

RAADSVOORSTEL GEMEENTE MILLINGEN AAN DE RIJN

Agendapunt: 9
Onderwerp: Bouwlocatie 't Stüpke
Vergadering B&W: 26 januari 2010
Raadsvergadering: 23 februari 2010
Commissievergadering: 17 februari 2010
Portefeuillehouder: Wethouder H. Boogaard
Ambtenaar: C. Slotboom
Kenmerk: VR/RO/RVS/20100003

Wat stellen we voor?

1. Kennis te nemen van de stand van zaken bestemmingsplan 't Stüpke in relatie tot de gevraagde aandachtspunten.
2. In te stemmen met de bijgevoegde concept nota van inspraak en vooroverleg.
3. In te stemmen met het proces waarbij het college van burgemeester en wethouders na de vereiste aanpassingen en na ondertekening van de anterieure overeenkomst, het ontwerpbestemmingsplan 't Stüpke gedurende zes weken ter inzage zal leggen.

Aan de gemeenteraad,

1. Wat is de aanleiding?

In de raad van 15 december 2009, is het voorontwerpbestemmingsplan ter kennisgeving aan u verzonden. Uw gemeenteraad wordt op verzoek geïnformeerd over de stand van zaken betreffende de plannen voor 't Stüpke.

2. Waarom nu naar de raad?

Tijdens de raadscommissie van 8 december 2009, heeft uw gemeenteraad verzocht om een aparte behandeling danwel overleg met de commissie en de portefeuillehouder over de plannen voor 't Stüpke.

Genoemde aandachtspunten zijn:

- De toegestane bouwhoogte van 12 meter;
- Aandacht voor kortparkeerders in bocht waar pinautomaat komt;
- De pleinfunctie, tegenover 't Stüpke en bij het gemeentehuis, moet worden meegenomen in de visie.

Aan uw gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de bijgevoegde nota van inspraak en vooroverleg. Tevens wordt gevraagd er mee in te stemmen dat het ontwerpbestemmingsplan conform het voorontwerp en de benodigde aanpassingen na vaststelling van het college van burgemeester en wethouders ter inzage wordt gelegd conform de Wet ruimtelijke ordening.

3. Wat willen we bereiken?

Het doel van dit voorstel is uw gemeenteraad te informeren. Tevens is uw raad op verzoek geïnformeerd over de plannen door middel van een presentatie van de plannen 't Stüpke van Volkshuisvesting Lingewaard Wonen tijdens de raadscommissie van 17 februari 2010.

Daarbij wordt gevraagd om instemming met de bijgevoegde nota inspraak en vooroverleg en de daarbij behorende aanpassingen. De aanpassingen worden meegenomen in het verdere proces. Het ontwerp wordt pas ter inzage gelegd als alle vereiste aanpassingen zijn doorgevoerd en er een ondertekende anterieure overeenkomst is gesloten met Volkshuisvesting Lingewaard Wonen.

4. Argumenten of waarom dit voorstel?

1.1 Plannen passen in stedenbouwkundige visie

Uw raad heeft aandacht gevraagd voor de toegestane bouwhoogte van 12 meter. Naar aanleiding

hiervan, wordt aan u toegelicht in hoeverre de voorgenomen bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan passend zijn in eerder vastgesteld beleid.

In januari 2006 hebt u kennis kunnen nemen van de stedenbouwkundige visie "Heerbaan". De visie is ter inzage gelegd als bijlage bij dit voorstel. Deze visie beoogt versterking van de bestaande stedenbouwkundige structuur en identiteit van het centrum van Millingen aan de Rijn. In de visie is nadrukkelijk vermeld dat de twee locaties 't Stüpke en de Rabobanklocatie in de visie in samenhang worden ontworpen, maar apart worden ontwikkeld. Voor de verdere ontwikkeling van de stedenbouwkundige visie, zijn twee uitgangspunten gehanteerd:

1. de korrelgrootte en het bebouwingsbeeld langs de Heerbaan moeten doorgezet worden;
2. binnen het centrumgebied moet meer sprake zijn van een eenheid, zowel in de bebouwingsstructuur als in de openbare ruimte.

Met deze uitgangspunten, is in het plan 't Stüpke rekening gehouden. Dit wordt beschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting. Kort samengevat, wordt over de uitwerking in relatie tot stedenbouw het volgende gezegd: Het complex is als geheel herkenbaar en tevens zijn de appartementen individueel te onderscheiden. Er is gekozen voor afwisselende dwars-en langsvolumes evenals afwisseling in omvang. Er is sprake van oriëntatie van de bebouwing, op de Heerbaan. Bovendien wordt de locatie zodanig vormgegeven, dat accenten aansluiten bij de Millingse korrelgrootte. Er is sprake van een betere afbakening van openbare ruimten, wat leidt tot een eenduidig vormgegeven en als zodanig herkenbaar centrumgebied. Er wordt rekening gehouden met een overgang naar de omliggende bebouwing door lagere bouwhoogten aan weerszijden van de accenten. Het gemaakte accent op de hoek Heerbaan-Prins Bernhardweg past binnen de stedenbouwkundige structuur van de centrumbebouwing aan de Heerbaan.

