

Nota Zienswijzen/participatieverslag deelvisie Garderen

1. Inleiding

De Deelvisie woningbouw en supermarkten Garderen (hierna “Deelvisie Garderen”) vindt zijn aanleiding in de wens van het dorp en de ambitie van de gemeente Barneveld om de kern Garderen vitaal te houden. Die vitaliteit staat onder druk doordat Garderen vergrijsd en dat heeft ook te maken met de eenzijdige woningvoorraad. Een groei van het aantal (jonge) inwoners is van belang om vitaal te blijven en daarvoor is het van belang de juiste woningen te realiseren.

De ruimte hiervoor is echter beperkt. Binnen de kern kunnen woningen worden toegevoegd, maar naast deze inbreiding heeft Garderen ook uitbreiding nodig. Daar wringt de schoen, omdat Garderen anders dan andere kleine kernen daarvoor geen locaties meer heeft en omringd is door veel beschermde natuur en landschap. Daarom is vooruitlopend op de Omgevingsvisie een afzonderlijke Deelvisie Garderen gemaakt waarin benoemd wordt waar het dorp Garderen kan uitbreiden.

In deze Deelvisie is ook beleid geformuleerd voor supermarkten. De beide supermarkten in Garderen hebben ontwikkelplannen, maar lopen tegen de grenzen aan van wat fysiek mogelijk is op de bestaande locaties. Het beleid maakt duidelijk onder welke voorwaarden de supermarkten zich verder kunnen ontwikkelen.

De Deelvisie komt niet uit de lucht vallen. Bij de totstandkoming van het Dorpsperspectief Garderen in was het thema woningbouw een belangrijk onderwerp van gesprek. In 2022 is afgesproken om in gezamenlijkheid – dorp en gemeente – met dit onderwerp aan de slag gegaan en dat te doen vooruitlopend op het traject van de gemeentelijke Omgevingsvisie. In 2023 is daarmee aan de slag gegaan en dat heeft er toe geleid dat het college van B&W op 9 januari 2024 heeft ingestemd met het ontwerp van deze Deelvisie Garderen en deze ter inzage te gaan leggen.

Inmiddels is de periode van terinzagelegging achter de rug. In deze Nota Zienswijzen/participatieverslag deelvisie Garderen kunt u het volgende lezen:

1. Een weergave van wat er aan participatie is gedaan in de totstandkoming van de Deelvisie Garderen.
2. Een beoordeling van alle ingediende zienswijzen plus de reactie van de provincie Gelderland.

De beoordeling van de zienswijzen is opgeknipt in twee delen: eerst gaan we in op thema's, die in meerdere zienswijzen terugkomen, zodat inzicht ontstaat in de hoofdlijnen van alle zienswijzen. Daarna volgt individuele behandeling per zienswijze en de provinciale overlegreactie.

2. Participatieverslag

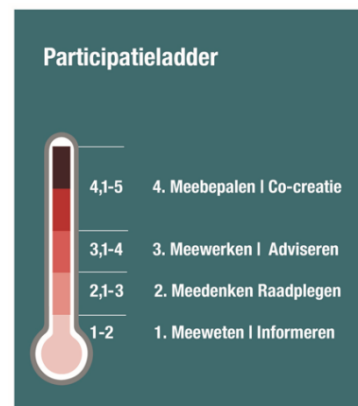
De gemeente Barneveld heeft in 2022 beleid opgesteld over het betrekken van belanghebbenden bij het opstellen van nieuw beleid. Belangrijk immers om te weten is de mate van draagvlak voor, in dit geval, deze Deelvisie Garderen. Niet voor niets heeft dit onderwerp ook een belangrijke rol in de nieuwe Omgevingswet die per 1 januari 2024 van kracht is geworden. Dit participatieverslag dient als input voor de te maken bestuurlijke keuze over de vaststelling van de Deelvisie.

In dit hoofdstuk gaan wij eerst kort in op het participatiebeleid van de gemeente Barneveld. Daarna leggen we uit hoe de participatie voor deze Deelvisie Garderen is gegaan.

2.1. Participatiebeleid gemeente Barneveld

Participatie gaat over het goede gesprek tussen de gemeente en haar inwoners over veranderingen in de omgeving en beleid. We noemen het een goed gesprek, maar de vorm hoeft niet per se een gesprek te zijn. Het kan ook een enquête, debat, een spel of iets heel anders zijn. Het gaat over elkaar informeren over plannen, belangen, zorgen en wensen. En als je dat uitwisselt, kun je ook rekening met elkaar houden. Het doel is de samenleving vroegtijdig te betrekken bij het maken van keuzes over in dit geval onze leefomgeving en beleid.

Het participatiebeleid werkt aan de hand van een stappenplan met daarin een belangrijke rol voor de zogeheten participatieladder. Om te komen tot een score wordt gekeken naar vier onderdelen. In het geval van de Deelvisie Garderen is sprake van participatietrede 3: Meewerken en adviseren. Er is sprake van een groot algemeen belang (4 punten) met veel aandacht van media en politiek (4 punten). De impact van de Deelvisie Garderen op mens en leefomgeving verschilt van geval tot geval, maar zien we in potentie als groot (4 punten). De deelvisie gaat niet de gehele gemeente aan, maar raakt vooral het dorp Garderen en dan met name een aantal buurten (3 à 4 punten). Dat levert een score op gelegen tussen de 3.1 en 4. Op basis van deze 3e trede is de participatie voor de Deelvisie Garderen vorm gegeven.



2.2. Wijze van participatie Deelvisie Garderen

In het geval van de Deelvisie Garderen was een belangrijk vertrekpunt het Dorpsperspectief van het dorp Garderen zelf. Dit is vanuit Plaatselijk Belang Garderen geïnitieerd en in sessies met inwoners en organisatie uit het dorp tot stand gekomen. De gemeente vervulde hierin een meer adviserende c.q. spiegelende rol. In dat kader is het onderwerp wonen veelvuldig aan de orde geweest en heeft het ook een eigen plek gekregen in het Dorpsperspectief met diverse wensen op dat vlak, ondermeer om woningbouw snel op te pakken en voldoende te bouwen om de vergrijzing van het dorp tegen te gaan.

In november 2022 is het Dorpsperspectief Garderen gereed gekomen en gepresenteerd tijdens een druk bezochte informatieavond in de Wardborg (ca. 180 aanwezigen). Op deze avond heeft wethouder Wijnne het belang van woningbouw onderstreept en het belang benoemd om in gezamenlijkheid te werken aan een vitaal Garderen, waaronder het actief aan de slag te gaan met de uitwerking van woningbouw. Daar is het proces om te komen tot een visie op woningbouw en supermarkten gedeeld en is een vervolg gegeven aan de gebiedsgerichte aanpak. Tevens is een oproep gedaan richting aanwezigen om deel te nemen aan een in te stellen klankbordgroep.

De klankbordgroep is in de periode erna vorm gegeven, waarbij de volgende criteria zijn gesteld:

- Deelnemers nemen deel op persoonlijke titel en hebben voor zover mogelijk geen direct belang als het gaat om te maken keuzes omtrent woningbouw en supermarkten.

- De rol van de klankbordgroep is meedenken, adviseren en het klankborden richting de gemeente. De klankbordgroep heeft geen besluitvormende of co-creërende rol; de te maken keuzes liggen bij de gemeente.

De klankbordgroep is samengesteld door het dorp zelf: zes personen hebben hierin plaatsgenomen, drie vanuit Plaatselijk Belang Garderen en drie naar aanleiding van de oproep.

In de periode maart – oktober 2023 is in een viertal sessies gewerkt aan de totstandkoming van de visie:

- Maart 2023: reflectie en invullen van het begrip vitaliteit voor Garderen;
- Juni 2023: Reflectie op de groslijst van geïnventariseerde woningbouwlocaties in Garderen;
- Augustus 2023: Bespreken aanpak woningbehoefteonderzoek, bijpraten stand van zaken deelvisie;
- Oktober 2023: Bespreken tussendocument deelvisie.

De sessies zijn voorbereid door de gemeente en de uitkomsten daarvan ook bestuurlijk gedeeld. Bij het terugbrengen van de groslijst aan locaties naar de uiteindelijke zoekgebieden is de advisering van de klankbordgroep ook gebruikt in de bestuurlijke keuzes omtrent het aanwijzen van de zoekgebieden. Na de laatste sessie in oktober is het tussendocument van de deelvisie intern verder uitgewerkt naar een definitief concept. De klankbordgroep is hier verder niet meer bij betrokken geweest.

Dit definitieve concept is in december 2023 in de Wardborg gepresenteerd aan de Garderense samenleving tijdens een druk bezochte informatieavond (ca. 180 mensen). Tijdens de avond werden de nodige vragen gesteld, die bijna allemaal ook beantwoord konden worden. Veel vragen gingen over de consequenties van de deelvisie op de infrastructuur. Verder is het proces geschetst richting vaststelling van de visie en zijn aanwezigen opgeroepen om ook actief gebruik te maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op de ontwerp visie.

Op 9 januari 2024 heeft het college van B&W ingestemd met de deelvisie. Daarbij is opdracht gegeven om nader verkeerskundig onderzoek te doen naar de impact van de deelvisie op de infrastructuur.

Op 25 januari is de ontwerp Deelvisie Garderen gepubliceerd. De deelvisie heeft ter inzage gelegen van 26 januari 2024 tot en met 8 maart 2024. In deze periode zijn 38 zienswijzen ingediend. De indieners van zienswijzen hebben de reguliere mogelijkheid van inspreken bij de raadscommissie voorafgaand aan de vaststelling van de Deelvisie Garderen. In het kader van de vaststelling van de Deelvisie wordt op begin juni een raadsexcursie georganiseerd. Doel van deze raadsexcursie is om raadsleden ter plaatse bij te praten over de Deelvisie en de argumentatie achter het aanwijzen van de zoekgebieden. Indieners van zienswijzen worden uitgenodigd om tijdens deze excursie van gedachten te wisselen over hun zienswijzen met de raadsleden.

De zienswijzen zelf zijn in de volgende hoofdstukken samengevat en beoordeeld. Dat leidt ertoe dat op diverse punten voorgesteld wordt de Deelvisie bij te stellen. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Supermarkten

Voor het beleidskader voor de ontwikkeling van de supermarkten is een grotendeels afzonderlijk traject doorlopen met beide supermarkten. In de klankbordgroep is dit beperkt aan de orde gekomen.

In het voorjaar van 2023 zijn er meerdere gesprekken geweest met Plus/Coop en Spar over wensen en behoeften. Beide partijen hebben hun visie gegeven op het ontwikkelingspotentieel van de supermarkten in Garderen. Omdat daarover verschil van inzicht bestond, is bureau DTNP benaderd om

een onafhankelijk distributieplanologisch onderzoek te doen en daarbij de rapporten van Seinpost (Plus/Coop) en Kardol (Spar) te betrekken.

Beide partijen hebben een gesprek gehad met bureau DTNP en de gemeente over de concept rapportage. Dat heeft geleid tot enkele bijstellingen in het onderzoek, waarna het onderzoek definitief is gemaakt in september 2023.

Dit onderzoek is de basis geweest voor het op te stellen beleidskader. Bij het opstellen van het beleidskader zijn beide partijen verder niet betrokken geweest.

3. Zienswijzen: Veelvoorkomende thema's

In de ingediende zienswijzen komen meerdere thema's vaker terug. Deze thema's worden in dit hoofdstuk samengevat en beantwoord. Bij de behandeling van de individuele zienswijzen in het volgende hoofdstuk, wordt daar waar van toepassing verwezen naar de beantwoording in dit hoofdstuk.

De Deelvisie Garderen gaat over twee onderwerpen: woningbouw en supermarkten. Het document biedt een visie op de uitbreidingslocaties voor woningbouw waarbij drie zoekgebieden worden onderscheiden: West, Zuid en Noord. Daarnaast biedt het een afwegingskader voor de ontwikkeling van supermarkten, met name welke mogelijkheden er zijn voor hervestiging van een supermarkt rondom Garderen.

Het afwegingskader voor supermarkten komt in een aantal zienswijzen terug, maar alleen in relatie tot woningbouw. Het afwegingskader zelf of elementen daarvan, worden niet ter discussie gesteld. Dit onderwerp komt daarom niet terug in dit hoofdstuk, maar wordt in de betreffende zienswijzen behandeld. Dit hoofdstuk gaat dus alleen over thema's die gekoppeld zijn aan de woningbouw. Veel thema's zijn door de indieners gekoppeld aan de individuele Zoekgebieden, maar kunnen ook breder worden getrokken. Denk bijvoorbeeld aan het thema stikstof, dat in veel zienswijzen terugkomt.

We gaan daarom in dit hoofdstuk eerst in op de algemene thema's: de thema's die de gehele visie dan wel alle uitbreidingslocaties aangaan. Per thema wordt de essentie van de zienswijzen samengevat, voorzien van een gemeentelijke reactie en wordt afgesloten met een conclusie.

Daarna komen de afzonderlijke zoekgebieden en de specifiek daarin spelende thema's aan de orde. Voor elk zoekgebied worden eerst de thema's samengevat en de overall conclusie gegeven. Daarna vindt de uitwerking per thema plaats met wederom een samenvatting, de gemeentelijke reactie en de conclusie op dat onderdeel.

3.1. Algemene thema's

Proces deelvisie en participatie

Samenvatting

Voor het onderdeel proces en participatie, komt in meerdere zienswijzen naar voren dat er te weinig is gedaan aan participatie om (directe) omwonenden te betrekken bij het proces van de deelvisie. Daarnaast wordt benoemd dat het indienen van zienswijzen niet kan worden geschaald onder participatie. Ook klinkt in enkele zienswijzen door dat de klankbordgroep en de wensen van Plaatselijk Belang Garderen niet volstaan voor het participatieproces.

Gemeentelijke reactie

In hoofdstuk 2 van deze Nota is het participatiebeleid van de gemeente uitgelegd en is verwoord hoe de participatie is vorm gegeven.

Belangrijk vertrekpunt is het Dorpsperspectief Garderen geweest, dat door inwoners van het dorp en deels in afstemming met de gemeente tot stand gekomen. In dit document is de wens opgenomen om 15 tot 20 woningen per jaar te kunnen bouwen en is ook uitgesproken voor welke doelgroepen er gebouwd zou moeten worden. In de Deelvisie Garderen is dit zo veel als mogelijk overgenomen.

Op 16 november 2022 is in de Wardborg een openbare informatiebijeenkomst gehouden waarbij het Dorpsperspectief gepresenteerd is en de gemeente uitleg heeft gegeven over de mogelijkheden en onmogelijkheden van woningbouw in Garderen. Tijdens die avond is kenbaar gemaakt dat de gemeente een traject zou gaan starten om te komen tot een visie op woningbouw voor Garderen en zijn aanwezigen uitgenodigd zich aan te melden voor de klankbordgroep.

Woningbouw voor Garderen zien wij als een algemeen belang. Als gemeente hebben wij de eis gesteld dat leden van de klankbordgroep zo veel als mogelijk vanuit dat algemeen belang zitting hadden en

geen rechtstreeks persoonlijk belang mochten hebben bij de te maken keuzes over woningbouw en supermarkten.

Daarnaast waren op het moment van het formeren van de klankbordgroep de zoekgebieden niet bekend. In het proces is gestart met een stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning wat geleid heeft tot een kaart met zogeheten 'no go-gebieden' en gebieden waar onder voorwaarden mogelijkheden werden gezien. Deze groslijst van potentieel geschikte gebieden is daarna ingedikt tot een aantal locaties, die als zoekgebied in de ontwerpvisie zijn opgenomen.

Het is evident dat dit direct omwonenden raakt, maar vanuit het groter belang van woningbouw voor Garderen en de beperkte mogelijkheden qua natuur en landschap, gelet op de te beschermen waarden rondom Garderen, is gekozen voor deze aanpak.

Direct omwonenden van de zoekgebieden hebben we via diverse (lokale) kanalen uitgenodigd om zich te laten informeren tijdens een bijeenkomst op 14 december 2023 in de Wardborg. Tijdens deze avond is gewezen op de mogelijkheid om via een zienswijze te reflecteren op het ontwerp.

Wij zijn gelet op het vorengaande van mening dat op een goede manier mogelijkheden zijn geboden voor participatie.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de Deelvisie Garderen en evenmin tot aanvullende participatie.

Woongenot, privacy en waardevermindering eigen object

Samenvatting:

In veel van de zienswijzen komt ook het argument terug dat de plannen in de deelvisie invloed hebben op het woongenot en privacy en daarmee zorgen voor de waardevermindering van het eigen object.

Er wordt ondermeer genoemd dat nieuwe woningbouw zorgt voor horizonvervuiling en het verdwijnen van uitzicht en privacy. Daarnaast komt naar voren dat men bang is voor geluidsoverlast tijdens de bouw, maar ook na de bouw door toenemend verkeer en nieuwe bewoners; hiermee wordt de huidige rust verstoord. Deze gevolgen leiden tot vermindering van aantrekkingskracht van het eigen object (woning). In de zienswijzen klinkt ten slotte het geluid dat er daarom rekening moet worden gehouden met de financiële gevolgen voor de direct omwonenden van de zoekgebieden in de deelvisie. Bovendien wordt nog benoemd dat het eventueel sluiten van planschade-overeenkomsten voor deze waardeverminderingen, effect heeft op de betaalbaarheid van de nieuw te realiseren woningen.

Gemeentelijke reactie

De Deelvisie Garderen zelf is een kaderstellend document: het geeft een basis en randvoorwaarden weer, waarbinnen initiatieven ruimtelijk gerealiseerd kunnen worden. Bij de uitwerking van concrete plannen zal onder andere rekening worden gehouden met de aspecten privacy en woongenot van bestaande woningen. Daarbij kan dat anders zijn dan in de huidige situatie, indien en voor zover er nu sprake is van vrij uitzicht. Dit is evenwel geen vastliggend en blijvend recht. Ook zal bij de uitwerking goed in kaart worden gebracht hoe een toename van de verkeersbewegingen op een aanvaardbare manier plaats kan vinden. Het aspect geluid wordt tevens op dat moment beoordeeld en zal moeten voldoen aan de geldende regels.

Bij de daadwerkelijke realisatie/bouw is er de mogelijkheid voor het indienen van een verzoek om (nadeel)compensatie. De deelvisie zelf leidt niet tot planschade/nadeelcompensatie. Een verzoek om nadeelcompensatie kan pas worden gedaan als die vergunning daadwerkelijk wordt verleend. Voor activiteiten waarvoor geen vergunning vereist is, geldt dat de schade ontstaat op het moment dat er een melding wordt gedaan of feitelijk wordt begonnen met het uitvoeren van de activiteit.

Het sluiten van overeenkomsten voor nadeelcompensatie kan inderdaad effect hebben op de betaalbaarheid van woningen, maar de mate waarin dat het geval is, is afhankelijk van veel factoren.

Dit zal pas inzichtelijk worden bij concrete ontwikkelingsplannen. Overigens is de ervaring bij andere woningbouwprojecten in de gemeente dat dit niet per se hoeft te leiden tot problemen omtrent de betaalbaarheid van woningen.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de Deelvisie Garderen.

Behoefteteonderzoek aantal benodigde woningen

Samenvatting:

Meerdere zienswijzen-indieners geven aan dat het niet voldoende duidelijk is of er daadwerkelijk behoefte is aan een toename van 300 woningen in Garderen en dat daarom een behoefte-onderzoek zou moeten worden uitgevoerd. Daarnaast wordt als argument gegeven dat er meer moet worden gekeken naar alternatieven zoals inbreiding in het dorp.

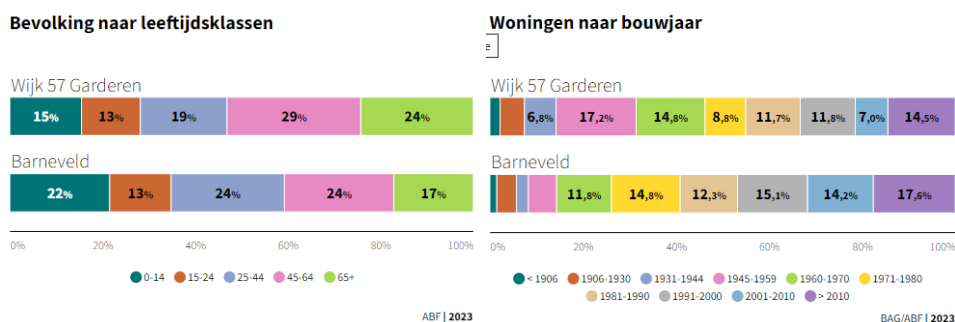
Gemeentelijke reactie

Garderen is een kern met 945 woningen. Sinds 2000 is er 25% aan de woningvoorraad toegevoegd (ruim 230 woningen). De woningbouw in Garderen kent een grillig karakter met vele jaren de toevoeging van 1 of 2 woningen. Het jaar 2010 vormt daarop een uitzondering met de realisatie van 31 woningen, waaronder het complex Kruimelstaete en verder ook het jaar 2013 waarin 52 woningen worden opgeleverd, door de realisatie van 't Boerenerf. Een ontwikkeling als 't Boerenerf is goed in de markt opgenomen en dit geldt ook voor een locatie als de Tuinderij met 26 woningen.

De toevoeging van 300 woningen en gemiddeld 15 per jaar in Garderen gedurende een periode van 20 jaar (2021-2040) is substantieel. De afgelopen jaren is met de realisatie van de Versteghehof, de Kwekerij en nog een aantal andere kleinere bouwplannen al het nodige gerealiseerd, waarmee we op het schema liggen van 15 woningen per jaar.

