

Zaaknummer: 1614116

Documentnummer: 2101443

Zienswijzennota TAM-omgevingsplan Van Damhof

30 september 2025

Inhoud

Inleiding	3
Overzicht indieners.....	3
Beantwoording zienswijze reclamant 1	4
Beantwoording zienswijze reclamant 2	7
Beantwoording zienswijze reclamant 3	9
Beantwoording zienswijze reclamant 4	10
Beantwoording zienswijze reclamant 5	11
Beantwoording zienswijze reclamant 6	12
Conclusie	13

Inleiding

Op de locatie Van Damhof is het voornemen om acht woningen te realiseren. Een groot deel van deze woningen komt in de plaats van een bestaand bedrijfsverzamelgebouw.

Het TAM-omgevingsplan Van Damhof heeft van 5 juni 2025 tot en met 16 juli 2025 ter inzage gelegen. Het plan is bekend onder plan-identificatienummer NL.IMRO.0273.TAMBKVanDamhof-ON01.

Tijdens de ter-inzage-periode zijn er **6** zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn allen binnen de daarvoor wettelijke geldende termijn ingediend. Het college verklaart de ingediende zienswijzen ontvankelijk.

In deze zienswijzennota worden de inhoudelijke zienswijzen beoordeeld en van een antwoord voorzien.

Overzicht indieners

Reclamant nr.:	Naam:	Adres:	Datum ontvangst zienswijze:
1			05-07-2025
2			18-06-2025
3			17-07-2025
4			11-07-2025
5			10-07-2025
6			09-07-2025

Beantwoording zienswijze reclamant 1

Samenvatting en beoordeling zienswijze:

1. *Reclamant stelt dat door de ontwikkeling sprake is van een groot verlies van vrijheid en privacy. Reclamant stelt dat de hoogste huizen pal achter zijn tuin verrijzen en dat de bewoners van deze huizen vrij uitzicht krijgen op zijn tuin en reclamant en zijn gezin zodoende niet meer ongestoord in hun tuin kunnen zitten.*

Het is juist dat door de nieuwe woningen in bepaalde situaties sprake kan zijn van inkijk in de tuin van reclamant. Dit kan inderdaad leiden tot een ervaren verlies van privacy. Tegelijkertijd geldt dat binnen een woonwijk niet alle zichtrelaties volledig kunnen worden uitgesloten. Bovendien worden de beoogde woningen op een relatief ruime afstand (+/- 30meter) van de woning van reclamant gesitueerd. Stedenbouwkundig is de beoogde ontwikkeling als aanvaardbaar beschouwd. Gelet hierop is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. Het maatschappelijk belang van woningbouw weegt in dit geval zwaarder dan het door reclamant gestelde verlies van uitzicht.

Verder wordt opgemerkt dat indien een omwonende door een besluit daadwerkelijk schade ondervindt in de vorm van verminderd woongenot of een verslechtering van de situering van zijn woning, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op grond van hoofdstuk 15 van de Omgevingswet.

2. *Reclamant stelt dat sprake is van verlies van uitzicht, nu hij vanuit zijn tuin en serre straks tegen woningen aankijkt terwijl er thans sprake is van vrij uitzicht.*

Met de beoogde ontwikkeling zal het uitzicht van reclamant inderdaad veranderen. In de huidige situatie was er sprake van laagbouw (één bouwlaag). De beoogde ontwikkeling voorziet in woningen bestaande uit drie bouwlagen. Hiermee verandert het uitzicht van reclamant. Tegelijkertijd geldt dat binnen een woonwijk in het algemeen geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. Bovendien worden de beoogde woningen op een relatief ruime afstand (+/- 30meter) van de woning van reclamant gesitueerd. Stedenbouwkundig is de beoogde ontwikkeling als aanvaardbaar beschouwd. Gelet hierop is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. Het maatschappelijk belang van woningbouw weegt in dit geval zwaarder dan het door reclamant gestelde verlies van uitzicht.

Verder wordt opgemerkt dat indien een omwonende door een besluit daadwerkelijk schade ondervindt in de vorm van verminderd woongenot of een verslechtering van de situering van zijn woning, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op grond van hoofdstuk 15 van de Omgevingswet.

