

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 't Stüpke is gepubliceerd op 25 maart 2010 in de Rozet, de Staatscourant en op de website van de gemeente Millingen aan de Rijn. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 26 maart 2010 tot en met 6 mei 2010.

Binnen deze termijn is een viertal zienswijzen ontvangen. In deze paragraaf zijn de vier zienswijzen opgenomen die ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingekomen. Geen van de ingediende zienswijzen heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De volgende personen/ instanties hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze:

1. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel
2. Indiener 1
3. Indiener 2
4. Indieners 3

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de geldende termijn en zijn daarmee ontvankelijk.

1. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

Zienswijze

Per brief van 19 april 2010(ontvangen 21 april 2010) heeft het Waterschap Rivierenland een positieve zienswijze ingediend.

De in het wateradvies van 10 december 2009 opgenomen opmerkingen zijn volgens het Waterschap voldoende verwerkt. Het Waterschap vindt de toelichting enigszins verwarrend maar kan akkoord gaan mits 90,4 m³ waterberging wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Verder geeft het Waterschap informatie over de benodigde watervergunning.

Beoordeling

Hierbij wordt bevestigd dat de eigenaar 90,4 m³ water zal bergen op het eigen terrein, zoals is beschreven op pagina 49 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Indiener 1 zienswijzen

Zienswijze

1. De indiener van zienswijze 1 heeft een aantal zienswijzen met betrekking tot de verplaatsing van het kwelwaterriool:
 - De indiener van zienswijze 1 wijst op het risico van scheuren in zijn woning door de grondwerkzaamheden, mogelijke lekken (wijzigingen in de bodemstructuur);
 - De indiener van zienswijze 1 vreest dat door een wijziging in het grondwaterpeil en door wijzigingen in het kwelwaterafvoer er nadelige wijzigingen optreden voor de fundering

en de kelder van zijn woning.

2. De indiener van zienswijze 1 wijst op vermindering van het woongenot door verhoogde parkeerdruk
 - De parkeerdruk is al toegenomen door de realisatie van aanleunwoningen bij Gasthuis Sint Jan de Deo.
 - De indiener van zienswijze 1 wijst op meer hinder door autoverlichting in de woonkamer.
 - Door de bestemmingsplanwijzigingen in de toekomst wordt de parkeerdruk alleen maar groter door opstapeling van bestemmingsplanwijzigingen.
 - In de parkeerbalans van 10 maart 2010 zijn afbeeldingen van bestemmingsplannen geplaatst welke zijn verouderd.

Beoordeling

1. Het bestemmingsplan 't Stüpke regelt onder andere de bescherming van het kwelriool tegen toekomstige graafwerkzaamheden e.d.. Conform de huidige bestemming is het verleggen van het kwelriool bestemmingsplant technisch mogelijk. Eventueel ontstane schade bij uitvoering van de verlegging van het kwelriool speelt bij een publiekrechtelijk plan (zoals dit bestemmingsplan) geen rol. In geval van schade, dient degene die schuld heeft aan de ontstane schade hierop te worden aangesproken. Opgemerkt wordt, dat voorafgaand aan de werkzaamheden door een onafhankelijk bureau een bouwkundige opname zal worden gemaakt. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen maatregelen worden getroffen om schade aan bebouwing te voorkomen.
2. Bij het bestemmingsplan is uitvoerig onderzoek gedaan naar de parkeerdruk. Hierbij is een specifieke parkeerbalans opgemaakt voor het gebied rondom 't Stüpke. Overigens is de parkeermemo naar aanleiding van vragen van de gemeenteraad ambtshalve aangepast en verder verfijnd. De conclusie van de aangepaste parkeermemo is, dat de parkeerbalans voldoet. Zie voor een nadere uitleg de tekst onder "ambtshalve wijziging".