Het aantal van 300 laat zich niet exact onderbouwen, maar de volgende factoren hebben een rol gespeeld om tot dit aantal te komen:

1. De wens zoals opgenomen in het Dorpsperspectief Garderen tot het toevoegen van 15 á 20 woningen per jaar.
2. De druk om binnen de gemeente Barneveld woningen te bouwen is groot en neemt mogelijk nog verder toe. Gemeentebreed wordt op dit moment voorzien in de realisatie van 8.000 woningen tot 2040. De ambitie is om dat meer dan voorheen te spreiden over de gehele gemeente in plaats van vooral de grote kernen Barneveld en Voorthuizen. Tot nog toe wordt 20% gerealiseerd in de kleine kernen. Bij een percentage van 25% of 30% gaat het om 2.000 tot 2.400 woningen. Een aantal van 300 woningen in de kern Garderen past dan goed.
3. Garderen is relatief vergrijsd en daarin ligt een relatie met de bestaande woningvoorraad. Garderen heeft een gemiddelde leeftijd van 44 jaar, terwijl dit voor de gehele gemeente 39 jaar is. De gemiddelde woning in Garderen kent een oppervlak van 161 m² en dateert uit 1974, terwijl die cijfers voor de gehele gemeente 136 m² en 161 m² zijn (zie ook onderstaande figuren). Om de vitaliteit van Garderen te behouden en te versterken, is bijstelling van de woningvoorraad wenselijk.



4. Vitaliteit verschilt per kern, ook in de gehele Barneveld. Garderen is van oudsher een hechte gemeenschap, waar mensen van elkaar afhankelijk waren en de zelfredzaamheid groot was. Garderen kent naast de autochtone bevolking van oudsher ook veel inwoners die van buiten in Garderen zijn komen wonen vanwege de mooie omgeving. De balans staat onder druk door verdringing en dat raakt de vitaliteit als het gaat om sociale structuren en netwerken, de instandhouding van verenigingen, maar ook voor het functioneren van voorzieningen als een basisschool, een supermarkt of een dorpshuis.

Momenteel loopt er een woningbehoefteonderzoek in de gemeente Barneveld, waarbij ook inwoners van Garderen zijn bevraagd (hoofdbewoners en inwonende 18-plussers). Deze uitkomsten geven mede richting aan de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma in deze kern. De uitkomsten worden voor de zomer van 2024 bekend gemaakt.

De te bouwen woningen zullen deels via inbreiding deels via uitbreiding worden gerealiseerd. We zien in Garderen nog de nodige ruimte om tot inbreiding te komen en daarvan zijn een aantal voorbeelden ook benoemd in de Deelvisie. De grootste inbreidingslocatie is de locatie Dr. H.C. Bosstraat, waar we ruimte zien en ambitie hebben om substantieel woningen toe te voegen.

Wat helpend kan zijn is meer stabiliteit in jaarlijkse woningbouwaantallen (met een mix aan woonproducten en prijsklassen). We zien daarom ook een zekere fasering voor ogen.

Daarbij richten we ons in eerste instantie op de inbreidingslocatie Dr. H.C. Bosstraat. We zien goede mogelijkheden om dit samen op te laten gaan met de ontwikkeling van zoekgebied Garderen-West met name ook om te komen tot een goede mix van woningen (huur/koop, verschillende prijsklassen) in deze twee gebieden, zoals dat in de gemeente Barneveld te doen gebruikelijk is.

Een en ander hangt uiteraard ook af met welke plannen ontwikkelende partijen komen en of we hierover ook de goede afspraken kunnen maken, gelet op onze beleidsdoelstellingen en de in de visie opgenomen randvoorwaarden voor ontwikkeling. Wanneer op een goede manier tot overeenstemming kan worden gekomen, dan kiezen wij eerst voor ontwikkeling van het zoekgebied West en daarna de andere uitleglocaties. Een uitzondering maken we voor de deelgebieden Zuid 3 en Zuid 4. Zoals eerder besloten in het college en kenbaar gemaakt richting de raad (juni/juli 2023) hebben we richting ontwikkelende partijen voor deze locaties aangegeven in beginsel open te staan voor een bepaalde woningbouwontwikkeling. De woningbouwontwikkeling op deze twee locaties hoeft niet te wachten op andere woningbouwplannen.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de Deelvisie Garderen als het gaat om het aantal te bouwen woningen. Wel wordt een tekst omtrent prioritering voor de zoekgebieden toegevoegd aan de Deelvisie.

Inbreidingslocaties

Samenvatting:

Naast de argumenten voor het behoefteonderzoek wordt duidelijk dat er vooral een voorkeur is voor inbreiding, vóór uitbreiding. Er zouden bijvoorbeeld meer mogelijkheden moeten worden onderzocht zoals woningsplitsing, bouwen op erven en woningen in leegstaande panden.

Gemeentelijke reactie

De Deelvisie Garderen is opgesteld om uitbreidingslocaties voor Garderen aan te wijzen. Er worden geen inbreidingslocaties aangewezen, omdat op grond van bestaand beleid al inbreiding kan plaatsvinden. Daarbij wordt van geval tot geval gekeken of er medewerking kan worden verleend.

Inbreiding gaat samen op met uitbreiding, waarbij de verwachting is dat ca. 55 tot 65% van de genoemde 300 woningen gerealiseerd kan worden in het dorp zelf, op transformatielocaties in het dorp of buitengebied, en/of door middel van woningsplitsing.

Van inbreiding wordt actief werk gemaakt met ondermeer het grote project Dr. H.C. Bosstraat. Ook zien we diverse mogelijkheden tot transformatie in Garderen en ontvangen wij daartoe ook voorstellen van initiatiefnemers. Initiatieven hiertoe worden binnen reeds bestaande en bekende randvoorwaarden positief tegemoet getreden. Aanvullend is dat we meer dan voorheen ook de bijdrage aan de woonbehoefte in onze bestuurlijke afweging willen betrekken.

Woningsplitsing valt buiten de scope van deze Deelvisie. Los daarvan geldt dat de gemeente beleid kent voor woningsplitsing en in de gemeentelijke Huisvestingsverordening daartoe ook mogelijkheden zijn opgenomen. Voorkomende aanvragen worden van geval tot geval afgewogen op alle relevante aspecten, zoals bijvoorbeeld parkeren en afstanden tot omliggende functies.

Conclusie

De zienswijzen leidt tot aanpassing van de Deelvisie Garderen in die zin dat verduidelijkt wordt dat bij inbreidingsprojecten ook expliciet wordt gekeken naar de bijdrage aan de woonbehoefte.

Verkeerssysteem Garderen

Samenvatting:

In de zienswijzen is veel aandacht voor het onderwerp verkeer. Veel heeft betrekking op de afzonderlijke zoekgebieden (zie hierna), maar overall worden er vraagtekens gezet of het verkeerssysteem de groei wel aankan. Met name de wegen Dorpsstraat, Bakkerstraat en Hogesteeg worden gezien als problematisch.

Gemeentelijke reactie

Het onderwerp verkeer kwam tijdens de informatieavond in de Wardborg van 14 december 2023 ook veel aan de orde. Dit is aanleiding geweest om het bureau Goudappel aanvullend verkeersonderzoek te laten doen.

Uit het onderzoek blijkt dat de belangrijkste ontsluitingswegen van Garderen al (zwaar) overbelast zijn in de huidige situatie. De hoge intensiteiten van het gemotoriseerde verkeer zijn nadelig voor de verkeersveiligheid. De in de deelvisie Garderen beoogde ontwikkelingen leiden niet direct tot nieuwe knelpunten met uitzondering van de Hoge Boeschoterweg.

De vraag is in welke mate een verdere verslechtering van de huidige situatie acceptabel is. Gemeentelijk uitgangspunt is dat verslechtering zo beperkt mogelijk moet blijven.

Van belang daarbij om te beseffen is dat een belangrijk deel van het verkeer in Garderen doorgaand is. Gestuurd wordt daarom op maatregelen op netwerkniveau die het doel hebben om dit type verkeer te verminderen. Behalve het in 2023 ingevoerde verbod voor doorgaand vrachtverkeer betreft dit het afwaarderen van de huidige 80 km/h wegen rondom Garderen naar 60 km/h en van de huidige 50 km/h wegen binnen de bebouwde kom naar 30 km/h. Deze aanpassing is vastgelegd in de Visie wegen Garderen en is ingebracht bij de Provincie Gelderland als onderdeel van de trajectaanpak N310.

Behalve het minder aantrekkelijk maken van Garderen voor doorgaand verkeer, zijn er nog andere maatregelen die worden getroffen bijvoorbeeld om de verkeersveiligheid te verbeteren. Daarbij kan gedacht worden aan het verbeteren van de oversteekbaarheid in het centrum van Garderen. Een onderzoek hiertoe is opgenomen in het GVVP-maatregelenpakket 2024.

Conclusie

De zienswijzen leiden tot aanpassing van de Deelvisie Garderen in die zin dat de uitkomsten van het onderzoek van Goudappel verwerkt worden in de Deelvisie.

Gebiedsbescherming (Natura 2000)

Samenvatting:

Woningbouw heeft effect op de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied; door bouw van woningen, maar ook door toenemende verkeersbewegingen. Er wordt daarnaast in meerdere zienswijzen gesteld dat de kritische depositiewaarde voor stikstof al is overschreden en dat er nog niet voldoende instandhoud- en passende maatregelen worden genomen om stikstofdepositie eventueel extern te salderen. Dit zou tegen het Provinciale beleid ingaan.

Gemeentelijke reactie

Onder gebiedsbescherming valt de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (specifiek in Gelderland het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone) en bijzondere nationale natuurgebieden en landschappen.

Garderen ligt in het Natura 2000-gebied de Veluwe. Voor de Veluwe zijn diverse doelsoorten, habitattypen en leefgebiedtypen aangewezen welke beschermd moeten worden.

In de wet staat dat een activiteit geen verslechterende of significant verstorende gevolgen mag hebben voor een Natura 2000-gebied. Activiteiten kunnen zowel een intern als een extern effect hebben op een gebied. Onder interne effecten wordt bijvoorbeeld verstaan versnippering of oppervlakte verlies. Bij externe effecten kan o.a. gedacht worden aan vermessing en verzuring (stikstofdepositie) of lichtverstoring waarbij effecten vanaf een plek buiten het beschermde gebied invloed hebben binnen het beschermde gebied.

Van interne effecten is geen sprake. De benoemde zoekgebieden zijn gelegen buiten Natura2000-gebieden. Negatieve externe effecten op Natura 2000-gebied de Veluwe zijn op voorhand echter niet uit te sluiten. Alle activiteiten binnen de zoekgebieden zullen stikstofdepositie veroorzaken (zowel in de realisatiefase als in de beoogde situatie). Daarnaast kunnen vooral de zoekgebieden die dicht bij Natura2000 zijn gelegen, zoals bijvoorbeeld zoekgebied Noord en Zuid 2, ook andere effecten hebben op Natura2000, bijvoorbeeld verstoring.

Voor de Veluwe heeft de provincie Gelderland een gebiedstraject, genaamd GEUS, gestart. Daarbinnen valt ook de kern Garderen. Voor dit gebied wordt vanuit een brede beleidsdoelstelling gewerkt binnen de kaders van het NPLG en de Startnotitie GEUS¹. De opdracht is om de transitie opgave in de landbouw zodanig vorm te geven dat er ruimte is voor natuurherstel en mogelijk ook andere functies zoals wonen en werken. De Deelvisie Garderen zal voor het onderwerp Wonen als bouwsteen voor de kern Garderen mee worden genomen.

De provincie, waterschap en gemeenten zijn in GEUS de betrokken overheden. Op basis van een plan en een doorrekening (NPLG doelen en sociaal economische impact) zal duidelijk gaan worden wat het doelbereik is van de voorgestelde maatregelen en in welke mate en omvang nieuwe functies (woningbouw, bedrijventerreinen) mogelijk zullen zijn. Voor deze visie gaan wij ervan uit dat er stikstofruimte gevonden kan worden en dat de visie in potentie op dit punt uitvoerbaar zal zijn.

Bij realisatie van een concreet project zal rekening worden gehouden met het aspect stikstof. Hiertoe zal door middel van berekeningen (AERIUS) inzichtelijk worden gemaakt of in het kader van de Wet natuurbescherming negatieve effecten optreden (en uitgesloten kunnen worden). Ook zullen in dit kader de extra verkeersbewegingen worden meegenomen. In een ecologisch onderzoek zal daarnaast onderzocht worden of een toename van geluid en verkeer leiden tot een onevenredige aantasting van flora en fauna op zowel te ontwikkelen locaties als op beschermde Natura 2000 gebieden.

Een stikstofonderzoek zal moeten uitwijzen wat de effecten zijn en wat de mogelijkheden van extern salderen zijn. Uit rechtspraak (14 februari 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:625)) blijkt dat er een zware motiveringsplicht is als met extern salderen woningbouw mogelijk wordt gemaakt via een wijziging van

¹ Zie ook <https://gebiedsaanpakgeus.nl>

het omgevingsplan of via een omgevingsvergunning voor afwijken van het geldende omgevingsplan. Een andere optie is om niet te salderen, maar een passende beoordeling of ADC-toets te maken en daarmee toestemming van de provincie te verkrijgen.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de Deelvisie Garderen.

3.2. Zoekgebied West

In een aantal zienswijzen wordt het zoekgebied West als ongeschikt beschouwd als uitbreidingslocatie voor het dorp Garderen. Een aantal argumenten, die breder dan alleen voor dit gebied toepasbaar zijn, zijn in de vorige paragraaf aan de orde geweest. De meest genoemde argumenten die sec op dit gebied betrekking hebben, zijn:

- Strijdigheid met bestemmingsplannen en landschap
- Ontsluiting Hoge Boeschoterweg/Bakkerstraat
- Ecosysteem/Flora en Fauna

Overall conclusie zoekgebied West

De argumenten geven geen aanleiding om het zoekgebied West te schrappen als zoekgebied. Wel zullen op onderdelen wijzigingen worden doorgevoerd (zie hierna per argument).

Strijdigheid met bestemmingsplannen en landschap

Samenvatting:

In de zienswijzen wordt een aantal keer gewezen op de strijdigheid met het Omgevingsplan (en voormalige bestemmingsplan) "Garderen". Op een deel van dit Zoekgebied ligt namelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden'. In het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied 2012" ligt het Zoekgebied West deel in een gebied met de aanduiding 'Waarde – Openheid en reliëf'. Hier zou dus openheid behouden moeten worden. Volgens indieners komt dit dus niet overeen met de plannen voor woningbouw in de deelvisie.

Daarnaast wordt aangegeven dat men graag de karakteristieke en unieke punten van Garderen, zoals de zandloper-vorm, het essenlandschap met coulissen en de bestaande zichtlijnen voor Zoekgebied West behouden zien blijven.

Gemeentelijke reactie

De "Parapluherziening Cultuurhistorie-Cultuurlandschap" zoals vastgesteld op 7 februari 2024 laat zien dat de 'cultuurlandschappelijke waarde 5' alleen aan de westzijde van het agrarisch bebouwde perceel geldt. De geconsolideerde versie bestemmingsplan "Buitengebied 2012", zoals vastgesteld op 9 februari 2024 laat nog de aanduiding 'waarde - openheid en reliëf' zien aan de oostkant van dit agrarische perceel. In een volgende versie van het bestemmingplan "Buitengebied 2012" zal hetgeen in de "Parapluherziening Cultuurhistorie-Cultuurlandschap" is vastgesteld worden geconsolideerd.

In de deelvisie vormt zoekgebied West een nieuw gebied waar het dorp tussen twee uitvalswegen aanéén zou kunnen gaan groeien. Hierbij is gezocht naar kaders waarbij de openheid en de vervlechting van landschap en dorp in stand blijft, maar iets wordt verkleind. Door de uitbreidingsmogelijkheden enerzijds dicht bij de bestaande dorpscontouren te situeren en anderzijds te plaatsen binnen het agrarische perceel aan de Hoge Boeschoterweg (wat al een gesloten landschappelijke kamer met agrarische bebouwing is) is gezocht naar kaders waarbij de openheid behouden blijft en gebieden met cultuurlandschappelijke waarde 5 worden gespaard.

Een toekomstig stedenbouwkundig plan voor zoekgebied West kan anticiperen op de bestaande karakteristieken die in de historische dorpskern aanwezig zijn, zoals de openheid van de kerk naar de zone naar het westen.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de Deelvisie Garderen.

Ontsluiting Hoge Boeschoterweg/Bakkerstraat

Samenvatting:

Voor Zoekgebied West wordt in deelvisie een mogelijke ontsluiting via de Hoge Boeschoterweg of via de Bakkerstraat/Dorpstraat middels een langzaamverkeersverbinding genoemd. Meerdere indieners vinden ontsluiting richting de Bakkerstraat/Dorpsstraat onwenselijk vanwege de huidige (hoge) verkeersbelasting op deze wegen. Men is bang voor onveilige situaties en congestie, doordat de weg niet is ingericht op extra verkeersbewegingen.

Ook voor de ontsluiting van de Hoge Boeschoterweg worden tegenargumenten genoemd. Deze zien tevens op de verkeersbelasting. Er worden namelijk zorgen geuit over de capaciteit van de weg, met name als er extra verkeer over deze wegen zal moeten. Daarnaast wordt ook genoemd dat er mogelijk sluipverkeer richting de A1, over de Hogesteeg, zal ontstaan. Gezien het bosgebied dat daar ligt, wordt dit niet wenselijk geacht. In de zienswijzen klinkt de wens door om deze ontsluitingen in de deelvisie verder te onderbouwen.

Gemeentelijke reactie

Uit onderzoek van Goudappel blijkt dat de Bakkerstraat een zeer druk bereden weg is, waar de mogelijkheden tot het treffen van passende maatregelen beperkt zijn. Ook de Hogesteeg laat een hoge verkeersintensiteit zien. Dat is ook nadelig voor de verkeersveiligheid. Invulling van het zoekgebied West vergroot de problematiek, waardoor maatregelen nodig zijn (zie ook hiervoor onder het kopje "Verkeerssysteem Garderen").

Onze voorkeur gaat daarbij uit naar upgradering van de bestaande Hoge Boeschoterweg boven het aanleggen van een nieuwe route. De Hoge Boeschoterweg is in de huidige situatie (smalle rijbaan zonder voorzieningen voor voetgangers en fietsers) ongeschikt als ontsluitingsweg voor een woonwijk. Het verkeeronderzoek laat zien dat er wel mogelijkheden zijn door aanpassing van het bestaande profiel van de weg wordt aangepast. Moeilijkheid daarbij vormen de perceelgrenzen die kort op de huidige weg liggen. Voor aanpassing van de weg zal grond moeten worden aangekocht, maar met afwaardering naar een erftoegangsweg met 30 km/h zien wij mogelijkheden tot ontsluiting van een woonwijk in dit zoekgebied.

Anders dan in enkele zienswijzen wordt gesteld zien we met aanpassing van een gedeelte van de Hoge Boeschoterweg geen reden om te veronderstellen dat daarmee het sluipverkeer toeneemt. De lengte van deze aanpassing is zodanig beperkt dat de impact op het sluipverkeer minimaal wordt geacht.

Gevolg van deze voorkeur is dat we de ingetekende alternatieve ontsluiting via een nieuwe route naar de Bakkerstraat schrappen van de kaart. Mocht een aanpassing van de Hoge Boeschoterweg niet tot de mogelijkheden behoren, dan willen we breder gaan bezien hoe een eventuele woonwijk in dit zoekgebied op een passende manier kan worden ontsloten.

Conclusie

De zienswijzen leiden tot aanpassing van de Deelvisie Garderen in die zin dat de uitkomsten en de randvoorwaarden vanuit het verkeerskundig onderzoek van Goudappel worden verwerkt. Aanvullend wordt de alternatieve ontsluiting voor het wegverkeer op de visiekaart geschrapt.

Ecosysteem/flora en fauna

Samenvatting:

In zienswijzen komt naar voren dat men vreest voor impact op flora en fauna in het nabijgelegen Natura 2000-gebied, vanwege sluipverkeer via het bos richting de Hogesteeg en A1. Daarnaast wordt benoemd dat er door woningbouw gevolgen zullen zijn van aanwezige dieren zoals dassen, uilen en vleermuizen.

Gemeentelijke reactie

Negatieve effecten op de genoemde soorten kunnen inderdaad aan de orde zijn. Echter, op de locatie van de nieuwbouw zijn geen dassenburchten bekend en bovendien is het terrein daar ook niet geschikt voor omdat het agrarisch land is wat wordt bewerkt. Er is te weinig beschutting en reliëf aanwezig om een dassenburcht te maken. De das kan wel foerageren in het gebied, hoewel de afstand tot de, bij ons bekende, dichtstbijzijnde burcht behoorlijk groot is en er weinig beschutting aanwezig is langs de route. Uilen (en roofvogels) kunnen het gebied zeker gebruiken om te foerageren en te verblijven in een speciale kast of op een boerenerf. Onderzoek zou moeten uitwijzen in welke mate de soorten het gebied gebruiken en of het daadwerkelijk van essentieel belang is voor de soorten. Als dat het geval is, dan is een vergunning flora en fauna activiteit nodig. Er moet dan gecompenseerd worden. De provincie is bevoegd gezag.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de Deelvisie Garderen.