3. *Reclamant stelt dat sprake is van aanzienlijk verlies van zon en licht, alsmede verlies van warmte, waardoor het woongenot daalt en de energiekosten stijgen.*

Het plan is zodanig opgesteld dat voldoende afstand wordt gehouden tot bestaande woningen. Stedenbouwkundig is de beoogde ontwikkeling als aanvaardbaar beschouwd. Gezien de ruime afstand (+/-30m) tussen de beoogde woningen en de woning van reclamant is het niet aannemelijk dat er sprake is van een aanzienlijk verlies van zon en licht, alsmede verlies van warmte. Bovendien kan binnen een woonwijk niet worden voorkomen dat nieuwbouw (mogelijk) deels invloed heeft op zon- en lichtinval bij bestaande woningen. Indien een omwonende als gevolg van een besluit schade lijdt in de vorm van verminderd woongenot of een verslechtering van de situering van zijn woning,

kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op grond van hoofdstuk 15 van de Omgevingswet.

4. *Reclamant stelt dat sprake is van het verval van een goede toegankelijkheid via de achterzijde. De huidige mogelijkheid om bijvoorbeeld hout te lossen aan de achterzijde vervalt of wordt vrijwel onmogelijk, terwijl hiervoor geen alternatief wordt geboden.*

Op dit moment is de toegang via de achterzijde van de percelen niet formeel geregeld. De projectontwikkelaar staat open voor een gesprek met de bewoners over de mogelijkheid om rechten voor toegang via de achterzijde vast te leggen. Tot op heden is hierover geen eerder verzoek of vraag ingediend.

5. *Reclamant stelt dat sprake is van een groter risico op overlast. Daarbij kan worden gedacht aan geluidsoverlast en lichthinder van bewoners. De meeste woonruimte wordt direct achter zijn huis gepland en staat relatief dicht bij zijn woning. Vanuit de achtertuin zal reclamant daardoor het geluid opvangen van al deze bewoners. In de winter zal dat wellicht meevallen, maar in de zomer – wanneer ramen openstaan en mensen op balkons verblijven – zal de overlast aanzienlijk toenemen.*

In het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de situering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande woningen. De afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen is zodanig dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn aan de achterzijde van de nieuwbouw geen balkons of andere verhoogde buitenruimten toegestaan, waarmee directe inkijk en extra geluidsoverlast worden voorkomen.

Het is inherent aan het wonen in een woonwijk dat er sprake is van zogenoemde leefgeluiden, zoals stemmen in tuinen of het openstaan van ramen in de zomer. Deze geluiden vallen binnen het normale woon- en leefmilieu en kunnen niet volledig worden uitgesloten. Er is echter geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat het woon- en leefklimaat van reclamant onevenredig zal worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

6. *Reclamant stelt dat eveneens sprake zal zijn van overlast door geluid van apparatuur die ongetwijfeld al bij de bouw – en anders spoedig daarna – aan de buitenzijde zal worden geplaatst, zoals zonneboilers of airco's.*

Voor de plaatsing en het gebruik van apparatuur zoals zonneboilers, airconditioners en andere installaties aan de buitenzijde van gebouwen geldt reeds bestaande regelgeving die de bescherming van de omgevingskwaliteit en een goede leefomgeving waarborgt. Ten aanzien van de bouwfase kan niet uitgesloten worden dat er op momenten sprake zal zijn van enige geluidsoverlast of andersoortige hinder.

7. *Reclamant stelt dat sprake zal zijn van overlast door een verhoogde verkeers- en parkeerdruk. Er zijn 13 extra parkeerplaatsen nodig, terwijl het vrijkomende terrein slechts 6 plaatsen biedt. Het grootste deel van de geplande parkeerruimte (7 plaatsen) komt daardoor ten laste van de bestaande openbare parkeergelegenheid. Dit gegeven wordt volgens reclamant te gemakkelijk en zonder onderbouwing afgedaan met de opmerking dat er voldoende ruimte zou zijn.*

In de plantoelichting, paragraaf 4.5, is uitgebreid ingegaan op de verkeersgeneratie, -afwikkeling en het parkeervraagstuk. Uit de parkeerberekening blijkt dat een deel van de bestaande parkeerplaatsen (7 stuks) is bestemd voor het huidige bedrijfsgebouw, dat in het kader van het plan zal worden gesloopt. Voor de extra behoefte van de nieuwbouw worden 6 nieuwe parkeerplaatsen

gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in de noodzakelijke parkeerruimte zodat voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen Putten 2024. Voor wat betreft de verkeersintensiteit is geconcludeerd dat de verkeersintensiteit per saldo niet verandert als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

- 8. Reclamant stelt dat sprake zal zijn van wateroverlast. Bij hevige regenbuien kan het water nu grotendeels snel in de grond wegzakken. Door de geplande woningbouw, verhardingen en wegenbouw wordt deze mogelijkheid echter sterk beperkt. Er is niet onderbouwd of en hoe dit waterprobleem wordt opgevangen.*

In de plantoelichting, paragraaf 4.16, is uitgebreid ingegaan op het waterbelang. Hieruit blijkt dat in de toekomstige situatie sprake zal zijn van minder verharding dan in de huidige situatie. Daarnaast worden infiltratiekratten toegepast voor de opvang en berging van hemelwater en worden de parkeerplaatsen uitgevoerd met open bestrating, waardoor infiltratie in de bodem mogelijk blijft. Het plan voldoet daarmee aan de bergingseis voor een piekbui van 70 mm/uur. Geconcludeerd wordt dat het aspect water voldoende is meegewogen en in de planuitwerking is geborgd.