1.2 Financiële haalbaarheid in relatie tot het woningbouwprogramma

Uit de Woonvisie 2009-2019 voor Millingen aan de Rijn blijkt een netto woningbehoefte van 200 woningen. Een gedeelte van deze behoefte (20 woningen) bestaat uit dure huurappartementen. In een eerder planproces is tevergeefs gepoogd dure koopappartementen op de locatie te ontwikkelen. Vervolgens is de planontwikkeling overgenomen door Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn, die op de locatie van 't Stüpke huurwoningen wil ontwikkelen, gecombineerd met een kantoorfunctie voor Volkshuisvesting en de Rabobank. De behoefte aan dure huurappartementen in Millingen kan dus voor een groot deel worden opgevangen op de locatie van 't Stüpke. Dergelijke appartementen moeten levensloopbestendig zijn, willen ze verhuurbaar zijn én toekomstwaarde hebben. Levensloopbestendig betekent dat huishoudens in verschillende fasen van hun wooncarrière er moeten kunnen wonen. Dit betekent dat de woning zelf zonder trappen bereikbaar is en dat de verblijfsruimten in de woning gelijkvloers zijn. Bij de ontwikkeling van levensloopbestendige appartementen is dan ook een lift noodzakelijk. De kosten van een lift zijn dermate hoog, dat een minimum aantal woningen noodzakelijk is om een lift financieel haalbaar te maken.

Ook voor de grondkosten geldt dat het plan financieel enkel haalbaar is, als de grondkosten kunnen worden verdeeld over een minimum aantal woningen.

1.3 Parkeermogelijkheden voor kortparkeerders pinnen

Op 17 februari 2010 zijn de plannen toegelicht aan de hand van een presentatie. Bij de presentatie is de huidige inrichting van de gronden gepresenteerd, inclusief de situering van de parkeerplaatsen. Nabij de toekomstige pinautomaat zijn in de huidige schets twee parkeerplaatsen gesitueerd. Het gaat om de twee parkeerplaatsen aan de Prins Bernardstraat en de Heerbaan. Deze parkeerplaatsen zijn verkeersveilig. Wij verwachten dat hiermee de overlast voor omwonenden van kortparkeerders voor het pinnen tot een minimum beperkt blijft. Naar aanleiding van definitieve afstemming over de parkeerbalans is het mogelijk dat er nog wat geschoven wordt in de plaatsen, er zal echter rekening mee worden gehouden dat nabij de pinautomaat parkeerplaatsen blijven gesitueerd.

1.4 De pleinfunctie voor 't Stüpke: stand van zaken Zeelandsestraat

Op dit moment wordt hard gewerkt aan een ontwerpvoorstel voor de herinrichting van de Zeelandsestraat (niet-officiële benaming Kastanjeplein). Wat betreft de aantallen parkeerplaatsen zal er weinig veranderen. De herinrichting wordt via een aparte procedure gerealiseerd. Het is niet noodzakelijk dat beide ontwikkelingen in eenzelfde bestemmingsplanprocedure worden geregeld. Wat betreft onderbouwing, is het voor 't Stüpke van belang dat kan worden voldaan aan de parkeernormen. De herinrichting van de Zeelandsestraat zal daar niets aan veranderen. Voor het overige zijn er evenmin

noodzakelijke koppelingen tussen de plannen. U wordt via een apart voorstel geïnformeerd over de stand van zaken over de herinrichting Zeelandsestraat.

Ten aanzien van het pleintje voor het gemeentehuis geldt dat hiervoor geen opdracht voor herinrichting ligt. Gelet op het ontbreken van een dergelijke opdracht gaan wij er voortsnog van uit dat de bestaande situatie blijft gehandhaafd.

2. Vooroverleg en inspraak: voorgestelde beantwoording van de reacties

In de periode van 27 november 2009 tot en met 11 december 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraakreacties en is het plan conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan de wettelijke overlegpartners. Hierop zijn drie reacties ontvangen. Bij dit voorstel is een conceptbeantwoording van deze reacties bijgevoegd.