3.3. Zoekgebied Zuid

Zoekgebied Zuid bestaat uit een viertal deelgebieden. Bijna alle zienswijzen richten zich op zoekgebied Zuid 1. In deze paragraaf zoomen we daarom in op dit deelgebied. Een aantal argumenten zijn hiervoor al in paragraaf 3.1 aan de orde geweest. De meest genoemde argumenten die sec op dit gebied betrekking hebben, zijn:

- Ecosysteem/Flora en Fauna
- Ontsluiting Boerenerf

Overall conclusie zoekgebied Zuid 1

De argumenten geven geen aanleiding om het zoekgebied Zuid 1 te schrappen als zoekgebied. Wel zullen op onderdelen wijzigingen worden doorgevoerd (zie hierna per argument).

Ecosysteem/flora en fauna

Samenvatting:

Voor zoekgebied Zuid wordt aangegeven dat woningbouw op korte afstand van een Natura 2000-gebied zorgt voor verjaging van de dieren die leven in dat gebied en impact heeft op de natuurlijke habitats van aanwezige flora en fauna en op de lokale dierenpopulaties.

Gemeentelijke reactie

Het kan goed dat er diverse diersoorten aanwezig zijn in de begroeiing aan de rand van dit gebied. Uit de deelvisie blijkt ook niet dat deze begroeiing wordt verwijderd. Sterker nog, de visie voorziet in de versterking van dit soort landschapselementen als randvoorwaarde voor ontwikkeling.

Van de gronden die agrarisch in gebruik zijn, zijn niet zodanige ecologische waarden bekend, waardoor de voorgestane woningbouwontwikkeling bij voorbaat onmogelijk is. Onderzoek zou moeten uitwijzen in welke mate de soorten het gebied gebruiken en of het daadwerkelijk van essentieel belang is voor de soorten. Als dat het geval is, dan is een vergunning flora en fauna activiteit nodig. Er moet dan gecompenseerd worden. De provincie is bevoegd gezag. Bij eventuele ontwikkeling van het zoekgebied zal nader onderzoek hiernaar plaats moeten vinden.

Zoekgebied Zuid 1 grenst niet aan Natura2000-gebied. Dat geldt alleen voor het naastgelegen zoekgebied Zuid 2, waarbij de zuidzijde van dit zoekgebied grenst aan Natura 2000-gebied. Verstorende effecten zouden op kunnen treden daar waar het zoekgebied grenst aan de Veluwe. In de huidige situatie is echter op deze locatie al een vakantiepark, dat ook effecten heeft. Effecten kunnen ook gemitigeerd worden door het aanleggen van een houtwal tussen de Veluwe en het zoekgebied (zoals ook in de visie opgenomen). Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen zullen daarom waarschijnlijk niet aan de orde zijn voor zoekgebied Zuid 1.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de Deelvisie Garderen.

Ontsluiting 't Boerenerf

Samenvatting:

Voor Zoekgebied Zuid wordt in de ontwerp deelvisie een mogelijke ontsluitingsroute via 't Boerenerf genoemd. In meerdere zienswijzen werden zorgen geuit over deze ontsluiting. Het belangrijkste argument is dat de weg niet is ingericht op extra en doorgaand verkeer en hiermee zal zorgen voor onveilige situaties. Bij ontsluiting van 't Boerenerf zullen onveilige verkeerssituaties ontstaan doordat de straat geen trottoir heeft; voortuinen rechtstreeks op openbare wegen uitkomen; er niet overal voldoende zicht is en er bovendien meer overlast ontstaat door verkeersdruk en lawaai door extra gemotoriseerd verkeer.

Ook zijn er zorgen over eventueel sluipverkeer dat middels een ontsluiting via 't Boerenerf zal ontstaan. Dit wordt door meerdere indieners als onwenselijk bevonden en er wordt daarom gepleit voor het verwijderen van deze ontsluitingsroute uit de deelvisie.

Gemeentelijke reactie

In de ontwerp Deelvisie Garderen is een mogelijke nieuwe verkeersontsluiting ingetekend vanuit het Zoekgebied Zuid 1 naar de bestaande wijk, via 't Boerenerf. De wijze waarop de pijl is ingetekend suggereert dat de bestaande achterliggende wijk ook via een nieuwe ontsluiting op de Hogesteeg kan worden ontsloten. Dat is niet de bedoeling geweest en evenmin wenselijk, zoals ook blijkt uit het onderzoek van Goudappel. Met verbetering van de ontsluiting werd bedoeld op de 18 woningen aan de Zuidakker, die nu uitwegen op de Hogesteeg via een relatief smalle verbinding. Een eventuele woningbouwinvulling in het gebied Zuid 1 biedt de mogelijkheid om de bestaande groenstructuur tussen de Zuidakker en 't Boerenerf door te trekken en daarmee ook de weg van de Zuidakker voor autoverkeer en/of langzaam verkeer (voetgangers/fietsers). Dit wordt ook ondersteund door het onderzoek van Goudappel waarin wordt aanbevolen om aanvullende verbindingen voor voetgangers en fietsers te maken richting de bestaande bebouwing. Deze worden als indicatieve verbindingen toegevoegd op de kaart. Het voert te ver om ook een verbinding voor autoverkeer op de kaart te zetten, nu de hoofdontsluiting van de zoekgebieden Zuid 1 en Zuid 2 loopt via de Hogesteeg. Dit zal nader onderzocht moeten worden op voor- en nadelen bij ontwikkeling van een eventueel woningbouwplan voor deze locatie.

Conclusie

De zienswijzen leiden tot aanpassing van de Deelvisie Garderen. De ingetekende nieuwe verkeersontsluiting op de kaart richting 't Boerenerf wordt geschrapt. Toegevoegd worden de indicatieve langzaamverkeersverbindingen vanuit de zoekgebieden Zuid 1 en Zuid 2 naar de bestaande bebouwing aan de noordzijde. De tekst hierover op pagina 18 van de Deelvisie Garderen wordt aangepast.

3.4. Zoekgebied Noord

In een aantal zienswijzen wordt het zoekgebied Noord als ongeschikt beschouwd als uitbreidingslocatie voor het dorp Garderen. Een aantal argumenten zijn in paragraaf 3.1. aan de orde geweest. De meest genoemde argumenten die sec op dit gebied betrekking hebben, zijn:

- Strijdigheid met bestemmingsplannen en landschap
- Ontsluiting Hoge Boeschoterweg/Bakkerstraat
- Ecosysteem/Flora en Fauna

Overall conclusie zoekgebied Noord

De argumenten geven aanleiding om de status van het zoekgebied Noord bij te stellen. De gezamenlijke argumenten en de gemaakte afweging op die argumenten leiden tot de conclusie dat grootschalige woningbouw op deze locatie weliswaar niet uit te sluiten is, maar dat er wel het nodige moet gebeuren om te komen tot kansrijke grootschalige invulling passend bij de beleidsdoelstellingen. In een kleinere niet grootschalige invulling (< 10 woningen) zien we meer kansen. De status en beschrijving van dit zoekgebied zullen op onderdelen daarom worden bijgesteld in de Deelvisie Garderen.

Landschappelijke waarde

Samenvatting:

Er klinkt in meerdere zienswijzen door dat in de deelvisie te weinig rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarde van het gebied. Er wordt vooral gewezen op het bijzondere karakter en de hoge cultuurlandschappelijke waarde met openheid en zichtlijnen van dit gedeelte van het dorp. De locatie heeft hoge landschappelijke waarde, waardoor woningbouw hierbij niet passend wordt gevonden.

Gemeentelijke reactie

Bij de ruimtelijke invulling van zoekgebied Noord is de landschappelijke inpassing van het grootste belang. De locatie ligt op de overgang van het dorpse en landelijke Garderen naar de bosrijke omgeving die bij recreanten zeer in trek is. Het is belangrijk om deze waarden als uitgangspunt te hanteren. Bovendien is zoekgebied Noord, net als de andere zoekgebieden, door de provincie Gelderland aangewezen nationaal landschap. Dit betekent dat niet zomaar alles kan op deze plek. Daar is bij het opstellen van de deelvisie rekening mee gehouden.

De deelvisie geeft kaders op hoofdlijnen mee. Bij de verdere planuitwerking van het zoekgebied zal verder worden ingezoomd op de kenmerken en karakteristieken van deze locatie. Daarbij zullen nadere landschappelijke kaders worden opgesteld die leidend zijn voor de stedenbouwkundige en architectonische invulling. Voor zoekgebied Noord zullen deze landschappelijke kaders zeer strikt moeten zijn. Ze moeten onder meer aangeven welke bouwvolumes hier maximaal mogelijk zijn, welke wijze van verkeersontsluiting recht doet aan de landschappelijke karakteristieken en op welke wijze de nieuwe ontwikkeling aan alle zijden goed kan aansluiten op het landschap. Uit de teksten hierna onder de kopjes “Karakter van woningbouw” en “Ontsluiting via de Laak” blijkt dat dat ook de voorgenomen bebouwingsopties in de ontwerp Deelvisie raakt. Dat maakt dat mede op basis van landschappelijke afwegingen in de hiervoor genoemde *overall conclusie* de nodige voorbehouden zijn gemaakt ten aanzien van een grootschalig woningbouwplan en dat er meer kansen worden gezien voor een kleinschalig bouwplan. Op deze wijze zal de landschappelijke waarde gewaarborgd kunnen blijven.

Conclusie

De zienswijzen leiden tot aanpassing van de Deelvisie Garderen in die zin dat de status van het zoekgebied Noord als gevolg van landschappelijke afwegingen wordt bijgesteld, zoals hiervoor verwoord in de *overall conclusie*.

Karakter van woningbouw (tweelaags)

Samenvatting:

Het karakter van de woningbouw zoals deze in deelvisie staat omschreven, wordt in meerdere zienswijzen benoemd als niet wenselijk. Voornamelijk het verlies aan openheid en hiermee aan woongenot en -kwaliteit door tweelaagse woningbouw is hierbij het belangrijkste argument. Ook klinkt in een aantal zienswijzen door dat woningbouw in dit gedeelte geenszins passend wordt bevonden. Er worden suggesties gegeven om voor wat betreft de vorm van de nieuwbouw; om voor wat betreft de structuur en stijl aan te sluiten bij de woningbouw aan de Harderwijkerweg.

Gemeentelijke reactie

In de deelvisie werd genoemd dat woonmilieu 'boswonen' passend is op deze plek. In de bijlage van de deelvisie die gaat over woonmilieu zijn diverse beelden opgenomen die een variëteit aan architectuurstijlen en stedenbouwkundige positioneringen laten zien. Deze beelden kunnen niet worden gerelateerd aan de specifieke zoekgebieden maar zijn slechts een referentie.

Desondanks hebben wij naar aanleiding van meerdere zienswijzen beoordeeld dat referentieproject 'Graefse Bos' in Rosmalen niet passend is als referentie voor Garderen. In zoekgebied Noord zijn minder forse bouwvolumes passender, die bovendien in hun vormgeving goed reageren op de omgeving. Daarom zal de zienswijze worden aangepast. Bijlage woonmilieu 'Graefse Bos' wordt vervangen door een ander referentieproject, waarin de bouwvolumes beter reageren op hun landschappelijke context. Belangrijk is dat de boomkronen het beeld bepalen en niet de bebouwing.

In de deelvisie wordt genoemd dat in zoekgebied noord naar schatting ruimte is voor 'circa 15 tot 20 woningen'. Daarbij is niet gespecificeerd hoe groot deze woningen zijn, terwijl dat wel relevant is. We beschouwen 20 ruime woningen of een hoger aantal dan de ca 15-20 woningen als niet-passend voor deze locatie. Bij de uiteindelijke planvorming voor dit deelgebied zijn de landschappelijke waarden leidend voor de maximale afmetingen van de bouwvolumes. Dit betekent dat bij een groter aantal huishoudens, een kleiner volume per woning gerealiseerd kan worden. Uit de analyse die aan de deelvisie voorafging blijkt dat het aantal van 20 woningen alleen haalbaar zou kunnen zijn als het om kleine studio's gaat. Om dit te verhelderen zal de deelvisie worden aangepast van 'circa 15-20 woningen' naar 'maximaal 20 woningen'.

De Deelvisie heeft als doel om te komen tot passende woningbouw voor Garderen, aansluitend op de behoefte en, met name ook, passend binnen de hoge landschappelijke waarden. Dat geldt ook voor dit zoekgebied. We zoeken op het niveau van Garderen naar een goede mix qua woningbouw, maar ook op niveau van het zoekgebied wordt dit in de afweging betrokken. Tegelijk moet het passen binnen de landschappelijke kaders. Dat houdt in dat het genoemde aantal van maximaal 20 woningen meer theoretisch is en in de praktijk sprake is van een lager aantal om te komen tot een op alle facetten goede invulling.

Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Referentieproject 'Graefse Bos' in Rosmalen (pagina 28) wordt vervangen door een passender referentieproject. Op pagina 20 wordt de tekst 'circa 15-20 woningen' vervangen door 'maximaal 20 woningen'. Ook wordt hier toegevoegd dat het aantal woningen en de woninggrootte afhankelijk zijn van wat hier voorstelbaar wordt geacht op basis van kaders op het gebied van Wonen en Landschap.

Ecosysteem/flora en fauna

Samenvatting:

Voor zoekgebied Noord wordt flora en fauna vooral benoemd in het kader van het gebied rondom de Laak/het Speulderbos. Het argument hierbij is dat woningbouw door licht- en geluidsvervuiling negatieve impact veroorzaakt op dit gebied. Daarnaast weerklinkt meerdere keren het argument dat een mogelijke verbreding van de Laak effect heeft op de kwaliteit van flora en fauna.

Gemeentelijke reactie

Zoekgebied Noord ligt inderdaad op de grens met Natura 2000-gebied. Op dit moment zijn negatieve effecten op de Veluwe inderdaad niet uitgesloten. Effecten van stikstofdepositie zullen zeker aan de orde zijn. Andere effecten zoals verstoring door licht en geluid kunnen ook aan de orde zijn. Echter, de randen van een Natura 2000-gebied zijn vaak minder waardevol omdat deze overgangsgebied betreffen waarbij er vaak meer betreding en beheer is dan meer richting de kern van een natuurgebied. Zo zal er vaak sprake zijn van betreding door wandelaars en fietsers. De aanwezigheid van recreatie op de Veluwe zal hier naar verwachting ook een rol spelen.

Door de bouw van de woningen zal er mogelijk sprake zijn van extra verstoring omdat het perceel nu in gebruik is voor agrarische doeleinden. Echter vallen deze effecten mogelijk mee vanwege de hoge recreatiedruk in een overgangsgebied, dat ecologisch gezien vaak al minder waardevol is. Daarnaast kunnen externe effecten worden verminderd door het aanleggen van een groene zone die verstoringen zoals licht en geluid dempen.

Als de Laak als ontsluitingsweg gebruikt gaat worden zal er meer verkeer langs komen wat licht- en geluidsverstoring veroorzaakt. Gelet op het bestaande gebruik met ook het nodige recreatieve verkeer zullen deze effecten waarschijnlijk mee vallen. Daarnaast zijn de randen van een natuurgebied vaak ecologisch minder waardevol en zijn in betrefft het in de huidige staat al een overgangsgebied met veel verstoring. Het iets breder maken van de weg zal het overgangsgebied daarom waarschijnlijk niet significant beïnvloeden. Significante negatieve effecten door externe effecten op de instandhoudingsdoelstellingen zullen daarom zeer beperkt zijn (als deze er al zijn). Dit moet verder worden onderzocht.

Naast gebiedsbescherming geldt ook soortenbescherming in het zoekgebied zelf dat geen rechtstreeks verband houdt met het Natura2000-gebied. Onderzoek zou moeten uitwijzen in welke mate de soorten het gebied gebruiken en of het daadwerkelijk van essentieel belang is voor de soorten. Als dat het geval is, dan is een vergunning flora en fauna activiteit nodig. Er moet dan gecompenseerd worden. De provincie is hiervoor bevoegd gezag.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de Deelvisie Garderen.

Ontsluiting via De Laak

Samenvatting:

Voor Zoekgebied Noord is de mogelijke ontsluiting via de Laak een punt dat meerdere malen werd aangehaald. Een nieuwe verkeersverbinding zou vooral leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat en de toeristische uitstraling van Garderen. Daarnaast wordt genoemd dat verbreding van de Laak, om de capaciteit van de weg te verhogen, niet mogelijk is doordat de weg (deels) in het Natura 2000-gebied de Veluwe ligt.

Gemeentelijke reactie

In de ontwerp Deelvisie staat al benoemd dat alleen de Laak geschikt is als ontsluiting van het zoekgebied Noord. Bestaande wegen als de Harderwijkerweg en het Kruipad zijn te smal om als geschikte ontsluitingsroute te kunnen dienen voor een grootschalige woningbouwontwikkeling.

Ook de rijbaanbreedte van de Laak is echter beperkt. Hoewel de toename van de verkeersintensiteit beperkt is in absolute zin wordt in het onderzoek van Goudappel geadviseerd om de passeerbaarheid te verbeteren.

De Laak is echter gelegen in het Natura2000-gebied. Bij verbreding van de Laak is naast de effecten die het heeft op het naastgelegen bos, waarschijnlijk ook sprake van oppervlakteverlies van het Natura2000-gebied. In absolute zin gaat het om kleine oppervlaktes, maar de combinatie van negatieve effecten door stikstofdepositie en oppervlakteverlies maakt het een grote uitdaging om medewerking van het bevoegd gezag, de provincie, te krijgen. Te meer omdat er elders ook goede alternatieven zijn om eveneens tot de gewenste woningbouw te komen.

Relevant daarnaast is dat de Laak geen gemeentelijke weg is, maar gelegen is in buurgemeente Ermelo en eigendom van Staatsbosbeheer. Dat maakt dat de invloed op een aanpassing van deze weg ook in dat opzicht complexer wordt.

Conclusie

De zienswijzen leiden tot aanpassing van de Deelvisie Garderen. De tekst voor wat betreft de ontsluiting van zoekgebied Noord wordt aangevuld met de hiervoor genoemde kanttekeningen.

4. Zienswijzen: Individuele zienswijzen

In dit hoofdstuk worden alle ingediende zienswijzen in samengevatte vorm en met de gemeentelijke reactie weergegeven. Ook wordt aangegeven of en op welke punten de deelvise is gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze.

De zienswijzen worden hierna op volgorde van ontvangst van de zienswijze behandeld. Inhoudelijk identieke zienswijzen zijn gebundeld en gezamenlijk weergegeven.

De reactie van de provincie behandelen we hieronder afzonderlijk. De provincie hebben we namelijk als overlegpartner gevraagd om inhoudelijk te reflecteren op de deelvise (zie ook hoofdstuk 2), omdat deze op onderdelen raakt aan het provinciaal belang. In hoofdstuk 2 van de Deelvise Garderen staan die belangen ook benoemd: het belang van het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en de Groene ontwikkelingszone (GO) en het Nationaal landschap buiten GNN of GO.

4.1. Reactie provincie Gelderland

1.	Provincie Gelderland (zaaknummer 2024-001294)	Datum ontvangst: ☐ Datum dagtekening: 15 februari 2024 Registratienummer: 1227588
Onderdeel deelvise waar reactie op ziet: Gehele deelvise		
a. Reactie		
Het idee om te bouwen voor starters en senioren (voor de doorstroming) ondersteunen wij van harte. Betaalbare koopwoningen en sociale huur juichen wij toe. De aantallen sociale huur en betaalbare koop worden niet geconcretiseerd, de visie is vrij algemeen. De woondeal gaat uit van 2/3e betaalbaar, en groeien naar 30% sociale huur. Dat hoeft niet per plan of per dorp, maar hiervoor is aandacht nodig in de kleine kernen. Voor sociale huur is het aandachtspunt dat de woningcorporatie vroegtijdig moet worden betrokken. Het is de vraag of zij de mogelijkheid hebben om in kleine projecten woningen af te nemen.		
Gemeentelijke reactie		
Het aandeel sociale huur zal van gebied tot gebied verschillen. Daarbij wordt ook de behoefte naar woningen in deze categorie meegenomen. In grotere ontwikkelingen als H.C. Bosstraat en Garderen-West zal zeker sprake zijn van een aandeel sociale huur. De aandelen betaalbare woningen worden op gemeentelijk niveau geborgd en zoveel als mogelijk per locatie toebedeeld.		
Conclusie		
<i>De reactie geeft geen aanleiding om de deelvise op dit onderdeel aan te passen.</i>		
b. Reactie		
Wij hebben gelet op de uitgevoerde landschapsanalyse begrip voor de afwegingen en keuzes die gemaakt zijn omtrent de uitbreidingslocaties. De genoemde uitgangspunten voor landschappelijke inpassing moet straks goed in de regels van het omgevingsplan worden gewaarborgd.		
In de deelvise wordt daarnaast beschreven dat er in de Zoekgebieden Zuid-1 en Zuid-2 bestaande campings aanwezig zijn die omgezet kunnen worden naar woningen. Stoppen deze campingeigenaren er volledig mee of leidt dit straks tot een nieuw verplaatsingsvraagstuk?		
Bij Zoekgebied Noord wordt gesproken over een andere kleine locatie tussen Kruipad en Harderijkerweg. Bij eventuele ontwikkelingen hier moet rekening worden gehouden met de versterkingsregels van de Groene Ontwikkelingszone (GO)		
Gemeentelijke reactie		

Landschappelijke inpassing is uiteraard een onderwerp en tevens vertrekpunt voor de concrete planuitwerking. Hiermee wordt gezorgd dat deze uitgangspunten ook in het omgevingsplan worden gewaarborgd.

