSWIJZE**

Naam en adres	Samenvatting van de zienswijze	Beoordeling
Stichting Univé Rechtshulp Postbus 557 9400 AN Assen Namens: De heer H. Aalten, wonende Voort- huizerstraat 7 te Putten.	De heer Aalten woont direct naast het perceel Voorthuizerstraat 5 en heeft de volgende bezwa- ren tegen de voorgestelde bestemmingsplanwij- ziging: <i>Visuele hinder</i> De indiener van de zienswijze is van mening, dat de voorgestelde wijze van bestemmen tot een aanzienlijke verruiming van de mogelijkheden om de hoogte in te bouwen. Bovendien biedt deze wijze van bestemmen onvoldoende zekerheid over de daadwerkelijke bouwhoogte van de appartementen, omdat alleen het aantal bouwla- gen is geregeld. Nu duidelijk is hoe de apparte- menten er uit komen te zien dient ook de maximale bouwhoogte te worden opgenomen. een bouwhoogte van 14 m met zich mee. Adres-	Ontvankelijk: ja <i>Visuele hinder</i> Inherent aan “inbreiden” is dat er bestaande belangen in het geding komen. Bestaande situaties worden namelijk als gevolg van hiervan veranderd. Wijzigingen in de woonomgeving raken de bewoners c.q. gebruikers van aangrenzende panden direct. Het is daarom zorg om bij de opzet van plannen zorgvuldig te werk te gaan en binnen de gekozen uitgangspunten tot aanvaardbare oplossingen te komen. In de huidige planologische situatie is vanuit de woning Voorthuizerstraat 7 zicht mogelijk op hoofdbebouwing voor maatschappelijke doeleinden met een goothoogte van 4 m

	sant wijst er op, dat de heer Aalten visuele hinder zal ondervinden van het massale bouwwerk. . Dit komt deels door de bouwhoogte, maar ook door de omvang van het bouwvlak, waardoor de bebouwing dichter op het woonhuis Voorthuizerstraat 7 zal komen te liggen. Als gevolg hiervan zal de familie Aalten visuele hinder ondervinden van het massale bouwwerk, temeer omdat het bouwvlak ook een stuk vergroot wordt in vergelijking met het huidige bouwvlak “Maatschappelijke doeleinden”. <i>Bijgebouwen</i> Ook maakt het ontwerpbestemmingsplan de realisering van bijgebouwen tot op de perceelsgrenzen mogelijk, waardoor het uitzicht nog verder aangetast wordt. In de regels is geen beperking opgenomen voor het aantal vierkante	en een bouwhoogte van 8 m. Een deel van de huidige hoofdbebouwing is overigens hoger. De Voorthuizerstraat maakt deel uit van de ring van Putten en is te beschouwen als een “stedelijke omgeving”. De bouw van appartementen op deze locatie is ruimtelijk gezien goed denkbaar. Gelet op de markante ligging van het terrein aan de binnenring van Putten verdient het gebouw een prominente plaats. Ten opzichte van het eerder ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan is het aantal bouwlagen al teruggebracht tot drie. Het aantal appartementen is verlaagd van 17 tot 14 appartementen. Ter tegemoetkoming aan de zienswijze zal er in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen, dat de maximum goot- en nokhoogte van de gebouwen binnen het hoofdbouwvlak "Wonen" niet meer mag bedragen dan respectievelijk 9,5 m en 11. Deze hoogtes zijn toegesneden op het bouwplan van de initiatiefnemers. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. <i>Bijgebouwen</i> De afstand tussen het nieuwe appartementengebouw en woning van de heer Aalten is 10 m. Binnen de kom is het gebruikelijk dat eventuele bijgebouwen bij woningen tot op de perceelsgrens gebouwd mogen worden. In het gewijzigde bouwplan worden de bergingen voor de
--	--	--

