

Zienswijzenverslag “Bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie fase 3, Millingen aan de Rijn”

Inleiding

Het ontwerp “bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie fase 3, Millingen aan de Rijn” lag met ingang van 29 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage.

Binnengekomen zienswijzen

Op het ontwerp bestemmingsplan ontvingen wij twee zienswijzen.

Nr.	Naam	Datum ontvangen	Toelichting
1	Reclamant 1	25 november 2021	Eigenaar van een woning aangrenzend aan het plangebied
2	Reclamant 2	23 november 2021	Eigenaar van een woning op afstand van het plangebied

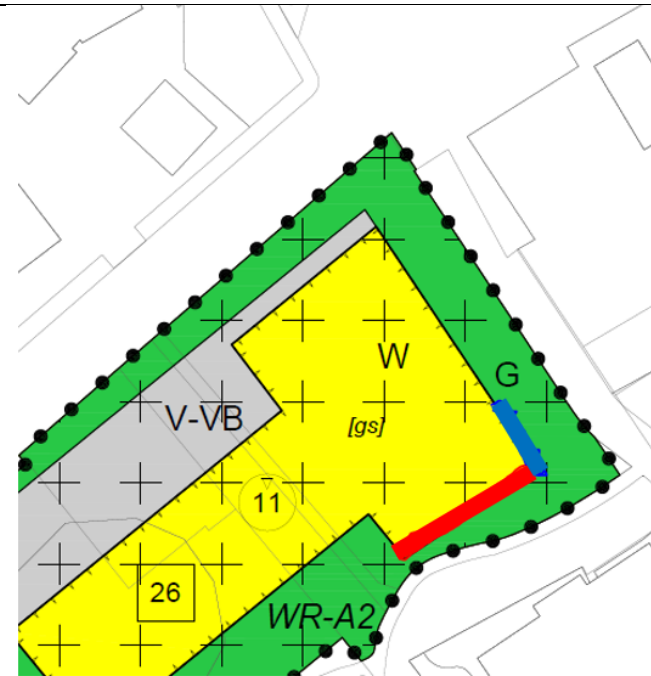
Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en gemotiveerd. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Beantwoording zienswijzen

1. Reclamant 1	
Zienswijze	Antwoord
1.1 Door dit plan is nog meer inkijk in de woning en / of tuin van bewoner mogelijk. De inkijk maakt een enorme inbreuk op zijn privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen	Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk op om en nabij 19 meter afstand van het perceel van bewoner. Dit bouwplan mag maximaal uit drie bouwlagen bestaan. Het klopt dat met de bouw van een appartementencomplex bewoners uitzicht kunnen hebben op de tuin van bewoner. De afstand van 19 meter is aanzienlijk meer dan de 2 meter die artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek voorschrijft. Hierin is bepaald dat het zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf niet geoorloofd is om binnen 2,0 m van de grenslijn van dat erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. De gemeente heeft in het ontwerp bestemmingsplan aan de privacy wens van bewoner tegemoet willen komen door het bouwvlak in het ontwerp

	bestemmingsplan te vergroten. Het doel hiervan was om ruimte te creëren voor het maken van een bouwplan dat tegemoetkomt aan de wens geen balkons uit te laten kijken op de tuin van bewoners. Dit is een afwijking ten opzichte van het stedenbouwkundigplan. In dat stedenbouwkundige plan stond namelijk een gebouw verbeeld waarbij balkons wel uitkijken op de tuin van bewoner. Ondanks deze aanpassing van het bouwvlak is de gemeente van mening dat het bestemmingsplan nog onvoldoende duidelijk maakt wat het privacy voordeel van deze aanpassing is voor de bewoner. Om die reden wil de gemeente het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen: - In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat er geen balkons gerealiseerd mogen worden daar waar dit op de verbeelding is weergegeven. In onderstaande verbeelding is dat de blauwe lijn. - In diezelfde regels en verbeelding wordt ook aan gegeven dat aan de zuidoostzijde van het bouwvlak niet mogen uitsteken maar geheel in de gevel gerealiseerd moeten worden. In onderstaande verbeelding is dat de rode lijn.
--	---



Hiermee is, naar mening van de gemeente, planologisch geborgd dat er geen directe inkijk vanaf balkons mogelijk is op de tuin van bewoner. Met deze aanpassing kan niet echter voorkomen worden dat toekomstige bewoners door een raam in het appartementencomplex in de tuin van bewoner kijken. Wil bewoner dit voorkomen dan kan hij ervoor kiezen beplanting aan te brengen die toekomstige bewoners het zicht op zijn tuin ontnemen.