In zoekgebied Zuid-2 ligt inderdaad een bestaande camping, in Zuid-1 ligt deze niet. Met de Deelvisie wordt de mogelijkheid geboden dat op de plaats van deze camping een woningbouwontwikkeling kan plaatsvinden. Die keuze ligt bij de eigenaar van de grond en wordt niet door de gemeente geïnitieerd, omdat ontwikkeling van deze locatie voor de gemeente op dit moment geen hoge prioriteit heeft. Verplaatsing is daarom wat betreft de gemeente ook niet aan de orde.

De aangehaalde locatie tussen het Kruipad en de Harderwijkerweg is niet opgenomen in het zoekgebied Noord en dus ook niet in beeld voor grootschalige woningbouw. Voor dit gebied is benoemd dat als er initiatieven komen voor woningbouw er een visie voor het gebied moet worden gemaakt. Daarin moet ook rekening worden gehouden met de dan geldende regels omtrent de Groene Ontwikkelingszone. Overigens geldt dat het GO één van de criteria is geweest bij het onderzoek naar geschikte woningbouwlocaties. Locaties gelegen in GO zijn daarbij afgevalen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

c. Reactie

Voor de nieuwe supermarkt kiest de gemeente nog niet voor een locatie, maar een afwegingskader. Bij voorwaarde 5 staat aangegeven dat het niet ten koste mag gaan van woningbouwpotentieel. Risico hiervan is dat als gevolg van die voorwaarde misschien de landschappelijke uitgangspunten aangetast worden, zoals die bijvoorbeeld voor Zoekgebied West beschreven zijn. De locatie moet geen aantasting betekenen van landschappelijke kwaliteiten.

Gemeentelijke reactie

Het is uiteraard niet de bedoeling dat landschappelijke uitgangspunten ten koste gaan van woningbouw. Dit is ook geborgd door randvoorwaarde 6 van het toetsingskader supermarkten.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

4.2. Zienswijzen

1.	De eigenaren van het perceel: Dr. H.C. Bosstraat 57, 3886 KG, Garderen	Datum ontvangst: 12 februari 2024 Datum dagtekening: 6 februari 2024 Registratienummer: 1226599
----	--	---

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Inbreidingslocatie 1

a. Zienswijze

De zienswijze ziet op inbreidingslocatie 1. Het standpunt is dat woningbouw op deze locatie het dorpsgezicht zal aantasten en zichtlijnen zal ontnemen. Er moet meer rekening worden gehouden met het behoud van open ruimtes in dorpskernen.

Gemeentelijke reactie

De Deelvisie heeft als doel het aanwijzen van gebieden voor dorpsuitbreiding. De deelvisie gaat niet over het aanwijzen van inbreidingslocaties. De kaart op pagina 13 uit de Ontwerpdeelvisie laat enkele voorbeelden zien van mogelijke inbreidingslocaties.

Ten aanzien van de locatie zelf, geldt dat het op dit moment een (hobbeymatig) agrarisch gebruik kent. Deze locatie wordt ruimtelijk van de naastgelegen es gescheiden door een dichte houtwal. Deze houtwal vormt een robuuste ruimtelijke grens tussen dorp en landschap. Op basis hiervan is deze strook als inbreidingslocatie gedefinieerd en dat maakt woningbouw op deze plek voorstelbaar, mits goed landschappelijk ingepast en de landschappelijke waarden worden gewaarborgd, bijvoorbeeld door het belang van de houtwal als ruimtelijke grens tussen dorp en open landschap sterk te benadrukken. In de visie kan de landschappelijke waarde van dit perceel in de tekst nog worden aangescherpt.

In de tekst wordt gesteld dat deze locatie een grotere ontwikkelcapaciteit bevat dan de incidentele woningbouwtoevoegingen, maar een bandbreedte wordt niet gegeven. Verderop in dezelfde alinea

wordt een aantal van 60-70 nieuwe woningen genoemd, maar het kan voor de lezer onduidelijk zijn of dit aantal betrekking heeft op alle inbreidingslocaties; of op inbreidingslocatie 1,2 en 4. De tekst wordt hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. De tekst in de Deelvisie wordt aangepast, zodat landschappelijke waarden sterker worden benadrukt voor inbreidingslocatie 1. Daarnaast wordt de tekst aangepast over de aantallen woningen die gerealiseerd kunnen worden door inbreiding.

2.	De eigenaren van de percelen Oud Milligenseweg 38-29, 38-30 en 38-31.	Datum ontvangst: 22 februari 2024 Datum dagtekening: 10 februari 2024 Registratienummer: 1227285 (per post) en 1227299 (per zienswijzenformulier) <i>N.B. deze zienswijze is tweemaal ingestuurd door dezelfde personen. Beide versies zijn identiek.</i>
----	---	--

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Zuid-3

a. Zienswijze

Er wordt opgemerkt dat de geschetste groene bosrand van 50 meter aan de westelijke- en zuidzijde in Zoekgebied Zuid-3 deels niet aanwezig is, waardoor er geen sprake is van een gesloten boskamer. Indiener geeft tevens een suggestie voor het bouwen in landelijke stijl, oplopend naar Kruimelstaete; zodat dit gebouw verdwijnt achter woningen.

Gemeentelijke reactie

Er is nu inderdaad geen volledig omsloten boskamer aanwezig. De deelvisie is gebaseerd op de ambitie om deze te creëren. Op pagina 18 wordt daarom ook gesproken over een 'nieuwe groene kamer'. Maar het kaartje op pagina 19 laat het verschil tussen bestaande en nieuwe houtsingels inderdaad niet goed zien. Dit moet worden aangepast. Ook moet dit kaartje beter inzichtelijk maken waar sprake is van een 'houtsingel' en waar sprake is van een 'bosje buiten Natura 2000, GNN of GO'. Alle groene lijnen rondom zoekgebied Zuid-3 zijn houtsingels; er is geen sprake van Natura2000.

In de huidige situatie wordt zoekgebied Zuid-3 aan de noord- en westzijde begrensd door houtsingels. Op sommige plekken staan er meer bomen en heesters in deze singel dan op andere plekken. De ambitie is om de bestaande houtsingels, op plekken waar zij opener zijn, te versterken en verdichten met bomen en heesters. Aan de zuidzijde van het zoekgebied staan nu enkele bomen met hagen. Wanneer zoekgebied zuid-3 wordt ontwikkeld, is het de intentie deze aan te vullen met bomen en heesters om zo een landschappelijke overgang te realiseren tussen het bestaande recreatiepark en de nieuwe woningen. De houtsingel die op het kaartje aan de oostzijde van zoekgebied zuid-3 staat betreft een nieuwe houtsingel. Deze draagt bij aan het realiseren van een nieuwe boskamer waarin de bebouwing een plek kan krijgen.

De zienswijze geeft aan dat Kruimelstaete vanuit het buitengebied gezien vrij massaal opdoemt. De suggestie wordt gedaan om hier met bebouwing in landelijke stijl een betere overgang van buitengebied naar dorp te realiseren. Bij het opstellen van de deelvisie hebben we de overgang van buitengebied naar dorp zorgvuldig bekeken. We vinden het belangrijk dat er voldoende lucht en ruimte blijft bestaan rondom de bebouwing van de kern. De open ruimte langs de Oud Milligenseweg, zoals deze in de deelvisie wordt gepresenteerd, draagt daaraan bij. Het toevoegen van nieuwe bebouwing zal deze ruimte doen verkleinen. Daarom zien wij geen mogelijkheden voor extra woningen in deze open ruimte.

Wij snappen de stellingname dat Kruimelstaete vrij massaal oogt achter de bomenrij. Zoals hierboven als is genoemd, is de ambitie om met het ontwikkelen van zoekgebied Zuid-3 de bestaande houtsingels te versterken. De bomenrij ten zuiden van Kruimelstaete hoort hierbij. Door deze bomenrij te versterken met onderbeplanting ontstaat een dichte houtsingel en krijgt de dorpsrand een groenere uitstraling.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. De zienswijze geeft aanleiding om het kaartje van zoekgebied Zuid-3 te herzien. Het onderscheid tussen bestaande en

nieuwe houtsingels wordt duidelijker in beeld gebracht. Ook wordt op dit kaartje beter inzichtelijk gemaakt waar sprake is van een 'houtsingel' en waar sprake is van een 'bosje buiten Natura 2000, GNN of GO'. Alle groene lijnen rondom zoekgebied Zuid-3 zijn houtsingels.

3.	Een eigenaar van een perceel in Garderen (Anoniem) ²	Datum ontvangst: 12 februari 2024 Datum dagtekening: 9 februari 2024 Registratienummer: 1226818
----	---	---

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Noord

a. Zienswijze

Zienswijze ziet op de natuurschade en afbreuk op woongenot, door tweelaagse woningbouw op dit perceel en ontsluiting via de Laak. De Laak is een natuurlijke brug tussen het Speulderbos en de rand van Garderen.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.4. Daarin wordt een toelichting gegeven op het karakter van de woningbouw in zoekgebied Noord. Ook worden daarin de ecologische en verkeerskundige aspecten voor wat betreft de Laak beschreven.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

b. Zienswijze

Indiener merkt op dat er niet conform de deelvisie wordt gehandeld, wat betreft het proces. Nauw contact met de directe omwonenden, zoals beschreven staat in de deelvisie, heeft volgens indiener niet voldoende plaatsgevonden.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over het verloop van het proces. Verder wordt verwezen naar hoofdstuk 2, waarin het participatieverslag staat beschreven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

4.	Een eigenaar van een perceel in Garderen (Anoniem)	Datum ontvangst: 13 februari 2024 Datum dagtekening: 12 februari 2024 Registratienummer: 1226911
----	--	--

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Noord

a. Zienswijze

Het eerste gedeelte van de zienswijze ziet op de landschappelijke waarde en het karakteristieke landschap van dit gedeelte van het dorp. Er wordt verwezen naar een project van Stichting Landschapsbeheer Gelderland. Indiener stelt dat woningbouw op deze locatie de landschappelijke waarde van het gebied schaadt.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.4. Daarin wordt een toelichting gegeven op het karakter van de woningbouw in zoekgebied Noord. Ook worden daarin de ecologische en verkeerskundige aspecten voor wat betreft de Laak beschreven.

In aanvulling daarop: als er initiatieven spelen die inzetten op landschappelijke waardevermeerdering, zoals het project van Stichting Landschapsbeheer Gelderland, moeten deze een plek krijgen in de landschappelijke randvoorwaarden. Voor dit perceel is dat ons niet bekend.

²indieners zijn bekend bij de gemeente, maar willen niet herkenbaar terugkomen in het zienswijzenverslag.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

b. Zienswijze

De zienswijze ziet ook op het effect van de woningbouw op Natura2000-gebied en stikstofproblematiek. Indiener stelt dat er een overgangsgebied tussen bos en het dorp/woningen behouden moet blijven.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 en het daarin gestelde over het effect van woningbouw op het effect van woningbouw op het Natura 2000-gebied. Verder wordt verwezen naar paragraaf 3.1 voor het bredere verhaal van Natura2000 in relatie tot de Deelvisie Garderen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen voor zover het betreft het zoekgebied Noord. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

c. Zienswijze

Indiener benoemt de gevolgen voor woongenot en kwaliteit van wonen (horizonvervuiling), door woningbouw in twee lagen. Ook merkt indiener op dat karakter van eventuele woningbouw zou moeten passen in de omgeving, door bijvoorbeeld de structuur en stijl van de woningbouw aan de Harderijkerweg aan te houden.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.4. Daarin wordt een toelichting gegeven op het karakter van de woningbouw in zoekgebied Noord. Ook worden daarin de ecologische en verkeerskundige aspecten voor wat betreft de Laak beschreven.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

d. Zienswijze

Indiener benoemt dat een eerdere aanvraag voor realisatie van een extra slaapkamer in de garage bij de eigen woning is afgewezen met de reden dat dit niet paste bij het pittoreske dorp Garderen.

Gemeentelijke reactie

Verzoeken of aanvragen worden beoordeeld aan de hand van het op dat moment geldende beleid, regelgeving en toetsingskaders. Het verzoek dat bij ons bekend is betrof een vooroverleg voor het realiseren van een extra woning op het perceel. Hiermee is het plan globaal getoetst op de wenselijkheid. Het klopt dat ook de ruimtelijke structuren en openheid zijn benoemd in deze beoordeling als een van de argumenten waardoor het plan niet mogelijk was. Er waren daarnaast ook andere stedenbouwkundige argumenten waardoor het plan negatief is beoordeeld, zoals de grootte van de kavel en de stedenbouwkundige richtlijnen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

e. Zienswijze

Indiener benoemt nog enkele alternatieven voor het perceel in en rondom Zoekgebied Noord en het betaalbaar wonen zoals het versterken van de natuur en kwaliteit van leven door een boomgaard en pluktuin; alternatieven voor betaalbaar wonen en meer aandacht voor zelfvoorzienend wonen (tiny houses).

Het voorstel van indiener is daarnaast om de volgende aanpassing op te nemen in de paragraaf over Zoekgebied Noord (De Laak) in de deelvisie:

“De mogelijkheid tot het realiseren van betaalbare woningen in harmonie met de omgeving; landschap en de natuur kan in samenspraak met de omwonenden worden onderzocht.”

Gemeentelijke reactie

Het doel van deze deelvisie is om gebieden aan te wijzen grenzend aan het dorp Garderen voor dorpsuitbreiding, dus met substantiële woningbouw (> 10 woningen). Uit paragraaf 3.4 is duidelijk geworden dat voor zoekgebied Noord er de nodige belemmeringen liggen. Die belemmeringen zijn minder voor een meer kleinschalige invulling met een beperktere hoeveelheid woningen voor ook de beoogde doelgroep, waarmee enigszins tegemoet wordt gekomen aan de behoefte van de indiener van de zienswijze. Als hiertoe een plan wordt ingediend, zal deze op dat moment op zijn merites moeten worden beoordeeld en getoetst worden aan bijvoorbeeld landschappelijke randvoorwaarden. Deze visie is niet bedoeld om voor dergelijke invullingen nu randvoorwaarden te gaan stellen omtrent zelfvoorzienendheid of natuurversterking.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

5.	Een eigenaar van een perceel in Garderen (Anoniem)	Datum ontvangst: 19 februari 2024 Datum dagtekening: 18 februari 2024 Registratienummer: 1227128
----	--	--

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Algemeen en alle Zoekgebieden

a. Zienswijze

In het eerste deel van de zienswijze benoemt indiener de afbreuk aan het dorpsgezicht, als gevolg van nieuwbouw langs de dorpsranden. Indiener stelt dat het behoud van de authentieke uitstraling van het dorp voorop moet worden gesteld bij nieuwe bouwprojecten aan de dorpsrand. Hiervoor zou ook rekening moeten worden gehouden met de geplande hoogbouw in Zoekgebied Zuid-2, omdat deze locatie in een bosgebied ligt en daarom niet passend is.

Gemeentelijke reactie

Landschappelijke waarden, stedenbouwkundige opzet en architectonische stijlkenmerken zijn de bepalende factoren van een dorpsgezicht. Garderen is zeer landschappelijk gelegen, daarom heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. De inbreidingsmogelijkheden zijn echter ook begrensd, te meer omdat Garderen ook binnen de bebouwde kom de nodige stedenbouwkundige kwaliteiten en architectonische waarden heeft. Daarom is op langere termijn ook uitbreiding nodig om aan de woningbehoefte te voldoen.

Via een uitgebreide (veld)analyse is goed gekeken waar dit het 'minst pijn' doet en waar uitbreiding logisch kan aansluiten op de stedenbouwkundig en architectonisch gemêleerde dorpsrand. Hierbij is rekening gehouden met het verschil tussen de cultuurlandschappelijke waarden 4 en 5 zoals deze rondom Garderen zijn gedefinieerd en of het karakter van sommige open essen kan worden gewaarborgd in samenhang met een zorgvuldig vormgegeven uitbreiding.

Qua stedenbouwkundige opzet en architectonische kenmerken wordt de dorpsrand nu al bepaald door een zeer gemêleerd aantal bouwstijlen uit diverse periodes. Vanaf de zuidwestzijde is het recent gerealiseerde 'boerenerf', beeldbepalend en verder het dorp in langs de uitvalsweg de Hogesteeg wordt het beeld bepaald door vrijstaande woningen in uitéénlopende bouwstijlen. Aan de oostzijde is het recente pand van het aannemersbedrijf en het dorpshuis als grotere volumes beeldbepalend; enigszins los in het open landschap gesitueerd. Kruimelstaete vormt als groter volume de entree aan de zuidoostzijde. Aan de westzijde gaat de open es over in diverse achtererfgebieden van bedrijfsgebouwen, enkele winkels en woningen. De noordwest- noord en noordoostzijde van Garderen is ruimtelijk verbonden met de bossen van de Veluwe.

Bovenstaande beschrijvingen vormen de aanknopingspunten voor plannen zoals deze voor de in de dorpsvisie aangewezen gebieden mogen worden ontwikkeld. Door aan te sluiten bij bestaande karakteristieken kunnen dorpsuitbreidingen een logische opzet krijgen die bij het karakter en de identiteit van Garderen past. Voor zoekgebied west is de herkenbaarheid van de open es een vereiste in verdere planvorming. In zoekgebied noord moet de maat en schaal van de bebouwing ondergeschikt zijn aan het bosrijke karakter. Voor zoekgebied zuidzijde-2 moet ook gelden dat nieuwe bebouwing op moet gaan in het landschap. De typologie van het boswonen (p.28) is hier zeer geschikt voor. Bebouwing komt nooit boven boomkronen uit. De referentiebeelden bij het boswonen, zoals opgenomen in de ontwerp Deelvisie communiceren dit echter nog niet adequaat.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om referentiebeelden op pagina 28 van de deelvisie aan te passen.

b. Zienswijze

Het tweede gedeelte van de zienswijzen ziet op de negatieve gevolgen (voor wat betreft woongenot, privacy en financiële gevolgen) voor de huidige inwoners van het dorp Garderen. Indiener stelt dat de belangen van inwoners van Garderen zwaarder moeten wegen dan die van toekomstige bewoners.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over het onderdeel woongenot, privacy en waardevermindering van het eigen object.

Achterliggend doel van de Deelvisie Garderen is om Garderen in de toekomst te behouden als vitale dorpskern. Die vitaliteit staat onder druk, zoals beschreven in de Deelvisie. Het belang van Garderen en daarmee ook de inwoners van Garderen is gediend met een zekere mate van groei. Dit komt overeen met wat daarover is opgenomen in het Dorpsperspectief Garderen, dat onder begeleiding van Plaatselijk Belang tot stand is gekomen. De stellingname van de indiener van de zienswijze wordt derhalve niet gedeeld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

c. Zienswijze

Het derde deel van de zienswijze ziet op de effecten van woningbouw op het ecosysteem en verstoring van flora en fauna. Volgens indiener zal nieuwbouw vlak naast Natura 2000-gebieden zorgen voor impact op het ecosysteem. Daarnaast stelt indiener dat bouwen in Zoekgebied Zuid-1 afbreuk doet aan waardevolle karakteristieken van een esdorp, zoals Garderen.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over de gebiedsbescherming van Natura 2000-gebied rondom de zoekgebieden. Voor zoekgebied Zuid 1 zijn we van mening dat voor deze locatie met cultuurlandschappelijke waarde 4 de impact op de karakteristiek binnen de perken blijft. Het open karakter van dit gebied met een agrarisch erf en omliggende agrarische gronden verdwijnt niet, maar wordt iets kleiner. Daardoor blijft het agrarisch erf op een goede wijze functioneren in het omliggende landschap. Het bestaande pad naar de camping vormt hierin een element dat gebruikt is om zoekgebied Zuid 1 te begrenzen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

d. Zienswijze

Indiener stelt ook dat voor de deelvisie nog te weinig rekening is gehouden met de huidige verkeerssituatie en de toekomstige belasting op het wegennet.

Allereerst is Zoekgebied West volgens indiener geen goede locatie voor woningbouw, mede gezien het al bestaande sluipverkeer over de Mazenhofstraat. Een ontsluiting richting de Dorpsstraat is voor indiener ook geen optie, doordat deze weg al te druk is.

Daarnaast ziet indiener een mogelijke verbinding tussen de Hogesteeg en de Oud Milligensweg (Zoekgebied Zuid) ook niet als mogelijkheid, doordat de indiener bang is dat deze route voor sluipverkeer gebruikt zal worden en een toename van de verkeersbelasting. Dit zorgt voor extra geluidsoverlast en is storend voor omwonenden en de flora en fauna in het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar de paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 en het hierin gestelde over de huidige verkeerssituatie, de belasting van het wegennet en ontsluitingsmogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

e. Zienswijze

Ten slotte ziet de zienswijze op de behoefte van nieuwe woningen in Garderen. Indiener stelt dat niet bewezen en onderbouwd is dat er behoefte is aan 300 woningen voor 2040 en er nog niet voldoende onderzoek is gedaan naar de werkelijke woningbehoefte en gevolgen van uitbreiding. Het is daarom

niet voldoende duidelijk dat ook het realiseren van woningen voor senioren niet zorgt voor aantrekking van senioren van buiten de regio.