	meters dat mag worden bebouwd met bijgebouwen, carports en een- en uitbouwen. Dit betekent dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om het hele vlak met de aanduiding "bijgebouwen" vol te bouwen. De indiener van de zienswijze acht dit ongewenst. <i>Vermindering dag- en zonlicht</i> De voorgestelde bebouwing op het perceel zal bovendien een vermindering van dag- en zonlicht met zich mee brengen.	appartementen gerealiseerd in de parkeergarage onder het gebouw. Daarnaast zal er op maaiveldniveau een "containerberging" gebouwd worden van ca 20 m². Het is niet nodig om binnen het aanduidingsvlak bijgebouwen (op maaiveldniveau) een royale bijgebouwenregeling op te nemen. In verband hiermee wordt in de regels opgenomen dat de maximum oppervlakte van de bijgebouwen binnen het aanduidingsvlak "bijgebouwen" niet meer mag bedragen dan 45 m² met een afwijkingsmogelijkheid naar 60 m². Deze wijze van bestemmen sluit aan de bijgebouwenregeling bij een woning. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. <i>Vermindering dag- en zonlicht</i> Mede naar aanleiding van de zienswijze hebben de initiatiefnemers op verzoek van het gemeentebestuur voor het oorspronkelijke bouwplan een bezonningsstudie laten opstellen. Voor het onderzoek zijn de meest bepalende momenten van het jaar aangehouden voor het in beeld brengen van de schaduwwerking. Het betreft het begin van de herfst/lente, zomer en winter. Op deze momenten is gekeken naar de schaduwwerking op een drietal tijdstippen gedurende de dag. Hierdoor is de invloed zowel in de ochtend als de middag inzichtelijk gemaakt. Het model gaat uit van een complex van vier bovengrondse bouwla-
--	---	--

		gen. De slagschaduw strekt zich in de zomerperiode, wanneer de zon op het hoogste punt staat, het minst ver uit over zijn omgeving. Pas aan het eind van de middag, wanneer de schaduw richting noordoosten strekt, is er enige schaduwwerking op de percelen van de tegenovergelegen en voorgevels van de naastgelegen woningen van het complex. In het voor- en najaar strekt de schaduwwerking zich langzaam verder uit. Hierdoor krijgen de tegenovergelegen percelen in de loop van de middag te maken met schaduwwerking. Aan het eind van de middag komen de voorgevels van de woningen in de schaduw te staan. In de wintermaanden strekt de schaduw zich het verst uit, de zon staat dan op het laagste punt. In deze periode krijgen de noordwestelijke percelen aan de Engweg te maken met schaduwwerking. In de loop van de middag is er schaduwwerking op de gevels van de woningen aan de Veldstraat en Van Damstraat. <u>Conclusie</u> In de zomermaanden is er nagenoeg geen nadelig effect op de zonsituatie van de omliggende percelen. In de herfst en het voorjaar krijgen de tegenovergelegen percelen aan het eind van de dag te maken met schaduwwerking op de gevels. In de winterperiode zal de schaduw in de ochtend
--	--	--

		reiken tot aan percelen gelegen aan de overzijde van de rotonde aan de Engweg. In de loop van de middag is er een langere slagschaduw en komen de voorgevels van de woningen aan de Veldstraat en Van Damstraat in de schaduw te staan. Over het geheel gezien en na afweging van de betrokken belangen is het gemeentebestuur van mening, dat de nadelige effecten op de zonsituatie op de omliggende percelen niet zo groot is, dat het ontwerpbestemmingsplan daarom niet vastgesteld kan worden. Daarbij komt nog dat als gevolg van de gewijzigde planopzet het gebouw een stuk lager gebouwd wordt – er is één bouwlaag tussen uit gehaald - dan waarmee in de bezoningsstudie rekening gehouden is.
	<i>Rooilijn</i> Voorts is de heer Aalten van mening, dat er visuele hinder zal optreden, doordat de bestaande rooilijn niet gerespecteerd wordt.	<i>Rooilijn</i> Het overgrote deel van het nieuwe bouwplan wordt praktisch in dezelfde rooilijn gebouwd als de bestaande bebouwing. Een klein gedeelte steekt wat naar voren. Dit is stedenbouwkundig verantwoord en heeft geen nadelige gevolgen voor de zichtlijnen vanuit de woning Voorthuizerstraat 7.
	<i>Vermindering privacy</i> De heer Aalten vreest voor aantasting van zijn privacy door de bouw van de appartementen. De	<i>Vermindering privacy</i> Het gemeentebestuur heeft begrip heeft voor de argumenten, dat de bouw van de geprojecteerde appartementen