Het aantal extra parkeerplaatsen wordt langs de Heerbaan en op het eigen terrein bij 't Stüpke gerealiseerd. Als hier auto's parkeren heeft dat niet tot gevolg dat het aantal inschijnende autolichten bij de woning van de indiener van zienswijze 1 toeneemt. Het verkeer dat betrekking heeft op deze bestemming zal zich vooral concentreren tussen de Heerbaan en de Prins Bernardstraat. Gezien de ligging van de nieuwe parkeerplaatsen (langsparkeren), de ligging van de woning van de indiener van zienswijze 1 ten opzichte van de Prins Bernardstraat en de afstand hiertussen en het feit dat extra verlichting van koplampen zal opgaan in het huidige verkeersbeeld, zal er geen extra hinder ontstaan door inschijnende koplampen.

Het aantal auto's dat in de openbare ruimte parkeert, en dan vooral op het Kastanjeplein, zal met name in de avondperiode minimaal zijn. Bovendien is dit een al bestaande parkeerplaats om de parkeerdruk voor het centrum van Millingen op te vangen. Ten overvloede wordt opgemerkt, dat onder het huidige bestemmingsplan "Kom Millingen" op de locatie ook functies konden worden gerealiseerd ten behoeve van dienstverlening, horeca en wonen op de verdieping. Qua functies zou het plan dus passen onder het bestemmingsplan "Kom Millingen". Dat betekent dat een soortgelijke parkeerdruk zou kunnen ontstaan bij het invullen van de huidige bestemming. Het realiseren van het plan, de daarbij behorende parkeerplaatsen en minimale opvang in de openbare ruimte, leidt niet tot onevenredige hinder.

Wat betreft de zienswijze van de indiener van zienswijze 1 over toenemende parkeerdruk in de toekomst door bestemmingswijzigingen, het volgende. Bij ieder nieuw plan dat niet

passend is in het vigerende bestemmingsplan, wordt het parkeren weer afzonderlijk bekeken. Bij elk plan waarvoor een planologische procedure wordt doorlopen, zal een parkeerbalans moeten worden aangeleverd waarbij wordt gestreefd naar het realiseren van zoveel mogelijk, zo niet alle parkeerplaatsen, op het eigen terrein. Hiermee wordt dus gewaarborgd dat de totale parkeerbalans in evenwicht blijft.

De indiener van zienswijze 1 stelt dat in de parkeerbalans gebruik is gemaakt van verouderde bestemmingsplannen. Onduidelijk is wat de indiener van zienswijze 1 hier exact mee bedoeld. Er wordt nu immers voor de betreffende locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In de parkeerbalans is gekeken naar de functies die het huidige bestemmingsplan "Kom Millingen 2004" mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan is nog steeds vigerend. Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan in ieder geval voor een planperiode van 10 jaar te gelden. Daarmee kan worden gesteld dat het plan niet is verouderd. De parkeerbalans is gebaseerd op juiste bestemmingsplangegevens.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Indiener 2 zienswijzen

Zienswijze

1. De indiener van zienswijze 2 vindt dat het gebouw te dicht bij de perceelsgrens komt.
2. De indiener van zienswijze 2 is het niet eens met de balkons aan de achterzijde. Het dichtmaken van de balkons acht hij niet voldoende vanwege zijn 20 meter diepe tuin met zwembad. Hierdoor is elke vorm van privacy weg. Indiener 2 is het niet eens met de argumentatie dat het plan is gebaseerd op een stedenbouwkundige visie, omdat in de straat een rare stuurhut en een op de kop geplaatst bakblik staan. Volgens De indiener van zienswijze 2 gaat het om 1 balkon dat veel problemen zal opleveren.
3. Door de hoogte en diepte zal de indiener van zienswijze 2 zich zeer opgesloten voelen door de immense rode muur. Indiener 2 vindt het argument dat dit een centrum betreft geen argument om het gebouw op 50 cm afstand van de perceelsgrens op te richten.
4. De indiener van zienswijze 2 wil nog steeds een tekening zien van zijn aanzicht vanuit de tuin op het gebouw.
5. Tot slot merkt de indiener van zienswijze 2 op dat een fatsoenlijke afscheiding er ook nog niet af kan, terwijl er 17 auto's starten en weg ronken en stinken. Indiener 2 is erg teleurgesteld in de gemeente als dit in deze vorm gaat gebeuren.