Ook stelt indiener dat er onderbouwing ontbreekt dat er in Zoekgebied West, Zuid-1 en Zuid-2 wel gebouwd mag worden en op andere locaties niet. Indiener pleit er bovendien voor om alternatieve benaderingen te overwegen, zoals het stimuleren van duurzaam toerisme om zo de leefbaarheid van het dorp te behouden.

Er wordt in de deelvisie daarnaast verwezen naar de wensen van Plaatselijk Belang Garderen en een klankbordgroep, voor de inschatting van de woningbehoefte. Indiener stelt dat Plaatselijk Belang Garderen geen officiële spreekbuis van alle bewoners. Hierover stelt de indiener dat een voorkeur van een klankbordgroep geen juridisch geldig argument is.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1. en het daarin gestelde over de woningbehoefte en de onderbouwing daarvan.

Voor wat betreft de aangewezen zoekgebieden geldt dat in de Deelvisie een motivering is opgenomen hoe gekomen is tot deze drie gebieden. In die zin is er sprake van voldoende onderbouwing. De stelling van indiener dat er ook andere manieren zijn om de leefbaarheid te versterken wordt niet geheel gedeeld. Uiteraard kan het stimuleren van duurzaam toerisme bijdragen aan versterking en verbreding van de lokale economie en daarmee ook een stuk leefbaarheid. Het lost het demografisch probleem en het draagvlak onder maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen of het verenigingsleven echter niet direct op. De inzet is er juist op gericht om ook in dat opzicht de vitaliteit te bevorderen.

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en hoofdstuk 2 als het gaat over de wijze van participatie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

6.	De eigenaren van het perceel 't Boerenerf 17, 3886 BA, Garderen	Datum ontvangst: 27 februari 2024 Datum dagtekening: 24 februari 2024 Registratienummer: 1227463
----	---	--

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Zuid

a. Zienswijze

Het gebied in en rondom Zoekgebied Zuid is een divers stuk natuur en grenst aan Natura2000-gebied. Het bebouwen van dit gebied tast de privacy en het uitzicht aan en zorgt voor geluidsoverlast, volgens indiener. Ook wordt aangegeven dat door woningbouw dieren worden verjaagd.

Er worden de volgende alternatieve locaties voor woningen genoemd: aan de kant van de Veluwe Boys of woningbouw in het leegstaande supermarktpand na een mogelijke fusie van de twee supermarkten.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 en het daarin gestelde over de impact op de flora en fauna. Hierin staat ook dat dat in de verdere planuitwerking altijd ecologisch onderzoek gedaan zal moeten worden. De aangewezen zoekgebieden zijn na een zorgvuldig en aan de hand van diverse afwegingscriteria geselecteerd (zie ook hoofdstuk 2 van de Deelvisie). Primair in de trechtering om te komen tot de zoekgebied is het afwegingscriterium landschap geweest. Dit heeft te maken met de kwaliteiten op dit vlak en als gevolg daarvan beschermende regelgeving.

De alternatieve locatie die wordt aangedragen, bij de Veluwe Boys, is een locatie die in de waarderingsskaart van de 'Notitie Cultuurhistorisch beleid' de waarde 5 heeft gekregen. Deze waarde heeft betrekking op zeer hooggewaardeerde landschappen. In de ruimtelijke analyse die is uitgevoerd als voorbereiding op de Deelvisie is deze locatie om die reden afgefallen.

De suggestie voor woningbouw op de twee (potentieel) vrijkomende supermarktlocaties is als voorbeeld opgenomen van transformatie en vorm van inbreiding meegenomen in de Deelvisie. Onder randvoorwaarden kan op grond van bestaand beleid daar al medewerking aan worden verleend en is de gemeentelijke bereidheid daartoe ook aanwezig.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

b. Zienswijze

Benoemd wordt dat aansluiting naar het Boerenerf geen goed plan is, omdat de weg niet is gemaakt voor extra doorgaand verkeer en twee auto's kunnen met moeite elkaar passeren in deze straat. Dit gaat zorgen voor onveilige situaties.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 en het daarin gestelde over de ontsluiting naar 't Boerenerf.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 over de aanpassing op dit onderdeel.

c. Zienswijze

Het valt de indiener tegen dat ze niet geïnformeerd zijn over de bouwplannen en dat buurtbewoners niet zijn betrokken bij deze plannen. Ook dat het niet voldoende duidelijk was dat er een informatieavond was in de Wardborg en dat vóór deze informatieavond niet met buurtbewoners contact is opgenomen of is overlegd.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over het verloop van het proces. Verder wordt verwezen naar hoofdstuk 2, waarin het participatieverslag staat beschreven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

7.	Een eigenaar van een perceel in Garderen (Anoniem)	Datum ontvangst: 27 februari 2024 Datum dagtekening: 26 februari 2024 Registratienummer: 1227446
Onderdeel deelvise waar zienswijze op ziet: Algemeen en Zoekgebied Zuid a. Zienswijze Indiener stelt dat de behoefte nog niet voldoende is onderzocht, voor nieuwbouw in het dorp. Er wordt geacht dat 300 extra woningen, buitenproportioneel ten opzichte van het huidige aantal inwoners. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over de woningbehoefte. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvise op dit onderdeel aan te passen. b. Zienswijze De zienswijze voor Zoekgebied Zuid op de verstoring van zichtlijnen en bedreiging van het dorpskarakter. Bovendien benoemt indiener dat 't Boerenerf eerder is aangemerkt als definitieve dorpsgrens. Volgens indiener heeft uitbreiding invloed op woongenot, kwaliteit van leven en op de woningwaarde. Indiener pleit ervoor om het dorp hier niet verder uit te breiden. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 en het daarin gestelde over zoekgebied Zuid-1. Verder wordt verwezen naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over woongenot, privacy en waardevermindering. Aanvullend op deze paragrafen: het klopt dat de huidige zuidrand van de kern Garderen in bijvoorbeeld de Structuurvisie Kernen 2022 is aangemerkt als afronding van kern Garderen. Deze structuurvisie is tot stand gekomen in 2012. Inmiddels werkt de gemeente aan een nieuwe Omgevingsvisie die antwoord moet gaan geven op de ruimtelijke opgaven van nu. Eén van die opgaven is de dringende behoefte aan woningbouw, die gemeentebreed groot is, waaronder ook in Garderen. Om die woningbehoefte te accommoderen is ruimte nodig. Deels kan dat in de bestaande bebouwde kom, maar voor een deel ook niet en zullen nieuwe locaties moeten worden gevonden. De locatie Zuid-1 is na zorgvuldige afwegingen naar voren gekomen als een geschikte locatie. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvise op dit onderdeel aan te passen. c. Zienswijze Ook ziet de zienswijze op de ontsluiting vanaf 't Boerenerf naar Zoekgebied Zuid. Indiener stelt dat de weg niet is ontworpen voor doorgaand verkeer. Daarnaast worden er alternatieve ontsluitingsmogelijkheden benoemd, zoals een ontsluiting middels een fiets/wandelpad, in plaats van een autoweg; of aansluiting op de Hogesteeg via bestaande campingweg en via Oud Milligenseweg. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 en het daarin gestelde over de ontsluiting naar 't Boerenerf. Conclusie De zienswijze geeft aanleiding om de deelvise op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 naar de aanpassing op dit onderdeel. d. Zienswijze Indiener vindt dat andere locaties vanuit oogpunt impact op natuur, zichtlijnen, verkeersveiligheid en oriëntatie van het dorp Garderen beter geschikt zijn. Genoemd worden de locaties Inbouw Dorpsstraat/Koningsweg (oude pand Van de Kolk); Koningsweg (Wardborg/naast huidige pand Van de Kolk-bouw) en West van Hogesteeg/Garderen-West. Gemeentelijke reactie De locatie met het oude pand van Van de Kolk maakt onderdeel uit van de inbreidingslocatie aan de HC Bosstraat nabij de school. Voor dit gebied loopt inmiddels een proces om te komen tot woningbouw. De locatie ten oosten van de Wardborg en het huidige pand van Van de Kolk is één van de gebieden die uit de landschapsinventarisatie naar voren is gekomen als ongeschikt gebied voor grootschalige		

woningbouw (>10 woningen). In eigen gemeentelijk beleid is dit gebied ook aangemerkt als een gebied met cultuurlandschappelijke waarde 5, de hoogste landschappelijke waarde.
Voor de laatst aangedragen locatie West van Hogesteeg/Garderen West geldt hetzelfde als voor het hiervoor genoemde gebied aan de Koningsweg.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

8.	- De eigenaar van het perceel Harderwijkerweg 19-01, 3886 AL, Garderen; - eigenaar van het perceel Garderensweg 450, 3852 NM, Ermelo; - eigenaar van een perceel in Garderen (anoniem); - eigenaar van een perceel in Garderen (anoniem); - eigenaren van het perceel Harderwijkerweg 37, 3886 AL Garderen; - De eigenaar van het perceel Kruipad 25, 3886 AK, Garderen. - De eigenaren van het perceel Speulderbosweg 12, 3886 AP, Garderen	Datum ontvangst: 28, 29 februari en 4 en 6 maart 2024 Datum dagtekening: 28 februari 2024; 6 maart 2024 Registratienummers: 1227539, 1227589, 1227666, 1227660, 1227697, 1227841, 1227804 <i>N.B. deze zienswijze is zeven maal ingediend. Alle ingediende versies zijn inhoudelijk identiek, met uitzondering van zienswijze 1227697, waarin enkele extra argumenten staan.</i>
----	--	--

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Noord

a. Zienswijze

In het eerste deel van de zienswijze wordt aangegeven dat woningbouw ervoor zorgt dat het open karakter van het gebied wordt aangetast en balans tussen bebouwing en landschap verdwijnt. Ook stellen indieners dat de voorgestelde vorm van bebouwing niet past binnen dit gebied.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 en het daarin gestelde over de landschappelijke kwaliteiten en de voorgestelde vorm van bebouwing.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

b. Zienswijze

Een tweede deel van de zienswijze ziet op het effect van ontsluiting via de Laak, wat volgens indieners het karakter van het gebied negatief beïnvloedt; negatieve impact op verkeersveiligheid heeft en de toeristische uitstraling van Garderen aantast. Bovendien geeft indiener aan dat er meerdere keren bij de gemeente melding is gemaakt van schade rondom de Laak. Deze schade aan verkeersborden, bermen en erfafscheiding zou zijn ontstaan door (vracht)verkeer, door te kleine manoeuvreerruimte.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 en het daarin gestelde over de ontsluiting via de Laak.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

c. Zienswijze

Benoemd wordt in de zienswijze met kenmerk 1227697 dat de beuken houtwal tussen de Laak en agrarische perceel niet of gedeeltelijk is terug te zien op recente kaarten, terwijl deze in feite wel aanwezig is. Deze houtwal valt onder Staatsbosbeheer.

Ook mist de indiener van zienswijze 1227697 eerder ingetekende bebouwingsgrenzen en zichtlijnen in de deelvisie, zoals deze in het besluit van de Gedeputeerde Staten van Gelderland op 11 december 2007 is vastgelegd.

Gemeentelijke reactie

De Laak is eigendom van Staatsbosbeheer evenals de genoemde houtwal langs de Laak. Het besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 11 december 2007 heeft betrekking op de goedkeuring van het bestemmingsplan Garderen. In dit bestemmingsplan zijn de grenzen van de kern van Garderen opgenomen. Aan de noordzijde is de gemeentegrens hiervoor aangehouden, waarbij de Laak is gelegen net buiten de gemeentegrens.

De Deelvisie is bedoeld als kader waarin mogelijkheden worden aangewezen voor extra woningen in Garderen. Daarvoor gelden ook specifieke landschappelijke voorwaarden. Deze zijn besproken met de provincie. Verwezen wordt naar de reactie van de provincie Gelderland (zie paragraaf 4.1), waaruit blijkt dat de provincie kan instemmen met de gemeentelijke aanpak omtrent het aanwijzen van zoekgebied en de wijze van omgang met het thema landschap.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

d. Zienswijze

Volgens indieners gaat woningbouw in dit gebied in tegen het Provinciale beleid, dat terughoudend moet worden omgegaan met ontwikkeling van nog open gebieden gelegen aan Natura 2000-gebied. Daarnaast zou het toevoegen van woningen ook negatieve invloed hebben op het Natura 2000-gebied door stikstofdepositie en toenemende verkeersbewegingen.

Bovendien wordt benoemd dat er mogelijk een voornemen zou bestaan om de effecten op Natura 2000-gebied extern te salderen. Indieners geven aan dat de stikstofbelasting op het gebied al vele malen hoge is dan de kritische depositiewaarde. Extern salderen zou enkel kunnen wanneer is aangetoond dat er afdoende instandhoud- en passende maatregelen worden getrokken. Er moet bovendien voldoende worden gemotiveerd dat stikstofdepositie geen te grote impact heeft op het Natura-2000 gebied Veluwe (motiveringsplicht), alvorens een wijziging van het omgevingsplan of een afwijking middels omgevingsvergunning kan worden verleend. Volgens indieners is het de vraag of woningbouw voldoende gemotiveerd kan worden en stellen daarom dat ten onrechte de suggestie gewekt dat er bouw mogelijkheden zijn in Zoekgebied Noord.

Daarnaast wordt in zienswijze 1227697 hier nog verder op ingegaan door aan te geven dat er een "verslechteringsverbod" bestaat van de Ecologische Autoriteit, wat niet toestaat dat de natuur en gehele leefomgeving niet achteruit mag gaan. Indiener van de zienswijze 1227697 pleit er daarom voor dat ecologische aspecten beter wordt meegenomen in de deelvisie.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over de effecten van stikstof op het Natura 2000-gebied Veluwe. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 en het daarin gestelde over de ecologische aspecten voor zoekgebied Noord.

Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 voor de reactie van de provincie Gelderland op de Deelvisie Garderen, waarin deze aspecten niet als belemmering worden gezien. Hierin is wel de opmerking gemaakt dat rekening moet worden gehouden met versterkingsregels van de Groene Ontwikkelingszone (GO).

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1, 3.4 en 4.1 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

e. Zienswijze

Ook wordt opgemerkt dat er waardevermindering ontstaat van omliggende percelen, bij woningbouwlocaties. Deze waardevermindering zal middels planschade-overeenkomsten worden ondervangen; echter stellen indieners dat dit een negatief effect zal hebben op de betaalbaarheid van de te realiseren woningen.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over woongenot, privacy en waardevermindering.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

f. Zienswijze

Tenslotte wordt gesteld dat door het opnemen van bouw mogelijkheden in de deelvisie, er ten onrechte de suggestie wordt gewekt dat woningbouw kan worden gerealiseerd. Volgens indiener kan dit echter niet via een omgevingsplan of omgevingsvergunning worden bereikt, gelet op de eerder aangegeven argumentatie.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Mits de randvoorwaarden goed kunnen worden ingevuld, is woningbouw bij voorbaat niet uit te sluiten. Wel wordt onderkend dat voor substantiële woningbouw eerst de nodige problematiek zal moeten worden opgelost, wil er gebouwd kunnen worden. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 en het gestelde daarin hierover. Het is daarom te voorbarig om dit zoekgebied geheel uit te sluiten als locatie voor elke vorm van woningbouw.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen in die zin dat het gehele zoekgebied geschrapt wordt als potentiële locatie voor woningbouw.

9.	Een eigenaar van een perceel in Garderen (anoniem)	Datum ontvangst: 29 februari 2024 Datum dagtekening: 29 februari 2024 Registratienummer: 1227604
Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Zuid		
a. Zienswijze Zienswijze ziet op verlies van woongenot van indiener (door verlies van uitzicht en rust; geluidsoverlast tijdens de bouwwerkzaamheden en toenemend verkeer) door woningbouw in Zoekgebied Zuid. Ook benoemt de indiener de waardevermindering van de eigen woning, door bovenstaande factoren.		
Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over woongenot, privacy en waardevermindering.		
Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.		
b. Zienswijze Daarnaast benoemt indiener dat 't Boerenerf niet geschikt is als doorgaande weg voor ontsluiting van de eventuele nieuwe wijk in Zoekgebied zuid. Bij het realiseren van deze wijk is geen rekening gehouden met doorgaand verkeer (sluipverkeer) op deze route, naast de extra verkeersbewegingen van nieuwe bewoners. Daarnaast benoemt indiener dat er bij de Zuidakker ook geen ontsluiting is gerealiseerd voor doorgaand verkeer, om sluipverkeer tegen te gaan; waarom zou dat in dit geval wel moeten? Voor indiener is de huidige ontsluiting voldoende mogelijkheid om de wijk te verlaten. Bij ontsluiting van 't Boerenerf zullen onveilige verkeerssituaties ontstaan doordat de straat geen trottoir heeft; voortuinen rechtstreeks op openbare wegen uitkomen; er niet overal voldoende zicht is en er bovendien meer overlast ontstaat door verkeersdrukte en lawaai door extra gemotoriseerd verkeer.		
Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 en het daarin gestelde over de ontsluiting naar 't Boerenerf.		
Conclusie De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 naar de aanpassing op dit onderdeel.		

10.	De eigenaar van het perceel Harderwijkerweg 34, 3886PJ, Garderen - Anoniem	Datum ontvangst: 1 maart 2024 Datum dagtekening: 1 maart 2024 Registratienummer: 1227629
-----	--	--

Onderdeel deelvise waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Noord

a. Zienswijze

De zienswijze ziet op de Zoekgebied Noord. Volgens indiener is het stukje land is net de overgang van het dorps en landelijke deel van Garderen naar het bos wat veel fietsers en wandelaars trekt. En geheel nieuw bouwplan zou het open gezicht en karakter van de buurt negatief beïnvloeden.

Indiener begrijpt dat er gekeken wordt naar nieuwe bebouwing, maar zou hierin wel het beeld van de straat en omgeving in stand gehouden zien worden. Het realiseren van grote aantallen woningen zorgt voor vermindering van woonplezier en past niet in dit gedeelte van Garderen. Indiener hoopt dat in de plannen hier rekening mee kan worden gehouden.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over woongenot, privacy en waardevermindering. Verder wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en het daarin gestelde over landschap en het bebouwingsbeeld.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvise op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

11.	- De eigenaren van het perceel Koudhoornseweg 5 3886PJ, Garderen; - de eigenaren van het perceel Hoge Boeschoterweg 10/10a, 3886 PR, Garderen; - de eigenaren van het perceel Hoge Boeschoterweg 9, 3886 PP, Garderen; - de eigenaren van het perceel Hoge Boeschoterweg 15, 3886 PP, Garderen	Datum ontvangst: 1 en 4 maart 2024 Datum dagtekening: 28 februari 2024 en 4 maart 2024 Registratienummer: 1227641 + 1227677 + (1227722 (per e-mail), 1227765 (per post)) + 1227713 <i>N.B. deze zienswijze is viermaal ingediend. Alle ingediende versies zijn inhoudelijk identiek.</i>
-----	---	---

Onderdeel deelvise waar zienswijze op ziet: Algemeen en Zoekgebied West

a. Zienswijze

Het eerste deel van de zienswijze ziet op participatie. Allereerst wordt benoemd dat er niet is gehandeld naar de participatieverplichting onder de Omgevingswet. Er is wel een informatieavond geweest, maar geen overleg. Een zienswijze indienen valt niet binnen het participatieproces.

Ten tweede stellen indieners dat als randvoorwaarden van Zoekgebied West wordt benoemd dat er afstemming moet zijn met bewoners Bakkerstraat/Dorpsstraat. Indieners pleiten ervoor dat zij als bewoners van de Koudhoornseweg en Boeschoterweg ook worden gezien als directe belanghebbenden.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over het verloop van het proces. Verder wordt verwezen naar hoofdstuk 2, waarin het participatieverslag staat beschreven.