	nieuwe bewoners zullen vanuit hun woning en vanaf de balkons bij hem naar binnen en in de tuin kijken. Doordat de doelgroep van de appartementen onduidelijk is, vreest de heer Aalten voor geluidsoverlast van meerdere gezinnen naast zijn woning, waardoor ook zijn woon- en leefklimaat onaanvaardbaar aangetast wordt.	ten met bijbehorende parkeervoorzieningen enige invloed zal hebben op de privacy en het gebruiksgenot van het woonhuis Voorthuizerstraat 7 en (een deel) van de daarbij behorende tuin en dat hierdoor sprake kan zijn van enig planologisch nadeel. Deze aantasting weegt echter niet zo zwaar, dat de bestemmingsplanwijziging hierom niet zou kunnen worden vastgesteld. De afstand tussen het woonhuis van de heer Aalten en het nieuwe woongebouw is voldoende. Hoewel dit formeel los staat van de nu aanhangige wijziging van het bestemmingsplan kan worden opgemerkt, dat bij het ontwerpen van de appartementen veel aandacht besteed is aan de indeling (de plattegrond) om aldus voldoende privacy voor de bewoners en de omwonenden te garanderen. Hoewel de in het plangebied te bouwen woningen in het gemeentelijke woningbouwprogramma niet specifiek geoormerkt zijn als seniorenwoningen, maakt de korte afstand tot het centrum en het verzorgings-/verpleeghuishuis Elim de locatie overigens wel bijzonder geschikt voor de huisvesting van senioren. Vanuit Elim en/of De Schauw kan dan eventueel zorg op maat worden aangeboden. Voor het aanhangige bestemmingsplan is dit overigens niet relevant.
--	---	--

	<i>Verkeersaantrekkende werking en parkeren</i> De bestemming “Wonen” (14 appartementen) en/of dienstverlening brengt een verkeersaantrekkende werking met zich mee. De overlast cumuleert met het verkeer van de bestaande ontsluitingsweg. Dit brengt geluidoverlast met zich mee. Ondanks de aanwezigheid van een parkeerkeerder zullen de auto's gaan parkeren in de parallelweg en voor de woning van de indiener van de zienswijze. Parkeren op de ventweg leidt tot een onveilige situatie voor de gebruikers van deze weg waaronder fietsers. Binnen de zienswijze wordt in overweging gegeven om in de straat een parkeerverbod in te stellen	<i>Verkeersaantrekkende werking en parkeren</i> Als er al sprake is van een toename van de verkeersintensiteiten als gevolg van de realisering van het bouwplan is deze beperkt, zeker wanneer dit afgezet wordt tegen de verkeersgeneratie die mogelijk is op basis van de vigerende bestemming "Maatschappelijke doeleinden" (medische praktijkruimte). In dit verband wordt er op gewezen, dat op grond van de mogelijkheden van de geldende bestemming “Maatschappelijke doeleinden” er sprake is van veel kort komend en gaand verkeer van bezoekers. Op basis van die bestemming zijn de intensiteiten weliswaar van kortere duur, maar wel frequenter. Om te bewerkstelligen dat de parkeerbehoefte voor de appartementen volledig op eigen terrein opgelost wordt, is in de regels van het ontwerpbestemmingsplan een parkeernorm opgenomen van 1,8 parkeerplaats per woning. Welstandshalve is het niet gewenst om het hele voorterrein van het bouwplan als parkeerterrein in te richten. In de regels is daarom bepaald dat tenminste één parkeerplaats per woning onder het gebouw gerealiseerd wordt en dat de resterende parkeerbehoefte (12 stuks) op maaiveldniveau opgelost moet worden. Op piekmomenten kan er daarnaast een beroep gedaan worden op de in de nabijheid gelegen openbare ruimte. In de omgeving van de bouwlocatie liggen voldoende openbare parkeerplaatsen. Aan de overzijde van de Voorthui-
--	---	---