- 9. Reclamant stelt dat door de hierboven genoemde factoren zijn woning aanzienlijk in waarde zal dalen.*

Indien een omwonende als gevolg van een besluit schade lijdt in de vorm van verminderd woongenot of een verslechtering van de situering van zijn woning, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op grond van hoofdstuk 15 van de Omgevingswet.

- 10. Reclamant stelt niet tegen de bouw van woningen te zijn, maar tegen de hoogte van de voorgestelde woningen. Reclamant stelt voor dat het oorspronkelijke plan wordt uitgevoerd.*

Reclamant geeft aan niet tegen de bouw van woningen op zich te zijn, maar wel tegen de hoogte van de voorgestelde bebouwing. Daarbij verwijst hij naar een "oorspronkelijk plan" en stelt voor dit plan uit te voeren. Niet duidelijk is echter welk plan reclamant hiermee bedoelt. In het eerste ontwerp voor de ontwikkeling was reeds sprake van woningen met drie bouwlagen, deels onder kap.

Beantwoording zienswijze reclamant 2

Samenvatting en beoordeling zienswijze:

1. *Reclamant stelt meerdere buurtbewoners zich zorgen maken over het plan en dat er weerstand is.*

Het participatieproces is juist ingericht om dergelijke zorgen te inventariseren en waar mogelijk te adresseren. Alle ingebrachte reacties worden serieus genomen en zijn betrokken bij de nadere afweging van het plan. Tegelijkertijd geldt dat bij ruimtelijke besluitvorming niet alle bezwaren automatisch leiden tot aanpassing of weigering van het plan. Er wordt gekeken naar het algemeen belang, beleidsdoelen en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.

2. *Reclamant stelt dat de beoogde ontwikkeling zijn woongenot en privacy onevenredig aantast.*

Het plan is zodanig opgesteld dat voldoende afstand wordt gehouden tot bestaande woningen. Waar mogelijk is rekening gehouden met situering van ramen, tuinen en bouwhoogte. De privacy en het woongenot van omwonenden zijn dus nadrukkelijk meegewogen. Binnen een woonwijk kunnen echter niet alle zichtrelaties worden uitgesloten. In het algemeen geldt dat het hebben van uitzicht op een andere woning – zonder sprake van directe inkijk op korte afstand – niet wordt aangemerkt als een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Indien een omwonende als gevolg van een besluit schade lijdt in de vorm van verminderd woongenot of een verslechtering van de situering van zijn woning, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op grond van hoofdstuk 15 van de Omgevingswet.

3. *Reclamant verwacht geluidsoverlast als gevolg van de beoogde ontwikkeling.*

Bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven wordt gekeken of het woon- en leefklimaat van omwonenden aanvaardbaar blijft. In de plantoelichting is onder paragraaf 4.4.2 geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat in- en rondom de nieuwe woningen. Tevens wordt geconcludeerd dat de gezondheid van omwonenden evenmin wordt aangetast. Verder wordt opgemerkt dat het in een woonwijk normaal is dat een zekere mate van leefgeluiden voorkomt, waardoor enige geluidservaring inherent is aan het wonen in een woongebied.

4. *Reclamant stelt dat de beoogde ontwikkeling zal leiden tot een waardedaling van zijn woning en dat van zijn burens.*

In planologische procedures wordt waardevermindering van vastgoed in beginsel niet als zelfstandig toetsingscriterium gehanteerd. De enkele vrees dat woningen minder waard worden door het realiseren van een nabijgelegen ontwikkeling, is onvoldoende grond om een plan te weigeren. Indien een omwonende als gevolg van een besluit schade lijdt in de vorm van verminderd woongenot of een verslechtering van de situering van zijn woning, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op grond van hoofdstuk 15 van de Omgevingswet.