Beoordeling

- 1, 3. In de Nota inspraak en vooroverleg van 23 februari 2010 is bij inspraakreactie 1, onder verwerking punt 1,2 en 4 nader ingegaan op de consequenties van het bouwblok in het bestemmingsplan. Hier wordt voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze dan ook naar verwezen. Op grond van de inspraakreactie van de indiener van zienswijze 2 is het bouwblok een halve meter uit de perceelsgrens opgeschoven. Het bouwblok kan niet verder worden verschoven en gezien de belangenafweging worden de gevolgen van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan acceptabel geacht. Zie hiervoor de Nota inspraak en vooroverleg, inspraakreactie 1, onder verwerking punt 1, 2 en 4.
2. Ook hier wordt verwezen naar de Nota inspraak en vooroverleg, inspraakreactie 1, onder verwerking punt 5. Met de afscherming van de balkons wordt geacht dat de belangen van omwonenden voldoende zijn gewaarborgd.

4. Er is reeds een tekening opgesteld met het aanzicht van de bebouwing gezien vanaf Heerbaan 172. Ook bestaat voor de indiener van zienswijze 2 de mogelijkheid om de bouwtekeningen in te zien.
5. Ook voor deze beoordeling wordt verwezen naar de Nota inspraak en vooroverleg, inspraakreactie 1, onder verwerking punt 6. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een erfafscheiding op te richten. Het plan kan geen bouwplicht bevatten waarbij wordt bepaald in welke vorm dit moet gebeuren. Volkshuisvesting Lingewaard Wonen is eigenaar, de indiener van zienswijze 2 kan met hen in overleg treden over de vorm van de afscheiding.

Tot slot wordt nogmaals gewezen op het feit dat het bestemmingsplan een centrumlocatie betreft, de bouwmogelijkheden die met het plan mogelijk worden gemaakt zijn passend binnen een centrum

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Indiener 3 zienswijzen

1. De indiener van zienswijze 3 geven aan dat de plattegrondtekening niet klopt. De aanbouw van hun woning staat er niet op.
2. Door de bouw van het appartementencomplex wordt het uitzicht en de lichtinval vanuit de woning ernstig verstoord. Dat zal ten koste gaan van het woongenot. Het uitzicht wordt op een afstand van 10-12 meter over een lengte van 17 meter een blinde muur van 9 meter hoog met een zolderverdieping.
3. De indiener van zienswijze 3 vermoeden dat de waarde van de woning zal dalen.

Beoordeling

1. Op de tekening van de bezonningsstudie staat de aanbouw van de woning niet ingetekend. Dit heeft voor de belangenafweging echter geen gevolgen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de schaduwwerking van de nieuwbouw in de maanden juni en oktober (zelfde schaduwwerking als in de maand maart) het perceel van Heerbaan 174 niet bereikt.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze, wordt verwezen naar de verwerking van inspraakreactie nummer 1, onder 1, 2 en 4 in de Nota inspraak en vooroverleg van 23 februari 2010. Hieruit blijkt dat het bebouwingsvlak maximaal een halve meter verschoven. Verder speelt een rol, dat onder het huidige bestemmingsplan over de hele diepte van het perceel gebouwd had kunnen worden tot een goothoogte van 7 meter (met wijzigingsbevoegdheid).
3. Het de indiener van zienswijze 3, om na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in de schade in te dienen op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Bij de behandeling van het verzoek zal duidelijk worden of er al dan niet sprake is van recht op tegemoetkoming in schade.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve aanpassing

De parkeerbalans is opnieuw doorgerekend en verder verfijnd. De conclusie van de aangepaste parkeermemo is, dat de parkeerbalans voldoet. Er is sprake van een overschot aan parkeerplaatsen met uitzondering van de koopavond. Dit wordt acceptabel geacht. Vóór de ontwikkeling van 't Stüpke was al sprake van een tekort op dit specifieke moment in de week en bovendien verbetert de

parkeerbilans juist door de toevoeging van de 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte bij 't Stüpke. Immers, de nieuwe parkeerplaatsen worden op koopavond niet door het kantoorpersoneel benut. De toelichting is op pagina 31 en 32 tekstueel aangepast.