Ten aanzien van de randvoorwaarde van afstemming met de bewoners Bakkerstraat/Dorpsstraat wordt de zienswijze gedeeld. Bedoeling van deze randvoorwaarde is om te kijken naar een goede aanhechting van een eventuele woonwijk in dit gebied op de bestaande dorpsrand en deze is als zodanig herkenbaar langs de Dorpsstraat en de Bakkerstraat. Dat neemt niet de weg dat een eventuele invulling ook moet goed aansluiten op de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Koudhoornseweg en de noordzijde van de Hoge Boeschoterweg. Daarnaast dient bij uitwerking van een eventueel woningbouwplan in dit zoekgebied ook participatie conform de Omgevingswet en het

gemeentelijke Participatiebeleid plaats te vinden en die groep is breder dan sec de bewoners van de Bakkerstraat/Dorpsstraat. De ruimtelijke randvoorwaarde wordt hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. De tekst van de ruimtelijke randvoorwaarde wordt bijgesteld in die zin dat de randvoorwaarde alleen gaat over een goede stedenbouwkundige aanhechting op de achtertuinen van bestaande aangrenzende erven.

b. Zienswijze

Op bladzijde 16 van de deelvisie wordt aangegeven dat er geen hoge cultuurlandschappelijke waarden aanwezig zijn in het gebied ten oosten grenzend aan de kern. Indieners wijzen echter op de strijdigheid met de landschappelijke waarden en de bestemmingsplannen. Er gelden de bestemming ('Agrarisch met waarden') en aanduiding ('Waarde – Openheid en Reliëf') in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen, wat niet strookt met woningbouwplannen in Zoekgebied West.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.2 en het daarin gestelde over het geldende bestemmingsplan ter plaatse.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

c. Zienswijze

In de zienswijze wordt ook benoemd dat het aantal te bouwen woningen tot 2024 buitenproportioneel is ten opzichte van de natuurlijke bevolkingsgroei in Garderen en dat de door middel van inbreiding voldoende kan worden voldaan aan de woningbehoefte door natuurlijke bevolkingsgroei. Indieners stellen ook dat door te veel (duurdere) vrije sectorwoningen, waarin mensen van buitenaf zich zullen vestigen.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over de woningbehoefte. Om die woningbehoefte te accommoderen is ruimte nodig. Deels kan dat in de bestaande bebouwde kom, maar voor een deel ook niet en zullen nieuwe locaties moeten worden gevonden. De locatie West is na zorgvuldige afwegingen naar voren gekomen als een geschikte locatie. De stellingname dat te veel mensen van buitenaf zich zullen vestigen, wordt niet gedeeld. Met de ontwikkelende partijen zullen afspraken worden gemaakt over het type te realiseren woningen (huur/koop, prijsklassen). Daarnaast is het in de sociale huursector al mogelijk om hieromtrent eisen te stellen. Voor sociale koop gaat die mogelijkheid er ook komen. De gemeente werkt eraan om een percentage hiervan beschikbaar te houden voor mensen met binding in de gemeenschap. Verder werkt de gemeente met afspraken met ontwikkelende partijen om via lokale kanalen nieuwbouwwoningen eerst lokaal aan te bieden. In de praktijk werkt dit over het algemeen goed.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

d. Zienswijze

Indieners wijzen ook op de gevolgen van extra verkeersbewegingen over de Hoge Boeschoterweg, die de plannen in Zoekgebied West zouden meebrengen. Hierbij wordt benoemd dat er onveilige situaties zullen ontstaan doordat de weg er niet op is ingericht. Verbreding van de weg of het aanleggen van voet- en fietspaden is niet mogelijk door aanwezigheid van monumentale bomen, hoogteverschillen en eigendomssituaties. Ook verwachten indieners sluiproutes richting de A1 via het bos naar de Hogesteeg, wat van slechte invloed is op de natuur.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.2 en het daarin gestelde over de ontsluitingsmogelijkheden op de Hoge Boeschoterweg.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

e. Zienswijze

Daarnaast wordt in de zienswijze de effecten op de stikstofdepositie op Natura 2000, flora en fauna en landschap benoemd. Zoekgebied West ligt op minder dan 400 meter van Natura 2000 en woningbouw zal extra stikstofdepositie met zich meebrengen. Daarnaast zien indieners gevolgen voor de aanwezigheid van dieren zoals dassen, uilen en vleermuizen en welke beschermd zouden moeten worden.

Bovendien heeft Garderen in de huidige situatie een zandlopervorm, wat het dorp uniek maakt. Ook kenmerkt het gebied zich door een essenlandschap met coulissen. Indiener pleit ervoor deze unieke kenmerken te behouden en niet te verstoren door middel van het realiseren van een woonwijk.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 voor de ecologische effecten en de effecten op het Natura2000 gebied in zijn algemeenheid. Verder wordt verwezen naar paragraaf 3.2 voor de effecten op flora en fauna en de landschappelijke kenmerken van zoekgebied West.

Voor de landschappelijke aspecten kan worden gesteld dat Garderen een esdorp is, welke gelegen is binnen het esdorp- en brinkenlandschap. In het geval van Garderen heeft de groei langs de diverse uitwaaiende wegen geleid tot haar huidige vorm, waarbij sommige delen tussen de diverse uitvalswegen in de afgelopen 200 jaar door diverse kleinere en grootschaligere stedenbouwkundige ontwikkelingen aanééngroeid zijn. Het gebied tussen de Hogesteeg en de Oud-Milligense weg is een voorbeeld van dit aanééngroeien. Andere delen tussen uitvalswegen hebben een landschappelijker karakter behouden. De vervlechting van landschap en dorp op de hierboven beschreven manier vinden wij uniek voor Garderen.

In de deelvisie vormt zoekgebied West een nieuw gebied waar het dorp tussen twee uitvalswegen aanéén zou kunnen gaan groeien. Hierbij is gezocht naar kaders waarbij de openheid en de vervlechting van landschap en dorp in stand blijft, maar iets wordt verkleind. Door de uitbreidingsmogelijkheden enerzijds dicht bij de bestaande dorpscontouren te situeren en anderzijds te plaatsen binnen het agrarische perceel aan de Hoge Boeschoterweg (wat al een gesloten landschappelijke kamer met agrarische bebouwing is) is gezocht naar kaders waarbij de openheid behouden blijft en gebieden met cultuurlandschappelijke waarde 5 worden gespaard.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

f. Zienswijze

Tenslotte vraagt indiener zich af in hoeverre al toezeggingen zijn gedaan tegenover projectontwikkelaars. Mede omdat enkele belanghebbende al zouden zijn benaderd door een ontwikkelaar.

Gemeentelijke reactie

De aanwijzing van zoekgebieden in de Deelvisie is niet gebaseerd op contacten met projectontwikkelaars. De aangewezen zoekgebieden zijn na een zorgvuldig en aan de hand van diverse afwegingscriteria geselecteerd (zie ook hoofdstuk 2 van de Deelvisie). Primair in de trechtering om te komen tot de zoekgebied is het afwegingscriterium landschap geweest. Dit heeft te maken met de kwaliteiten op dit vlak en als gevolg daarvan beschermende regelgeving.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

12.	Een eigenaar van een perceel in Garderen + een eigenaar van een perceel in Garderen	Datum ontvangst: 4 maart 2024 Datum dagtekening: 1 maart 2024 Registratienummer: 1227663 + 1227665 <i>N.B. deze zienswijze is tweemaal ingediend. Alle ingediende versies zijn inhoudelijk identiek</i>
Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Noord en Afwegingskader Supermarkt		
a. Zienswijze		
Zienswijze ziet in eerste instantie op de woningbehoefte binnen het dorp. Indiener stelt dat de behoefte niet juist is afgewogen en dat de werkelijke behoefte (betaalbare woningen voor eigen bewoners) niet		

goed is meegenomen in de deelvisie. Ook stelt indiener dat goedkope woningen vaak snel in de duurdere sector terechtkomen. Indiener vraagt zich af welke garanties kunnen worden gegeven dat de nieuwe woningen in de betaalbare sector blijven.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over de woningbehoefte. Bij concrete woningbouwplannen worden met de ontwikkelende partijen afspraken gemaakt over het type te realiseren woningen. Dat gaat naast huur en koop ook over betaalbaarheid van woningen. Binnen de gemeente geldt de Doelgroepenverordening gemeente Barneveld 2021. Met deze doelgroepenverordening kan de gemeente nieuwbouwwoningen behouden voor in deze verordening bepaalde doelgroepen. Dit heeft betrekking op sociale koop- en huurwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

b. Zienswijze

De zienswijze beschrijft ook de waarde van de agrarische gronden in Zoekgebied Noord, welke een hoge cultuurlandschappelijke waarde met openheid en zichtlijnen hebben. Indiener vraagt zich af welke objectieve criteria aan deze overweging ten grondslag liggen.

Gemeentelijke reactie

Aan de basis van de deelvisie ligt een uitgebreide beleids- en veldanalyse. In hoofdstuk 2 van de deelvisie wordt dit beschreven.

Zoekgebied Noord heeft een zeer landschappelijke ligging. In bestemmingsplan 'Garderen' heeft de locatie dan ook de bestemming 'agrarisch met waarden'. Deze waarden hebben betrekking op de landschappelijke waarden van de plek. De locatie heeft echter geen hoge cultuurlandschappelijke waarde. Het kaartbeeld op pagina 7 van de deelvisie laat dit zien. Daarom is in de analyse van de deelvisie de afweging gemaakt dat ontwikkeling van zoekgebied Noord goed denkbaar is, mits goed passend binnen de landschappelijke karakteristieken van deze plek.

Verwezen wordt naar paragraaf 3.4, waar verder wordt ingegaan op de landschappelijke karakteristieken en de wijze waarop deze een rol moeten spelen bij de uiteindelijke ontwikkeling van zoekgebied Noord.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

c. Zienswijze

Daarnaast wordt aangegeven dat woningbouw ervoor zorgt dat het open karakter van het gebied wordt aangetast en balans tussen bebouwing en landschap verdwijnt. Ook stelt indiener dat de voorgestelde vorm van bebouwing niet past binnen dit gebied.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.4. Daarin wordt een toelichting gegeven op het karakter van de woningbouw in zoekgebied Noord.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

d. Zienswijze

Ontsluiting via de Laak beïnvloedt volgens indiener het karakter van het gebied negatief, door een negatieve impact op verkeersveiligheid, woon- en leefklimaat en aantasting van de toeristische uitstraling van Garderen. Verbreding van de Laak is gezien het Natura 2000-gebied de Veluwe niet mogelijk.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 en het daarin gestelde over de ontsluiting via de Laak

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

e. Zienswijze

Volgens indiener gaat woningbouw in dit gebied in tegen het Provinciale beleid, dat terughoudend moet worden omgegaan met ontwikkeling van nog open gebieden gelegen aan Natura 2000-gebied. Daarnaast zou het toevoegen van woningen ook negatieve invloed hebben op het Natura 2000-gebied door stikstofdepositie en toenemende verkeersbewegingen.

Bovendien wordt benoemd dat er mogelijk een voornemen zou bestaan om de effecten op Natura 2000-gebied extern te salderen. Indiener geeft aan dat de stikstofbelasting op het gebied al vele malen hoge is dan de kritische depositiewaarde. Extern salderen zou enkel kunnen wanneer is aangetoond dat er afdoende instandhoud- en passende maatregelen worden getrokken.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 voor de ecologische effecten en de effecten op het Natura2000 gebied in zijn algemeenheid. Verder wordt verwezen naar paragraaf 3.4 voor de effecten op flora en fauna in relatie tot zoekgebied Noord.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

f. Zienswijze

Ook wordt opgemerkt dat er waardevermindering ontstaat van omliggende percelen, bij woningbouwlocaties. Deze waardevermindering zal middels planschade-overeenkomsten worden ondervangen; echter stelt indiener dat dit een negatief effect zal hebben op de betaalbaarheid van de te realiseren woningen.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over woongenot, privacy en waardevermindering.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

g. Zienswijze

Indiener stelt dat met het opnemen van bouwmogelijkheden in het Zoekgebied Noord ten onrechte de suggestie gewekt dat hier woningbouw zou kunnen worden gerealiseerd, terwijl dit niet middels een omgevingsplan of omgevingsvergunning kan worden geregeld.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld. Mits de randvoorwaarden goed kunnen worden ingevuld, is woningbouw bij voorbaat niet uit te sluiten. Wel wordt onderkend dat voor substantiële woningbouw eerst de nodige problematiek zal moeten worden opgelost, wil er gebouwd kunnen worden. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 en het gestelde daarin hierover. Het is daarom te voorbarig om dit zoekgebied geheel uit te sluiten als locatie voor elke vorm van woningbouw.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen in die zin dat het gehele zoekgebied geschrapt wordt als potentiële locatie voor woningbouw.

h. Zienswijze

Ook wordt opgemerkt dat in de deelvisie de woningen als 'blokkendozen' worden ingetekend. Indiener merkt op dat dit ingaat tegen de wens van inwoners, die juist een wijk zoals 't Boerenerf meer passend vinden.

Gemeentelijke reactie

In de deelvisie worden alle zoekgebieden door middel van een vlek op de kaart verbeeld. Er is geen sprake van blokkendozen. In de bijlage bij de deelvisie die gaat over woonmilieus zijn diverse beelden opgenomen die een variëteit aan architectuurstijlen en stedenbouwkundige positioneringen laten zien. Deze beelden kunnen niet worden gerelateerd aan de specifieke zoekgebieden maar zijn slechts een referentie.

Desondanks hebben wij naar aanleiding van meerdere zienswijzen beoordeeld dat referentieproject 'Graefse Bos' in Rosmalen niet passend is als referentie voor Garderen en dat de deelvisie wordt aangepast. Verwezen wordt verder naar paragraaf 3.4 van deze Nota zienswijzen voor een verdere toelichting.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

i. Zienswijze

Tenslotte wordt ingegaan op de economische aspecten van de plannen in de deelvisie. Indiener vraagt zich af of er rekening is gehouden met een eventuele economische laagconjunctuur, waardoor woningen minder waard zouden worden.

Gemeentelijke reactie

De Deelvisie Garderen gaat over het aanwijzen van woningbouwlocaties voor een langere periode, namelijk tot 2040. Het biedt een kader voor woningbouw en dat kader is gebaseerd op de laatste woningbehoeftecijfers en de druk op de woningmarkt, waarvan verwacht wordt dat deze voor een langere termijn aan blijft houden. De Deelvisie is faciliterend bedoeld. Het is aan ontwikkelaars om gebruik te maken van de mogelijkheden die de visie biedt binnen de gestelde voorwaarden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

j. Zienswijze

Indiener heeft vernomen dat er aan de Putterweg plannen zijn tot realisatie van een bedrijventerrein. Daar zou ook goed een supermarkt kunnen komen. Bovendien wordt daarbij opgemerkt dat er al veel Garderense bedrijven zijn opgekocht door bedrijven elders, waardoor volgens indiener een regionaal industrieterrein passender zou zijn.

Gemeentelijke reactie

Het afwegingskader voor een eventuele nieuwe supermarkt biedt de mogelijkheid, wanneer ook aan de overige voorwaarden wordt voldoen, om een nieuwe supermarkt te realiseren direct aangrenzend aan de kern Garderen langs een uitvalsweg als de Putterweg.

De Deelvisie gaat sec over supermarktontwikkeling en woningbouwontwikkeling en niet over de ontwikkeling van bedrijvigheid. Dit is onderdeel van de gemeentelijke Omgevingsvisie, die in voorbereiding is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

13.	De eigenaar van perceel Garderense Engweg 2, 3886 MV, Garderen	Datum ontvangst: 4 maart 2024 Datum dagtekening: 4 maart 2024 Registratienummer: 1227706
Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Zuid		
a. Zienswijze		
Er wordt opgemerkt dat er naar verwachting te weinig behoefte is aan seniorenwoningen, zoals in de visie voorgesteld op het terrein tussen Bungalowpark De Wildekamp en De Kruiemelstaete. Er zouden dan meer senioren van elders in Garderen komen wonen, terwijl er meer behoefte is aan woningen voor jonge gezinnen en alleenstaanden uit Garderen zelf.		

Gemeentelijke reactie

Generiek zal er voor verschillende doelgroepen worden gebouwd: voor jong en oud, voor gezinnen, tweepersoonshuishoudens en alleenstaanden. Met de vergrijzing van Nederland als geheel is er daarnaast aantoonbaar behoefte aan meer voor ouderen geschikte woningen. Dat speelt ook in Garderen. De nabijheid van Kruimelstaete versterkt de mogelijkheid tot het leveren van zorg en het mogelijk maken van 24-uurszorg en moet ook helpen de doorstroming aan te jagen.

Daarnaast is de gemeente bezig met een woningbehoefteonderzoek. Ook de uitkomsten hiervan zullen benut worden om te komen tot een goede mix van woningen voor de verschillende doelgroepen bij toekomstige woningbouwplannen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

14.	De Vereniging van Eigenaren (VvE) van Bungalowpark De Wildekamp	Datum ontvangst: 4 maart 2024 Datum dagtekening: 1 maart 2024 Registratienummer: 1227659
-----	---	--

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Zuid

a. Zienswijze

Bungalowpark De Wildekamp is een kleinschalig recreatiepark aan de rand van Garderen zonder recreatieve voorzieningen met 45 woningen, waarvan 7 met een woonbestemming en 1 met een gedoogbestemming.

Al enige jaren leeft bij eigenaren de vraag wat de mogelijkheden zijn van omvorming van het park naar een zelfstandige woonbuurt. Recent heeft de Vereniging van Eigenaren (VvE) verkennend onderzoek laten doen naar de mogelijkheden en is ambtelijk afstemming geweest met de gemeente. Verdiepend onderzoek is nodig om te kijken in hoeverre omvorming van de Wildekamp van toegevoegde waarde kan zijn.

Met omvorming van het park kan een bijdrage worden geleverd aan het toevoegen van woningbouw in Garderen op een geschikte locatie. Zoekgebied Zuid en De Wildekamp sluiten namelijk direct op elkaar aan en ten zuiden van de Wildekamp is ook al planvorming is voor negen villa's ('Eikenhorst'). Hierdoor raakt de Wildekamp ingeklemd tussen twee woonbuurten en wordt het steeds meer een recreatie-enclave te midden van woonbebouwing. Dit is in strijd met de deelvisie, waarin juist wordt benoemd dat de recreatieparken en het dorp herkenbaar los van elkaar moeten zijn gelegen.

Het park mag op dit moment als "vitaal" zijn aangewezen, maar garanties naar de toekomst biedt dit niet.

Daarom wordt verzocht de Wildekamp toe te voegen aan het zoekgebied Zuid, zodat verdiepend onderzoek kan worden gedaan naar de mogelijkheden tot woningbouw. Indien er benoemt hierbij dat het toevoegen van De Wildekamp geen directe consequenties heeft of tot een onoverkomelijk besluit leidt.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze vraagt om de mogelijkheden te onderzoeken tot het geven van een woonbestemming aan de bestaande recreatiewoningen op het terrein, het omvormen van een bestaand recreatiepark naar permanente bewoning.

De gemeentelijke lijn vanuit oogpunt recreatie hierin is duidelijk. Die is afwijzend: de gemeente werkt niet mee aan permanente bewoning. Wel kent de gemeente beleid om in bepaalde uitzonderlijke situaties tijdelijk bewoning te gedogen op een park, maar dat is in deze niet het verzoek. In het recente verleden is onderzoek gedaan naar de vitaliteit van vakantieparken. Uit dat onderzoek is naar voren gekomen dat het park vitaal is. Ook vanuit dat oogpunt is er geen aanleiding om een switch te maken naar een ander gebruik. De VvE is dat ook kenbaar gemaakt in het bovengenoemde afstemmingsoverleg.

Vanuit het voorzien in de woonbehoefte kan een andere insteek worden gekozen zoals dat ook is gedaan voor zoekgebied Zuid-4. Belangrijk en cruciaal verschil is dat het daar gaat om sanering van een recreatieterrein met één plan tot nieuwbouw. Daarbij wordt een deel van het park ook teruggegeven aan het landschap en de nieuwe bebouwing goed ingepast in het landschap. De beoogde doelgroepen kunnen hiermee gericht worden bediend en die mogelijkheden achten we in dit uitgeponde vakantiepark met vrijstaande recreatiewoningen aanmerkelijk minder.

Daarnaast delen we niet de stellingname dat er sprake is van een recreatieve enclave. Stedenbouwkundig gezien eindigt het dorp ter hoogte van de Kruimelstaete en worden juist voor

zoekgebied Zuid-3 ruimtelijke randvoorwaarden gesteld om ruimte te houden tussen de Wildekamp en de kern Garderen. De genoemde ontwikkeling aan de zuidzijde betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling in het buitengebied, passend in het landschap.

De omzetting van het vakantiepark naar wonen vinden we niet wenselijk. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit worden aan een zelfstandige woonbuurt eisen gesteld op het gebied van onder meer stedenbouwkundige structuur, groenstructuren en landschappelijke inpassing. Dat is met de opzet van het recreatiepark niet te bereiken.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

15.	Eigenaar van het perceel 't Boerenerf 27, 3886 BA, Garderen	Datum ontvangst: 4 maart 2024 Datum dagtekening: 1 maart 2024 Registratienummer: 1227661
-----	---	--

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Zuid

a. Zienswijze

In deze zienswijze wordt de vraag gesteld of er voldoende behoefte is voor deze bouwplannen en wordt er gepleit voor een behoefte-onderzoek.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over de woningbehoefte.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

b. Zienswijze

Indiener geeft daarnaast aan zich niet betrokken te voelen bij de deelvisie en geen contact te hebben gehad met de klankbordgroep. Indiener zou graag zien dat alle Garderenen worden betrokken bij de plannen.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over het verloop van het proces. Verder wordt verwezen naar hoofdstuk 2, waarin het participatieverslag staat beschreven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

c. Zienswijze

Het toevoegen van woningen in Zoekgebied Zuid, zal impact hebben op het naastgelegen Natura 2000-gebied, wat haaks staat op het beschermen van Natura 2000-gebied. Indiener zou daarom graag zien dat er onderzoek wordt gedaan naar de impact van de plannen op het Natura 2000-gebied rond de Wildekamp.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over stikstof op het Natura 2000-gebied rondom Garderen, door woningbouw. Verder wordt verwezen naar paragraaf 3.3. en het daarin gestelde over het eco-systeem/flora en fauna voor het zoekgebied Zuid. Hierin wordt benoemd dat bij concrete planvorming een ecologisch onderzoek zal moeten plaatsvinden om te onderzoeken of er (onevenredige) effecten op flora en fauna zullen plaatsvinden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

d. Zienswijze

Een ontsluitingsroute via 't Boerenerf wordt als onwenselijk gezien. Het erf is niet ingericht voor meer verkeer dan in de huidige situatie het geval is.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 en het daarin gestelde over de ontsluiting naar 't Boerenerf.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 naar de aanpassing op dit onderdeel.

e. Zienswijze

Ook wordt in de zienswijze ingegaan op mogelijkheden voor inbreiding. Volgens indiener wordt er te weinig nadruk gelegd op het vestigen van jonge gezinnen in de kern (en te veel aan de randen van het dorp), om de levendigheid in de kern te behouden. Indiener wijst daarom op alternatieven in de vorm van inbreiding zoals woningsplitsing/deling, toestaan bouwen op erven of woningen in leegstaande panden.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over inbreidingslocaties en het behoefte-onderzoek naar aantal benodigde woningen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

16.	Een eigenaar van een perceel in Garderen (anoniem) + een eigenaar van een perceel in Garderen (anoniem)	Datum ontvangst: 5 en 8 maart 2024 Datum dagtekening: 4 en 7 maart 2024 Registratienummer: 1227715 + 1227840 <i>N.B. deze zienswijze is tweemaal ingediend. Alle ingediende versies zijn inhoudelijk identiek</i>
-----	--	--

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Noord

a. Zienswijze

De zienswijze ziet op de aantasting van het karakter van het gebied en afbreuk aan ruimtelijke kwaliteit door bebouwing in dit gebied. Daarnaast wordt er gewezen op de regels ter bescherming van het Natura 2000-gebied Veluwe, welke bebouwing op deze locatie volgens indiener onmogelijk maken. De plannen in Zoekgebied Noord gaan daarnaast tegen het Provinciale beleid in, waarin staat dat er terughoudend moet worden omgegaan met ontwikkeling van open gebieden die aansluiten aan het Natura 2000-gebied. Indiener stellen dat er licht- en geluidsvervuiling ontstaat in het Speulderbos als op het naastgelegen perceel bebouwing wordt gerealiseerd.