5. *Reclamant stelt dat de ontwikkeling zal leiden tot verkeers- en parkeerproblematiek.*

In de plantoelichting, paragraaf 4.5, is uitgebreid ingegaan op de verkeersgeneratie, -afwikkeling en het parkeervraagstuk. Uit de parkeerberekening blijkt dat een deel van de bestaande parkeerplaatsen (7 stuks) is bestemd voor het huidige bedrijfsgebouw, dat in het kader van het plan zal worden gesloopt. Voor de extra behoefte van de nieuwbouw worden 6 nieuwe parkeerplaatsen

gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in de noodzakelijke parkeerruimte zodat voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen Putten 2024. Voor wat betreft de verkeersintensiteit is geconcludeerd dat de verkeersintensiteit per saldo niet verandert als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

6. Reclamant stelt dat de beoogde ontwikkelingen in een te duur prijssegment zullen worden aangeboden dat onvoldoende toereikend is voor starters.

Het plan voorziet in een gevarieerd woningaanbod. De woningen vallen in de categorieën betaalbare koop, middeldure koop, sociale koop, middeldure huur en het vrije segment zoals opgenomen in de Visie op Wonen Putten. Dit sluit aan bij de behoefte aan diverse woonvormen voor verschillende doelgroepen, waaronder zowel starters als doorstromers. De gehanteerde prijsklassen zijn in overeenstemming met de door de gemeenteraad vastgestelde kaders of de landelijke normen voor betaalbaarheid. Daarmee draagt het plan bij aan een evenwichtige woningvoorraad binnen de gemeente.

7. Reclamant stelt dat de ontwikkeling niet passend is binnen het karakter van de buurt.

De woningen zijn stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast, met aandacht voor maat, schaal en samenhang met de bestaande omgeving. Daarbij is een uitgebreid participatietraject doorlopen, op basis waarvan het oorspronkelijke plan al substantieel is aangepast. Zo zijn nabij de huidige planlocatie zes woningen geschrapt, is een achterpad toegevoegd, zijn de bouwhoogtes verlaagd en zijn de kapvormen aangepast om beter aan te sluiten bij de bestaande woningen aan de Van Damhof. Met deze maatregelen heeft de ontwikkelaar voldoende zorg gedragen om de beoogde ontwikkeling passend te maken binnen het karakter van de buurt.

Beantwoording zienswijze reclamant 3

Samenvatting en beoordeling zienswijze:

1. *Reclamant maakt zich zorgen over daglichttoetreding en privacy op zijn perceel.*

De projectontwikkelaar is in gesprek gegaan met reclamant en gekomen tot een oplossing door geen ramen aan de achterzijde van de woningen te plaatsen en een (privaatrechtelijke) boeteclausule van €25.000 op te nemen bij overtreding. De schriftelijke overeenkomst met de ontwikkelaar, inclusief kettingbeding, biedt reclamant extra zekerheid. Hoewel het woongenot iets kan afnemen, wordt dit door de reclamant als acceptabel beschouwd binnen de context van de nieuwbouw en eerdere situatie (paardenbak).

Beantwoording zienswijze reclamant 4

Samenvatting en beoordeling zienswijze:

1. *Reclamant stelt dat de voorgestelde woningen te hoog zijn.*

Het beoogde plan is stedenbouwkundig als aanvaardbaar beschouwd; Het bouwblok aan de westzijde vormt een accent in het hof en sluit qua hoogte goed aan bij de omliggende bebouwing. De voorgestelde goot- en bouwhoogtes volgen de bestaande hofwoningen, waardoor het nieuwe blok op een natuurlijke manier in de stedenbouwkundige context past.

Beantwoording zienswijze reclamant 5

Samenvatting en beoordeling zienswijze:

1. *Reclamant is positief over de sloop van verouderde gebouwen en de komst van betaalbare nieuwbouwwoningen, met name voor jongeren.*

Ter kennisgeving aangenomen

2. *Reclamant uit zorgen over de bereikbaarheid van zijn perceel via het achterpad in de toekomstige situatie*

De ontwikkelaar heeft inmiddels passende afspraken gemaakt met reclamant waarmee de bereikbaarheid en veiligheid van het perceel van reclamant zijn geborgd.

Beantwoording zienswijze reclamant 6

Samenvatting en beoordeling zienswijze:

1. *Reclamant is positief over de herontwikkeling van de locatie Van Damhof en stelt dat de bestaande bebouwing verouderd is en leegstaat.*

Ter kennisgeving aangenomen

2. *Reclamant waardeert dat het plan voorziet in betaalbare woningen en daarmee bijdraagt aan de woningvoorraad in Putten en regio.*

Ter kennisgeving aangenomen

3. *Reclamant geeft aan dat het bouwplan goed aansluit bij de bestaande omgeving en stedenbouwkundige structuur, en bijdraagt aan een aantrekkelijke woonomgeving.*

Ter kennisgeving aangenomen

Conclusie

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het ontwerp- TAM-IMRO plan.