	zerstraat, direct tegenover het bouwplan, ligt een groot openbaar parkeerterrein waar bezoekers zo nodig ook gebruik van kunnen maken. Uit verkeerstechnisch oogpunt is de gekozen ontsluitingswijze aanvaardbaar. Voor zover de indiener van de zienswijze er voor pleit om in de parallelweg een parkeerverbod in overweging te nemen wordt opgemerkt dat een dergelijke verkeersmaatregel buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt. Vooralsnog is het gemeentebestuur van mening, dat doordat er op eigen terrein op adequate wijze in de parkeerbehoefte voorzien wordt, het niet aannemelijk is dat op grote schaal in de parallelweg geparkeerd gaat worden. Voor zover er door toekomstige bewoners en bezoekers al in de parallelweg geparkeerd zal gaan worden, zal dit niet tot onveilige situaties leiden. Overigens zal een eventueel parkeerverbod ook gevolgen hebben voor de aan de parallelweg gelegen woningen. Wanneer in de praktijk toch blijkt dat het parkeren tot een onveilige situatie leidt, zal een parkeerverbod alsnog in overweging genomen kunnen worden. Vooralsnog lijkt dit niet nodig. <i>Strijd met gemeentelijk beleid</i> In de Inbreidingsnota is geen rekening gehouden met een herontwikkeling van deze locatie. Voor	zerstraat, direct tegenover het bouwplan, ligt een groot openbaar parkeerterrein waar bezoekers zo nodig ook gebruik van kunnen maken. Uit verkeerstechnisch oogpunt is de gekozen ontsluitingswijze aanvaardbaar. Voor zover de indiener van de zienswijze er voor pleit om in de parallelweg een parkeerverbod in overweging te nemen wordt opgemerkt dat een dergelijke verkeersmaatregel buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt. Vooralsnog is het gemeentebestuur van mening, dat doordat er op eigen terrein op adequate wijze in de parkeerbehoefte voorzien wordt, het niet aannemelijk is dat op grote schaal in de parallelweg geparkeerd gaat worden. Voor zover er door toekomstige bewoners en bezoekers al in de parallelweg geparkeerd zal gaan worden, zal dit niet tot onveilige situaties leiden. Overigens zal een eventueel parkeerverbod ook gevolgen hebben voor de aan de parallelweg gelegen woningen. Wanneer in de praktijk toch blijkt dat het parkeren tot een onveilige situatie leidt, zal een parkeerverbod alsnog in overweging genomen kunnen worden. Vooralsnog lijkt dit niet nodig. <i>Strijd met gemeentelijk beleid</i> Eén van de uitgangspunten van zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid is, dat er sprake moet zijn van
--	---	---

	de realisering van appartementen dient gebruik te worden gemaakt van de aangewezen inbreidingslocaties. Dit brengt met zich mee, dat de bouw van appartementen in strijd met de Inbreidingsnota. Dit klemmt te meer, omdat volgens de indiener van de zienswijzen onvoldoende gemotiveerd is waarom er wordt afgeweken.	een zorgvuldig ruimtegebruik en een compacte ontwikkeling. Versnippering van de ruimte moet zo veel mogelijk worden voorkomen. Het stedenbouwkundige plan voor dit gebied betekent een inbreiding binnen de bebouwde kom, waardoor er minder beslag hoeft te worden gelegd op nieuwe uitbreidingsgebieden buiten de bebouwde kom. Het feit, dat locaties niet in de Inbreidingsnota zijn vermeld, betekent niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. De Inbreidingnota is geen uitputtende opsomming van de locaties waarop nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Nieuwe locaties worden beoordeeld met behulp van en aan de hand van de in de nota Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de Bebouwde Kom (SRBK) opgenomen criteria. De SRBK bevat handvatten bij de beoordeling van aanvragen die op de bebouwde kom betrekking hebben. Er is dan ook geen aanleiding om te concluderen, dat de onderhavige bestemmingsplanwijziging in strijd zou zijn met het gemeentelijk beleid. Bij het onderhavige project is goed gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid en de belangen van derden. Deze mogen door de voorgestane ontwikkeling niet op een onevenredige wijze geschaad worden. De gemeente heeft een zorgvuldige afweging gemaakt tussen algemene en individuele belangen en komt daarbij tot de slotsom
--	---	--

	<i>Conclusie</i> Gelet op het voorgaande is er sprake van strijd met het gemeentelijke beleid en een goede ruimtelijke ordening.	dat met deze bestemmingsplanwijziging het algemene belang (woonbehoefte) gediend wordt, zonder dat het individuele belang onevenredig geschaad wordt. <i>Conclusie</i> Samengevat geeft de ingediende zienswijze aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
--	--	---