Bovendien wordt benoemd dat er mogelijk een voornemen zou bestaan om de effecten op Natura 2000-gebied extern te salderen. Indiener geeft aan dat de stikstofbelasting op het gebied al vele malen hoge is dan de kritische depositiewaarde. Indiener achten woningbouw op deze locatie daarom niet wenselijk.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over stikstof op het Natura 2000-gebied rondom Garderen, door woningbouw. Verder wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en het daarin gestelde over de landschappelijke waarde en het ecosysteem/flora en fauna. Verwezen wordt naar paragraaf 4.1 voor de reactie van de provincie Gelderland op de Deelvisie Garderen, waarin deze aspecten niet als belemmering worden gezien.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

b. Zienswijze

Ontsluiting via de Laak wordt door indienen niet wenselijk geacht. Het verbreden van de weg (deels binnen Natura 2000) en toenemende verkeersbewegingen leiden tot verslechtering van het (toeristische) karakter, de veiligheid en het woon- en leefklimaat.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 en het daarin gestelde over de ontsluiting via de Laak.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

c. Zienswijze

Er wordt tevens opgemerkt dat er geen afstemming heeft plaatsgevonden met de huidige bewoners rond het gebied en dat de inbreng van Garderen-Noord niet is opgenomen in de deelvisie.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over het verloop van het proces. Verder wordt verwezen naar hoofdstuk 2, waarin het participatieverslag staat beschreven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

d. Zienswijze

Ten slotte geven indieners aan dat de ruimtelijke uitstraling van het gebied negatief zal veranderen. Hierdoor ontstaat er waardevermindering van de al bestaande woningen, ten gevolge van de plannen in deze deelvisie.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over waardevermindering.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

17.	Bentham Gratema Advocaten; namens de eigenaren van het perceel Bakkerstraat 12, 3886 AT, Garderen	Datum ontvangst: 5 maart 2024 Datum dagtekening: 5 maart 2024 Registratienummer: 1227756 (per e-mail) en 1227764 (per post)
-----	---	---

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied West

a. Zienswijze

De zienswijze gaat in op het Zoekgebied West, welke deels over het eigendom van de eigenaren van Bakkerstraat 12 ligt. Indiener geeft aan dat eigenaren niet voornemens zijn om hun grond te verkopen en pleit er daarom voor het zoekgebied in te perken.

Gemeentelijke reactie

De aangewezen zoekgebieden zijn na een zorgvuldig en aan de hand van diverse afwegingscriteria geselecteerd (zie ook hoofdstuk 2 van de Deelvisie). Het aspect van eigendomsverhoudingen behoort niet tot de afwegingscriteria en speelt derhalve geen rol in de begrenzing van de zoekgebieden. Het perceel van de eigenaren van de Bakkerstraat 12 is gelegen direct aangrenzend aan de dorpsrand van Garderen in het zoekgebied West en leent zich bezien vanuit de gehanteerde afwegingscriteria goed voor woningbouw. Inhoudelijk is er daarom geen reden om in dit visiedocument dit zoekgebied in te perken, te meer omdat er geen verplichting is om de grond ook in te zetten voor woningbouw. De Deelvisie Garderen is bedoeld als kader, waarop ontwikkelende partijen met woningbouwplannen kunnen komen. Op deze faciliterende wijze wil de gemeente in eerste instantie de doelstelling van voldoende woningbouw voor Garderen zien te bereiken.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

b. Zienswijze

Op de visiekaart is een 'nieuwe verkeersverbinding' en 'langzaamverkeersverbinding' opgenomen direct naast het perceel van de eigenaren van de Bakkerstraat 12. Deze ontsluiting zou dan direct langs hoofdwoning en de mantelzorgwoning komen, waardoor eigenaren vrezen voor hinder van geluid, geur en negatieve impact op woon- en leefklimaat. Daartegen wordt bezwaar gemaakt. Langzaam verkeer kan ook via de reeds bestaande ontsluiting even noordelijker op de Bakkerstraat worden geleid.

Daarnaast wordt benoemd dat de Bakkerstraat geen dubbele ontsluiting van verkeer aan kan. In de huidige situatie is er al veel verkeer, waardoor een alternatieve ontsluiting van autoverkeer op deze weg niet mogelijk is. Eigenaren vinden dit onvoldoende gemotiveerd en verzoeken om de deelvisie niet vast te stellen als er geen nader onderzoek onder wordt gelegd. Eigenaren zien als betere optie voor ontsluiting van het zuidoostelijk deel van zoekgebied West een ontsluiting op de Hoge Boeschoterweg naar de Hogesteeg, ter hoogte van Zoekgebied Zuid.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.2 en het daarin gestelde over de ontsluiting Hoge Boeschoterweg en de Bakkerstraat.

Voor de opgenomen langzaamverkeersverbindingen geldt dat deze indicatief op de kaart zijn opgenomen. Terecht stelt indiener dat deze ook via bestaande ontsluitingen kan. Dit wordt ondersteund door het rapport van Goudappel. De indicatieve verbindingen ter hoogte van de Bakkerstraat 12, maar ook ter hoogte van Dorpsstraat 19/19a kunnen daarom worden geschrapt, terwijl een langzaamverkeersverbinding wordt toegevoegd richting Versteghehof. Dit houdt overigens niet in dat hier geen langzaamverkeersverbindingen kunnen komen, maar dat is iets aan partijen om onderling te regelen bij eventuele planvorming voor dit zoekgebied. De Deelvisie laat zien, ondersteund door het onderzoek van Goudappel dat er specifieke langzaamverkeersverbindingen nodig zijn en dat daartoe ook mogelijkheden zijn om aan te haken op bestaande infrastructuur.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.2 als het gaat om de wijzigingen t.a.v. nieuwe verkeersverbinding. Voor de langzaamverkeersverbindingen geldt dat deze geschrapt worden ter hoogte van de Bakkerstraat 12 en de Dorpsstraat 19/19a en wordt toegevoegd richting de Versteghehof.

c. Zienswijze

Eigenaren zijn het niet eens met de keuze voor tweelaagse woningen en appartementen, omdat hoogbouw hier niet past bij het dorpse karakter en zij het niet wenselijk vinden om hoogbouw aan de achterkant van hun perceel te zien.

Gemeentelijke reactie

Van hoogbouw is geen sprake, gelet op de beperkte hoogtes die gelden voor Garderen. De hoogtes zoals deze in de deelvisie worden voorzien sluiten aan bij karakteristieken en bestemmingsplanregels zoals deze al op diverse plaatsen in Garderen voorkomen. Leidend uitgangspunt bij elke voorgestelde typologie in de referentiebijlage is dat het landschap voorop staat in relatie tot de inpassing van het gebouw. Bij boswonen zijn de boomkronen hoger dan de bebouwing; bij erfwonnen wordt het zicht op de relatief grote dakvlakken voor een groot deel onttrokken door de landschappelijke omzoming met houtwallen. In het zoekgebied West is in bepaalde mate een vorm van gestapeld bouwen denkbaar. Bij een verdere uitwerking van eventuele woningbouwplannen moet dit gaan blijken.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

d. Zienswijze

Eigenaren zien dat er behoefte is aan toevoeging van woningen in Garderen en zijn geen tegenstander van woningbouw. Het gaat om de wijze waarop en de eigenaren zien mogelijkheden dat op een goede wijze te doen. Zij willen daar graag over meedenken en meepraten.

Gemeentelijke reactie

Gewaardeerd wordt dat eigenaren begrip hebben voor woningbouw. Bij de uitwerking van een eventueel woningbouwplan in dit zoekgebied dient ook participatie conform de Omgevingswet en het gemeentelijke Participatiebeleid plaats te vinden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

18.	De eigenaar van het perceel Zuidakker 1, 3886 MA, Garderen	Datum ontvangst: 5 maart 2024 Datum dagtekening: 4 maart 2024 Registratienummer: 1227724
Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Zuid a. Zienswijze Zienswijze gaat in op de voor de indiener verlies van uitzicht vanaf het eigen perceel. Indiener benoemt dat de bouw van de woningen hierdoor ten koste gaat van het welzijn van bewoners en vermindering van aantrekkingskracht van het eigen perceel. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over woongenot, privacy en waardevermindering. Het is goed voorstelbaar dat voor indiener de aantrekkingskracht vermindert, gelet op de ligging van de woning Zuidakker 1 en de oriëntatie van deze woning. Bij toevoeging van woningen in dit zoekgebied is helder dat het uitzicht wijzigt. Overigens geldt wel dat bij eventuele planvorming voor dit zoekgebied dat nieuwe ontwikkelingen altijd op een goede wijze moeten passen bij aangrenzende buurten en bij de landschappelijke context waarin ze liggen. Bij de verdere planuitwerking van een zoekgebied worden daarom landschappelijke kaders bepaald. Voor zoekgebied Zuid-1 geldt dat een goede (groene) aansluiting op 't Boerenerf belangrijk is. Langs de Zuidakker ligt een brede groenzone. De deelvisie laat zien dat deze groenverbinding wordt doorgetrokken in zoekgebied Zuid-1. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. b. Zienswijze Daarnaast wordt benoemd dat door de extra huishoudens die intrek zullen nemen in de nieuwe woningen, de verkeersdruk zal toenemen wat volgens indiener zal leiden tot congestie en impact heeft op de veiligheid, doordat de wegen niet op extra verkeer zijn berekend. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over het verkeerssysteem van Garderen. Aanvullend wordt verwezen naar paragraaf 3.3 en het daarin gestelde over de ontsluiting van 't Boerenerf. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Wel wordt een langzaamverkeersverbinding toegevoegd vanuit Zoekgebied Zuid-1 naar de Zuidakker. c. Zienswijze De zienswijze ziet ook in op geluidsoverlast door bouwwerkzaamheden en de langdurige effecten op de omgeving voor wat betreft rust en stilte. Indiener ziet de verstoring van de rustige woonomgeving als ernstige zorg. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over woongenot, privacy en waardevermindering. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. d. Zienswijze Tenslotte geeft indiener aan dat de plannen zorgen voor waardevermindering van het eigendom. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over woongenot, privacy en waardevermindering. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.		

19.	De eigenaar van het perceel: 't Boerenerf 15, 3886 BA, Garderen	Datum ontvangst: 6 maart 2024 Datum dagtekening: 5 maart 2024 Registratienummer: 1227770
Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Algemeen en Zoekgebied Zuid a. Zienswijze In het eerste gedeelte wordt ingegaan op de behoefte van de nieuwe woningen. Indiener vraagt zich af of een behoefte-onderzoek naar de woningbehoefte niet verstandig zou zijn. Indiener is bang dat als er te veel woningen worden gebouwd, mensen van elders zich zullen vestigen. Gemeentelijke reactie Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over de woningbehoefte. De vrees dat veel mensen van buitenaf zich zullen vestigen, wordt niet gedeeld. Met de ontwikkelende partijen zullen afspraken worden gemaakt over het type te realiseren woningen (huur/koop, prijsklassen). Daarnaast is het in de sociale huursector al mogelijk om hieromtrent eisen te stellen. Voor sociale koop gaat die mogelijkheid er ook komen. De gemeente werkt eraan om een percentage hiervan beschikbaar te houden voor mensen met binding in de gemeenschap. Verder werkt de gemeente met afspraken met ontwikkelende partijen om via lokale kanalen nieuwbouwwoningen eerst lokaal aan te bieden. In de praktijk werkt dit over het algemeen goed. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. b. Zienswijze In de zienswijze wordt ook gewezen naar een zienswijzennota die is opgesteld naar aanleiding van het bestemmingsplan "Garderen Zuidrand", voor wat betreft de plangrens aan zuidelijke zijde. In de beantwoording van de zienswijze werd gezegd dat de plangrens is gebaseerd op de CVN-contour en dat er een afstand moet worden aangehouden tussen de plangrens en Natura 2000. Indiener vraagt zich af hoe nu rekening wordt gehouden met die afstand en of de verlegging van deze grens wellicht nadelige gevolgen heeft voor de houtwal op deze locatie. Ook benoemt indiener dat woningbouw in dit gebied aan de zuidgrens de kwaliteit van de hooggewaardeerde landschappen, die hier liggen, negatief zal beïnvloeden. Gemeentelijke reactie De CVN-contour werd vroeger gehanteerd, maar speelt in het huidige provinciale omgevingsbeleid geen rol meer. Verwezen wordt wat dat betreft naar paragraaf 4.1 voor de reactie van de provincie Gelderland. Het klopt dat de huidige zuidrand van de kern Garderen in bijvoorbeeld de Structuurvisie Kernen 2022 is aangemerkt als afronding van kern Garderen. Deze structuurvisie is tot stand gekomen in 2012. Inmiddels werkt de gemeente aan een nieuwe Omgevingsvisie die antwoord moet gaan geven op de ruimtelijke opgaven van nu. Eén van die opgaven is de dringende behoefte aan woningbouw, die gemeentebreed groot is, waaronder ook in Garderen. Om die woningbehoefte te accommoderen is ruimte nodig. Deels kan dat in de bestaande bebouwde kom, maar voor een deel ook niet en zullen nieuwe locaties moeten worden gevonden. De locatie Zuid 1 is na zorgvuldige afwegingen, waaronder met name ook landschappelijke afwegingen naar voren gekomen als een geschikte locatie. Op veel locaties rondom Garderen liggen hooggewaardeerde en zeer hooggewaardeerde landschappen. Uitgangspunt van de deelvisie is geweest dat locaties die zijn aangewezen als zeer hooggewaardeerd landschap (waarde 5) beschermd moeten worden. Locaties die zijn aangewezen als hooggewaardeerd landschap (waarde 4) worden beschermd als zij direct grenzen aan een locatie met waarde 5. Dit is maar op een enkele plek rondom Garderen het geval. Voor zoekgebied Zuid geldt dat Zuid-1 waarde 4 heeft. De overige deelgebieden van zoekgebied zuid hebben geen waarde 4 of 5. Zoekgebied Zuid-1 ligt inderdaad vlakbij een gebied met waarde 5; het gebied aan de overzijde van de Hogesteeg. Hier geldt dat de Hogesteeg een duidelijke ruimtelijke grens tussen de gebieden vormt en dat zoekgebied zuid-1 dus niet beschermd wordt. De kaart op pagina 9 laat daarbij ook zien dat de beide gebieden als afzonderlijke open ruimtes worden aangemerkt. Het aanwijzen van zoekgebied Zuid-1 betekent natuurlijk wel dat deze locatie met cultuurlandschappelijke waarde 4 kleiner wordt. Er is gezocht naar kaders waarbij de openheid en de vervlechting van dorp en landschap in stand blijven, maar iets worden verkleind. Door de uitbreidingsmogelijkheden enerzijds dicht bij de bestaande dorpscontouren te situeren en anderzijds		

de al bestaande ontsluitingsweg naar het recreatiepark (zoekgebied Zuid-2) als meest zuidelijke grens te respecteren, wordt hieraan voldaan. De impact op de karakteristiek van het cultuurlandschap blijft relatief beperkt. Uitgangspunt van het karakter dat hier behouden moet worden blijft overeind: de open es verdwijnt niet, maar wordt iets kleiner. De essentie van wat een open es is blijft hierdoor bestaan. Bij de verdere planuitwerking van alle zoekgebieden zullen verdere landschappelijke randvoorwaarden worden opgesteld.

Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 en het daarin gestelde over het ecosysteem en flora en fauna.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

c. Zienswijze

Ook benoemt indiener dat woningbouw aan de zuidzijde nadelige invloed zal hebben op de waarde van de woningen van omwonenden.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over waardevermindering.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

20.	De eigenaren van het perceel Hoge Boeschoterweg 21, 3886 PP, Garderen	Datum ontvangst: 6 maart 2024 Datum dagtekening: 5 maart 2024 Registratienummer: 1227768
-----	---	--

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied West

a. Zienswijze

Het eerste deel van de zienswijze ziet op participatie. Allereerst wordt benoemd dat er niet is gehandeld naar de participatieverplichting onder de Omgevingswet. Er is wel een informatieavond geweest, maar geen overleg. Een zienswijze indienen valt, niet binnen het participatieproces.

Ten tweede stellen indieners dat als randvoorwaarden van Zoekgebied West wordt benoemd dat er afstemming moet zijn met bewoners Bakkerstraat/Dorpsstraat. Indieners pleiten ervoor dat zij als bewoners van de Koudhoornseweg en Boeschoterweg ook worden gezien als directe belanghebbenden.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over het verloop van het proces. Verder wordt verwezen naar hoofdstuk 2, waarin het participatieverslag staat beschreven.

Ten aanzien van de randvoorwaarde van afstemming met de bewoners Bakkerstraat/Dorpsstraat wordt de zienswijze gedeeld. Bedoeling van deze randvoorwaarde is om te kijken naar een goede aanhechting van een eventuele woonwijk in dit gebied op de bestaande dorpsrand en deze is als zodanig herkenbaar langs de Dorpsstraat en de Bakkerstraat. Dat neemt niet de weg dat een eventuele invulling ook moet goed aansluiten op de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Koudhoornseweg en de noordzijde van de Hoge Boeschoterweg. Daarnaast dient bij uitwerking van een eventueel woningbouwplan in dit zoekgebied ook participatie conform de Omgevingswet en het gemeentelijke Participatiebeleid plaats te vinden en die groep is breder dan sec de bewoners van de Bakkerstraat/Dorpsstraat. De ruimtelijke randvoorwaarde wordt hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. De tekst van de ruimtelijke randvoorwaarde wordt bijgesteld in die zin dat de randvoorwaarde alleen gaat over een goede stedenbouwkundige aanhechting op de achtertuinen van bestaande aangrenzende erven.

b. Zienswijze

Op bladzijde 16 van de deelvisie wordt aangegeven dat er geen hoge cultuurlandschappelijke waarden aanwezig zijn in het gebied ten oosten grenzend aan de kern. Indieners wijzen echter op de strijdigheid met de landschappelijke waarden en de bestemmingsplannen. Er gelden de bestemming ('Agrarisch met waarden') en aanduiding ('Waarde – Openheid en Reliëf') in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen, wat niet strookt met woningbouwplannen in Zoekgebied West.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.2 en het daarin gestelde over het geldende bestemmingsplan ter plaatse.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

c. Zienswijze

Ook wordt door indiener benoemd dat 100 woningen op 2 hectare niet past binnen de omgeving en dit zichtlijnen belemmerd. Volgens indiener zou de perceelsgrootte minimaal 10% van het tegenoverliggende perceel moeten zijn.

Gemeentelijke reactie

In de dorpsvisie is bewust gekozen om de zoekgebieden met vlekken, in combinatie met enkele ruimtelijk-kwalitatieve symbolen te verbeelden en nog geen vertaalslag te maken naar specifieke oppervlaktes. Wel is er een bandbreedte aangegeven voor wat betreft het aantal woningen. Daarnaast wordt het 'landelijk dorps woonmilieu' voor deze locatie voorstelbaar geacht. De 3 referentiepagina's in de bijlage geven voor dit woonmilieu een bandbreedte aan voor wat betreft het aantal woningen per hectare.

Het met elkaar in verband te brengen van deze gegevens leidt tot een nog grotere bandbreedte qua aantallen en is in deze fase voorbarig. Wel kan worden vastgesteld dat op basis van de woonmilieus een dichtheid van 50 woningen per hectare ook door de gemeente niet passend wordt geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

d. Zienswijze

Daarnaast neemt het verkeer door nieuwe woningbouw toe, welke volgens de indieners van de zienswijze zal verdrievoudigen. Dit kan de huidige infrastructuur niet aan.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over het verkeerssysteem van Garderen. Verder wordt verwezen naar paragraaf 3.2 als het gaat om de ontsluiting van het zoekgebied West.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen in die zin door het zoekgebied te schrappen.

e. Zienswijze

Daarnaast gaat de zienswijze in op de effecten van flora en fauna. Er moet rekening worden gehouden met een monumentale boom op de Hoge Boeschoterweg 21, met een bomenbiotoop van 30 meter, waar niet mag worden gebouwd of geen leidingen mogen worden gelegd. Ook benoemt indiener dat het gebied het leefgebied is van dassen, vleermuizen, haviken en buizerds.