De aanpassingen die naar aanleiding hiervan in het ontwerpbestemmingsplan zullen worden aangebracht zijn als volgt:

- De plankaart wordt aangepast, waarbij de bebouwing zal worden verschoven met minimaal een halve meter tot maximaal 2 meter uit de perceelsgrens met huisnummer 172.
- In de toelichting zal worden ingegaan op de aanpassingen ten aanzien van de privacy, namelijk dat de balkons zullen worden afgeschermd.
- De opmerkingen van het Waterschap worden verwerkt in de toelichting. Tevens wordt voor de benodigde waterberging een aanduiding op de plankaart opgenomen met bijbehorende planregels.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de conceptbeantwoording van de vooroverleg- en inspraakreacties en deze mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Het vervolg van de procedure

Na uw instemming met dit raadsvoorstel, zal het voorontwerpbestemmingsplan worden aangepast. Ook zullen eventuele ambtshalve wijzigingen worden verwerkt. De ambtshalve aanpassingen hebben vooral te maken met een update voor de bodemsituatie en geluid en een nadere motivering ten aanzien van parkeren en de waterparagraaf. Ten aanzien van de geconstateerde stof Barium, geldt op dit moment geen normstelling en dus is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. Verder zal een aanvulling worden opgenomen over geluid, een motivering waarom geen aanvullend geluidsonderzoek noodzakelijk is. Wat betreft het parkeren, vindt nog onderlinge afstemming plaats tussen gemeente en Volkshuisvesting. De waterparagraaf wordt in overleg met het Waterschap nog aangepast, conform de ingediende vooroverlegreactie. Ook wordt de paragraaf in overleg met het Waterschap aangepast naar aanleiding van de koppeling met de Rabobanklocatie.

Het bouwplan van 't Stüpke, is op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening een zogenaamd "aangewezen bouwplan". Dat betekent, dat het verplicht is om een exploitatieplan op te stellen tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Samen met Volkshuisvesting Lingewaard Wonen, zal een overeenkomst worden opgesteld waarin onder andere het kostenverhaal wordt verzekerd. Dit wordt een anterieure overeenkomst genoemd.

Zodra de overeenkomst is getekend en de vereiste aanpassingen zijn aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan, zal het college van burgemeester en wethouders het ontwerp gedurende zes weken ter inzage leggen. Tegelijkertijd worden het ontwerpbestemmingsplan met de overeenkomst ter kennisgeving aan uw raad verzonden. Tijdens deze periode van zes weken kan een ieder zijn of haar zienswijze over het bestemmingsplan naar voren brengen.

Na verwerking van de ingediende zienswijzen, wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Daarbij dient de raad tevens te besluiten dat er wel of geen exploitatieplan wordt opgesteld.

5. Wat zijn kanttekeningen bij dit voorstel?

De exact benodigde aanpassingen voor water, parkeren, geluid en bodem, danwel andere ambtshalve aanpassingen zoals tekstuele en verduidelijkende aanpassingen zijn nog niet bekend. Het is niet te verwachten dat dit grootschalige aanpassingen zullen. Als dat wel het geval is, wordt uw raad hiervan op de hoogte gesteld.

6. Financiën

Het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst.

7. Communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor inspraak. Ook zijn de wettelijke vooroverlegpartners geraadpleegd. De indieners van de inspraak- en vooroverlegreacties zijn uitgenodigd voor de raadscommissie.

8. Uitvoering en is evaluatie nodig?

Na instemming zal het vervolgproces verlopen zoals genoemd onder nummer 3 van de argumenten. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter kennisgeving aan uw gemeenteraad verzonden.

Burgemeester en wethouders van Millingen aan de Rijn,

De secretaris,

De burgemeester,

P.G.H.M. van den Brink

G.E.W. Prick

9. Bijlagen bijgevoegd

- Nota inspraak en vooroverleg

10. Bijlagen ter inzage

- Voorontwerpbestemmingsplan
- Stedenbouwkundige visie "Heerbaan"
- Huidige schets inrichting gronden 't Stüpke

De raad der gemeente Millingen aan de Rijn;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 januari 2010;

overwegende de nota inspraak en vooroverleg van 15 januari 2010;

overwegende dat het bestemmingsplan 't Stüpke een wenselijk bouwplan mogelijk maakt en dat rekening wordt gehouden met de door uw raad aangedragen aandachtspunten zoals verwoord in deze adviesnota;

overwegende dat door middel van de voorgestelde aanpassingen een groter draagvlak kan worden gecreëerd.

besluit :

1. Kennis te nemen van de stand van zaken bestemmingsplan 't Stüpke in relatie tot de gevraagde aandachtspunten.
2. In te stemmen met de bijbehorende nota van inspraak en vooroverleg.
3. In te stemmen met het proces waarbij het college van burgemeester en wethouders na de vereiste aanpassingen en na ondertekening van de anterieure overeenkomst, het ontwerpbestemmingsplan 't Stüpke gedurende zes weken ter inzage zal leggen.

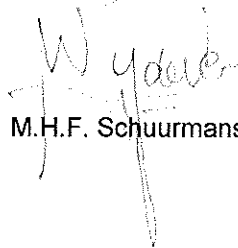
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Millingen aan de Rijn op 23 februari 2010

De raadsgriffier,



C. Waterlander

De voorzitter,



M.H.F. Schuurmans-Wijdeven