Gemeentelijke reactie

Voor wat betreft de boom aan de Hoge Boeschoterweg 21 geldt dat deze door de gemeente niet is aangemerkt als monumentaal. De boom staat wel in het Landelijk Register van Monumentale Bomen van de Bomenstichting. Er is bij de gemeente niets bekend over een bomenbiotoop van 30 meter. Bij eventuele werkzaamheden, is echter het uitgangspunt dat deze niet plaatsvinden onder de kroonprojectie van de boom. Desalniettemin zal bij concrete planvorming in dit gebied uiteraard gekeken worden naar de bestaande bomen en hierin (mogelijke) beperkingen voor het plan.

Verwezen wordt naar paragraaf 3.2 en het daarin gestelde over het ecosysteem / flora en fauna. De foto's die zijn meegestuurd tonen een onderdoorgang van de das (wordt gesteld in de zienswijze). Hoewel de das hier zeker voor kan komen, is op basis van de foto's niet goed in te schatten of dit van een das is. De onderdoorgang lijkt wat aan de kleine kant voor een das. Meestal zijn ook haren aan het hekwerk te zien, dat is niet terug te zien in de foto. De onderdoorgang doet eerder denken aan formaat haas/konijn. Bij uitwerking van eventuele woningbouwplannen zal onderzoek meer duidelijkheid moeten verschaffen over de aanwezigheid van de das en andere soorten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

f. Zienswijze

Ten slotte vraagt indiener zich af in hoeverre al toezeggingen zijn gedaan tegenover projectontwikkelaars. Mede omdat enkele belanghebbende al zouden zijn benaderd door een ontwikkelaar. Volgens indiener zijn het aantal woningen die zouden moeten worden gebouwd, te veel zijn ten opzichte van de bevolkingsgroei.

Gemeentelijke reactie

De aanwijzing van zoekgebieden in de Deelvisie is niet gebaseerd op contacten met projectontwikkelaars. De aangewezen zoekgebieden zijn na een zorgvuldig en aan de hand van diverse afwegingscriteria geselecteerd (zie ook hoofdstuk 2 van de Deelvisie). Primair in de trechtering, om te komen tot de zoekgebied, is het afwegingscriterium landschap geweest. Dit heeft te maken met de kwaliteiten op dit vlak en als gevolg daarvan beschermende regelgeving.

Ten aanzien van de opmerkingen over bevolkingsgroei wordt verwezen naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over de woningbehoefte.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

21.	De eigenaar van het perceel Koudhoornseweg 36, 3886 PK, Garderen	Datum ontvangst: 7 maart 2024 Datum dagtekening: 6 maart 2024 Registratienummer: 1227805
-----	--	--

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Algemeen en Zoekgebied West

a. Zienswijze

In de zienswijze wordt ingegaan op de 'no go-gebieden' uit de deelvisie. Indiener geeft aan het eens te zijn met de 'no go-gebieden' aan de westzijde en oostzijde van Garderen, maar vraagt zich af of in de andere 'no go-gebieden' niet toch mogelijkheden zijn voor bouw van woningen. Allereerst omdat het 'no go-gebied' aan de Dr. H.C. Bosstraat oorspronkelijk bestemd was voor uitbreiding, maar vanwege de ligging bij Natura 2000 nu no go is. De indiener vraagt zich af of dit gebied niet ten onrechte als Natura 2000 is bestempeld. Voor de andere 'no go-gebieden' ziet indiener kansen om hierover in overleg te gaan met de Provincie om de strakke contourlijnen aan te laten passen.

Gemeentelijke reactie

De aangewezen zoekgebieden zijn na een zorgvuldig en aan de hand van diverse afwegingscriteria geselecteerd (zie ook hoofdstuk 2 van de Deelvisie). Primair in de trechtering om te komen tot de zoekgebied is het afwegingscriterium landschap geweest. Dit heeft te maken met de kwaliteiten op dit vlak en als gevolg daarvan beschermende regelgeving. Via een uitgebreide (veld)analyse is goed gekeken waar dit het 'minst pijn' doet en waar uitbreiding logisch kan aansluiten op de stedenbouwkundig en architectonisch gemêleerde dorpsrand. Hierbij is rekening gehouden met het verschil tussen de cultuurlandschappelijke waarden 4 en 5 zoals deze rondom Garderen zijn gedefinieerd en of het karakter van sommige open essen kan worden gewaarborgd in samenhang met een zorgvuldig vormgegeven uitbreiding

De door indiener aangedragen locatie aan de Dr. H.C. Bosstraat is een open es omzoomd door houtopstanden (deels Natura2000). Om die reden is deze locatie afgevallen als potentieel geschikt zoekgebied voor deze Deelvisie.

Voor het 'no go-gebied' aan de zuidzijde van Garderen geldt dat ook deze een zekere cultuurlandschappelijke waarde heeft (4) en dat deze door het aanwijzen van zoekgebied Zuid-1 deels wordt verkleind, maar dat het kenmerkende en waardevolle open karakter met een agrarisch erf en omliggende agrarische gronden overeind blijft.

Voor het 'no go-gebied' ten oosten van de Wardborg en het huidige pand van Van de Kolk geldt dat deze uit de landschapsinventarisatie naar voren is gekomen als ongeschikt gebied voor grootschalige woningbouw (>10 woningen). In eigen gemeentelijk beleid is dit gebied ook aangemerkt als een gebied met cultuurlandschappelijke waarde 5, de hoogste landschappelijke waarde.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

b. Zienswijze

Voor de uitbreiding naar de westzijde ziet indiener graag dat de zichtlijnen en (cultuur)historie van Garderen worden behouden. Zoeken binnen bestaande contourlijnen zal ten koste gaan van de karakters van Garderen. Als voorbeeld wordt genoemd dat de zichtlijn vanaf de kerktoeren die behouden zou moeten worden. Volgens indiener is bebouwing in Garderen West daarom niet wenselijk.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.2 en het daarin gestelde over de landschapswaarden. Met een mogelijke invulling van het zoekgebied West is er geen sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden van de kerktoeren, dat een Rijksmonument is. Het beschermingsregime is gericht op het bouwwerk zelf en niet op de zichtlijn. Wel wordt met indiener gesteld dat het zicht op de kerktoeren stedenbouwkundig gezien relevant is. Dat kan echter op diverse manieren worden ingevuld. Daarvoor is het niet nodig om het zoekgebied West te vrijwaren van bebouwing. In een toekomstig stedenbouwkundig plan voor zoekgebied West kan geanticipeerd worden op de bestaande karakteristieken die in de historische dorpskern aanwezig zijn, zoals de openheid van de kerk richting het westen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

c. Zienswijze

Ten slotte wordt benoemd dat ontsluiting van nieuwe woningen in Zoekgebied West zullen leiden tot uitdagingen. Volgens indiener zijn Hoge Boeschoterweg en Koudhoornseweg niet geschikt om te fungeren als ontsluitingsroutes.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.2 en het daarin gestelde over de ontsluiting via de Hoge Boeschoterweg. De Koudhoornseweg is niet in beeld als hoofdontsluitingsweg voor dit gebied en leent zich qua inrichting ook niet hiervoor. Vandaar dat voor de nieuwe verkeersverbinding primair wordt gekeken naar de Hoge Boeschoterweg.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

22.	Een eigenaar van een perceel in Garderen. (anoniem)	Datum ontvangst: 7 maart 2024 Datum dagtekening: 7 maart 2024 Registratienummer: 1227829
Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Noord		
a. Zienswijze		
In deze zienswijze wordt ingegaan op de invloed van nieuwe woningbouw op de balans tussen bebouwing en landschap. Er wordt gesteld dat de voorgenomen bebouwing en dichtheid rond de Laak/Harderwijkerweg niet aansluit bij de huidige situatie, mede doordat er gestapelde woningen zouden moeten komen om 20 woningen te kunnen realiseren. Daarnaast stelt indiener dat bebouwing op het agrarische perceel de afwisseling tussen woningen en open ruimtes nabij het Speulderbos wordt aangetast.		
Gemeentelijke reactie		
Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 en het daarin gestelde over de landschappelijke waarde en de karakter van de woningbouw.		
Conclusie		
De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.		
b. Zienswijze		
Ook ziet de zienswijze op de ontsluiting via de Laak. Deze is volgens indiener niet geschikt, omdat natuurwaarden worden aangetast, er licht- en geluidsoverlast ontstaat en de benodigde verbreding		

daarnaast zorgt voor aantasting van leefkwaliteit, veiligheid en het kleinschalige karakter van de omgeving.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 en het daarin gestelde over natuurwaarden en de ontsluiting via de Laak.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

c. Zienswijze

Daarnaast wordt benoemd dat de stikstofbelasting op Natura 2000 zal toenemen, bovenop de belasting die nu al hoger is dan aanvaardbaar. Door het eventuele externe salderen van stikstofeffecten zal de stikstofuitstoot in dit gebied stijgen; wat volgens indiener niet bijdraagt aan de verplichting om de Veluwe in gunstige staat van instandhouding te brengen.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over Natura2000. Daarnaast wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en het daarin gestelde over het ecosysteem/flora en fauna.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4 voor een overzicht van de aanpassingen voor zoekgebied Noord.

d. Zienswijze

Ten slotte geeft indiener aan dat door bovenstaande redenen waardevermindering ontstaat op woningen in de omgeving.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over waardevermindering.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

23.	Van de Kolk Ontwikkeling B.V.; Koningsweg 29, 3886 KC, Garderen	Datum ontvangst: 7 maart 2024 Datum dagtekening: 7 maart 2024 Registratienummer: 1227808
Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Zuid a. Zienswijze Voor wat betreft Zoekgebied Zuid-3 wordt in deze zienswijze aangegeven dat de doelgroep (senioren) passend is, maar de vorm van de woningen anders zou moeten, gezien de ligging. Indiener geeft aan dat er in de markt meer vraag is naar grondgebonden woningen en dat deze in de aanvulling op het bebouwingslint vanaf Kruimelstaete, middels het toevoegen van twee of drie bebouwingsvlakken, gerealiseerd zouden kunnen worden. Gemeentelijke reactie De deelvisie doet voor ieder deelgebied een suggestie voor een woonmilieu dat past in de stedenbouwkundige en landschappelijke context. Voor zoekgebieden Zuid-2 en Zuid-3 is hier boswonen benoemd, maar landelijk dorps wonen zou hier ook passend kunnen zijn. Wel is het zaak om de indicaties van woningaantallen die in de deelvisie worden genoemd, als uitgangspunt te hanteren. Bij het opstellen van de deelvisie is de overgang van buitengebied naar dorp zorgvuldig bekeken. Het is belangrijk dat er voldoende lucht en ruimte blijft bestaan rondom de bebouwing van de kern. De open ruimte langs de Oud Milligenseweg, zoals deze in de deelvisie wordt gepresenteerd, draagt daar aan bij. Het toevoegen van nieuwe bebouwing zal deze ruimte doen verkleinen. Daarom zien wij geen mogelijkheden voor extra woningen in deze open ruimte. Het klopt dat Kruimelstaete een vrij harde dorpsrand vormt. De ambitie is om met de realisatie van zoekgebied Zuid-3 de aanwezige houtstructuren in het gebied te versterken. Ook de bomenrij ten zuiden van Kruimelstaete hoort hierbij. Door deze bomenrij te versterken met onderbeplanting ontstaat een dichte houtsingel en krijgt de dorpsrand een groenere en zachtere uitstraling. Conclusie De zienswijze geeft wel aanleiding om in de tekst en het kaartbeeld van zoekgebied Zuid-2 en Zuid-3 toe te voegen dat, naast boswonen, ook landelijk dorps wonen een passend woonmilieu kan zijn. Ook wordt in het kaartbeeld toegevoegd dat de houtsingel ten zuiden van Kruimelstaete wordt versterkt in aansluiting op zoekgebied Zuid-3. b. Zienswijze Daarnaast wordt ingegaan op het groen en het belang van wonen in het groen benoemd. Zo wordt opgemerkt dat aan de Oud Milligenseweg bomen moeten worden toegevoegd, om zo de boskamer ook echt te realiseren. Bovendien wordt als suggestie meegegeven dat het groen en water als overgangszone kan worden gebruikt richting het recreatiegebied. Gemeentelijke reactie Het realiseren van een nieuwe boskamer heeft betrekking op zoekgebied Zuid-3. Het toevoegen van bomen langs de Oud Milligenseweg draagt daar niet aan bij. Omdat het toevoegen van woningen in de open ruimte langs de Oud Milligenseweg niet aan de orde is (zie beantwoording hiervoor) zal de groene overgangszone zoals door indiener gesuggereerd komen te vervallen. Overigens is het belangrijk om op te merken dat deze deelvisie kaders op hoofdlijnen meegeeft. Bij de verdere planuitwerking van de zoekgebieden zal verder worden ingezoomd op de mogelijkheden en kansen van deze locaties. Daarbij zullen nadere landschappelijke kaders worden opgesteld die leidend zijn voor de invulling van de zoekgebieden. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. c. Zienswijze Ten slotte wordt aangegeven dat nieuwbouw in het gebied voor wat betreft uitstraling zou moeten aansluiten op de korrel van 't Boerenerf. De grondgebonden woningen voor senioren en kleinere appartementen zouden in een tweelaags gebouw in de vorm van een schuur kunnen worden gebouwd. Ook kan hiermee een andere doelgroep zoals starters of alleenstaanden (huur en koop) worden aangesproken.		

Gemeentelijke reactie

Zoals in de beantwoording van deze zienswijze onder a. is genoemd, is het zeker denkbaar dat nieuwbouw in zoekgebied Zuid-3 een landelijk dorpse uitstraling heeft die aansluit bij 't Boerenerf. Wel is het zaak om de indicaties van woningaantallen die in de deelvisie worden genoemd, als uitgangspunt te hanteren.

Conclusie

De zienswijze geeft wel aanleiding om in de tekst en het kaartbeeld van zoekgebied Zuid-2 en Zuid-3 toe te voegen dat, naast boswonen, ook landelijk dorps wonen een passend woonmilieu kan zijn.

24.	De eigenaren van het perceel 't Boerenerf 9, 3886BA, Garderen	Datum ontvangst:	14 maart 2024
		Datum dagtekening:	7 maart 2024
		Registratienummer:	1227814

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Zuid**a. Zienswijze**

In deze zienswijze wordt ingegaan op de belemmering van het uitzicht aan de achterzijde van de eigen woning. Indien erop wordt gewezen dat deze belemmering de aantrekkingskracht van de woning zal verminderen.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over woongenot, privacy en waardevermindering. Voor dit perceel geldt dat richting het zoekgebied Zuid sprake is van een tussengelegen houtsingel die ook als zodanig bestemd is. Die houtsingel is bij uitwerking van een eventueel woningbouwplan ook te behouden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

b. Zienswijze

Ook maakt indiener zich zorgen over de verwachte toename in verkeersdruk door het toevoegen van woningen en het realiseren van een ontsluiting via 't Boerenerf. Indien erop wordt gewezen dat de infrastructuur van 't Boerenerf/Zuidakker niet is ingericht op doorgaand verkeer.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 en het daarin gestelde over de ontsluiting van 't Boerenerf.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 naar de aanpassingen op dit onderdeel.

c. Zienswijze

Ten slotte ziet inwoner dat verslechtering van aantrekkelijkheid en toename van verkeersdruk leiden tot waardevermindering van de eigen woning.

Gemeentelijke reactie

Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 en het daarin gestelde over waardevermindering.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

25.	De eigenaren van het perceel Kastanjelaan 4, 3886 AC, Garderen	Datum ontvangst:	19 februari 2024
		Datum dagtekening:	18 februari 2024
		Registratienummer:	1227126

Onderdeel deelvisie waar zienswijze op ziet: Zoekgebied Zuid**a. Zienswijze**

Indiener vindt de visie er goed uitzien, maar vraagt zich aanvullend af waarom het perceel grezend aan de H.C. Bosstraat en de Paleisweg niet als zoekgebied voor woningbouw is opgenomen in de deelvisie.

Gemeentelijke reactie

De aangewezen zoekgebieden zijn na een zorgvuldig en aan de hand van diverse afwegingscriteria geselecteerd (zie ook hoofdstuk 2 van de Deelvisie). Primair in de trechtering, om te komen tot de zoekgebieden, is het afwegingscriterium landschap geweest. Dit heeft te maken met de kwaliteiten op dit vlak en als gevolg daarvan beschermende regelgeving.

De door indiener aangedragen locatie is één van de zogeheten 'no go-gebieden' uit de inventarisatie, de open es omzoomd door houtopstanden (deels Natura 2000). Om die reden is deze locatie afgevallen als potentieel geschikt zoekgebied voor deze Deelvisie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de deelvisie op dit onderdeel aan te passen.

5. Wijzigingen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van alle wijzigingen die worden doorgevoerd in de door de raad vast te stellen versie van de Deelvisie. Daarbij wordt eerst ingegaan op de tekstuele wijzigingen en daarna op de wijzigingen in het kaartmateriaal.

Tekstuele wijzigingen

1. In hoofdstuk 4 wordt in de paragraaf “Inbreidingslocaties” toegevoegd dat bij toekomstige inbreidingsprojecten ook expliciet de bijdrage aan de woonbehoefte wordt meegewogen. Tevens wordt toegevoegd dat voor de voorbeeld inbreidingslocatie 1 het aspect landschap zwaar weegt om tot een goede invulling te komen. Tot slot wordt de tekst aangepast over de aantallen woningen die gerealiseerd kunnen worden door inbreiding.
2. In hoofdstuk 4 wordt in de paragraaf “Visie op uitbreidingslocaties” wordt een tekst omtrent prioritering voor de zoekgebieden toegevoegd. De prioriteit ligt zoals verwoord in paragraaf 3.1. in beginsel bij aanpak van het zoekgebied West en daarna de overige zoekgebieden. Een uitzondering wordt gemaakt voor de zoekgebieden Zuid 3 en Zuid 4, die op grond van eerdere besluitvorming al mogen worden opgepakt.
3. In hoofdstuk 4 worden de hoofdlijnen uit het verkeersonderzoek van Goudappel en de ecologische check door de OddV toegevoegd.
4. In hoofdstuk 4 wordt de tekst voor zoekgebied West aangepast voor het onderdeel verkeersverbindingen als gevolg van het schrappen van een verkeersverbinding naar de Bakkerstraat en het wijzigen van de langzaamverkeersverbindingen. Tevens wordt de ruimtelijke randvoorwaarde omtrent participatie met bewoners van de Bakkerstraat en Dorpsstraat aangepast in die zin dat de randvoorwaarde alleen gaat over een goede stedenbouwkundige aanhechting op de achtertuinen van bestaande aangrenzende erven. Participatie moet conform de vereisten van o.a. het gemeentelijk Participatiebeleid worden ingestoken.
5. In hoofdstuk 4 wordt de tekst voor Zoekgebied Zuid aangepast voor het onderdeel verkeersverbindingen als gevolg van het schrappen van een verkeersverbinding naar 't Boerenerf en het toevoegen van langzaamverkeersverbindingen.
6. In hoofdstuk 4 is de tekst voor Zoekgebied Noord aangepast. De status van het zoekgebied Noord wordt bijgesteld in die zin dat grootschalige woningbouw op deze locatie weliswaar niet uit te sluiten is, maar dat er wel het nodige moet gebeuren om te komen tot kansrijke grootschalige invulling met maximaal 20 woningen passend bij de beleidsdoelstellingen. Het aantal woningen en de woninggrootte is afhankelijk van wat hier voorstelbaar wordt geacht op basis van kader op het gebied van wonen en landschap. Meer kansen worden gezien voor een kleinere niet grootschalige invulling (< 10 woningen).
7. In de bijlage “Referentie woonmilieus” wordt het referentieproject Graefse Bos in Rosmalen vervangen door een passende referentieproject.

Wijzigingen in het kaartmateriaal

1. De begrenzing van de bebouwde kom op de visiekaarten wordt technisch aangepast ;o.a. door de Versteeghehof en de Kwekerij binnen de bebouwde kom te brengen.
2. Op de visiekaart van zoekgebied West is de alternatieve nieuwe verkeersverbinding vanuit dit zoekgebied rechtstreeks naar de Bakkerstraat geschrapt.
3. Op de visiekaart van zoekgebied Zuid is de ingetekende nieuwe verkeersverbinding vanuit zoekgebied Zuid-1 in noordelijke richting naar 't Boerenerf geschrapt.
4. Op de visiekaart van zoekgebied Zuid zijn drie indicatieve nieuwe langzaamverkeersverbindingen toegevoegd. Twee vanuit het zoekgebied Zuid-1 aansluiten op de Zuidakker en 't Boerenerf en één vanuit zoekgebied Zuid-2 naar de parkeervoorziening tussen 't Boerenerf en Kruijmelstaete.
5. Op de visiekaart van het zoekgebied Zuid-3 wordt het onderscheid tussen bestaande en nieuwe houtsingels duidelijker in beeld gebracht. Ook wordt op dit kaartje beter inzichtelijk gemaakt waar sprake is van een 'houtsingel' en waar sprake is van een 'bosje buiten Natura 2000, GNN of GO'. Alle groene lijnen rondom zoekgebied Zuid-3 zijn houtsingels.

6. Op de visiekaart van de zoekgebieden Zuid-2 en Zuid 3 wordt toegevoegd dat, naast boswonen, ook landelijk dorps wonen een passend woonmilieu kan zijn. Ook wordt in het kaartbeeld toegevoegd dat de houtsingel ten zuiden van Kruimelstaete wordt versterkt in aansluiting op zoekgebied Zuid-3.