In aanvulling op de aanpassing in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zal in het beeldkwaliteit plan ook een aanpassing plaatsvinden. Een architectonische referentie van een balkon in een gevel wordt toegevoegd. Zie hieronder.

	
1.2 Uitvoering van het plan zorgt voor schaduwhinder op het perceel van bewoner. De schaduwhinder tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting. Bewoner vindt dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de schaduwhinder. En het plan moet aanpassen om die schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen.	De gemeente heeft geen eigen beleid voor bezonning. Ook bestaat er geen wet- en regelgeving omtrent dit onderwerp. Wel is er een zonnestudie uitgevoerd naar aanleiding van de zienswijze. Deze studie is als bijlage opgenomen bij deze nota zienswijzen. Uit de studie blijkt het volgende. De bouwhoogte die voortkomt uit het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Schoollocatie fase 3' zal enige schaduwhinder veroorzaken op het hoofdvolume van de woning van de bewoner. De maximale bezonningsafname zal plaatsvinden op 21 juni. Het gaat hier om een theoretische afname van 2 uur (van eerste trefmoment schaduw op hoofdvolume tot inzet schemer). Omdat de schaduwwerking pas hinder oplevert wanneer de vensterbank wordt bereikt, zal de theoretische afname in de praktijk lager liggen. Voor de zij-tuin geldt dat de afname in bezonning zeer gering tot afwezig is. Dit betekent dat met het nieuwe bestemmingsplan (ruimschoots) voldaan wordt aan de lichte TNO-norm ten aanzien van bezonning. Geconcludeerd wordt dat de woning van de bewoner ook in de toekomstige situatie daarmee voldoende bezonning ontvangt.

1.3 Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van bewoner. Lichthinder is slecht voor de gezondheid. Negatieve effecten van lichthinder zijn verder ontregeling van de natuur en verstoring van het nachtelijk landschap. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.	Woningen worden niet gezien als een bron van lichthinder. In de praktijk zijn het juist woningen die hinder kunnen ervaren van sterke lichtbronnen als lichtmasten. Na voltooiing van de bouw van 26 appartementen zal er geen sprake zijn van sterke lichtbronnen afkomstig vanaf de appartementen. In het kader van deze zienswijze is het goed om op te merken dat in de bestaande situatie er een woongebouw op 10 meter afstand staat van het perceel van de bewoner. De nieuwbouw zal op een afstand van 19 meter komen te staan.
1.4 Bewoner verzoekt uw raad in samenspraak met woningbouwvereniging Waardwonen te komen tot een wijziging, zodanig dat de kop van de T-vorm ten westen komt te liggen in plaats van aan de oostzijde. Zodoende zou de strijdigheid met het onderliggende plan en de impact voor het woongenot van bewoner minder ingrijpend zijn. Bovendien zorgt dit voor een beter ontsluiting van het plangebied.	De gemeente ziet geen aanleiding in een wijziging die zo vergaand is als bewoner beschrijft. In haar zoektocht samen met initiatiefnemer heeft de gemeente gezocht naar de best mogelijke invulling van het terrein rekening houdend met bestaande waardevolle bomen, stedenbouwkundige opzet van het omliggende bebouwing en de best mogelijke manier van ontsluiting van de beoogde nieuwbouw. Dit is beschreven in het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundigplan. Nu met de wijzigingen voorgesteld onder 1.1 is de gemeente van mening dat voor de bewoner ook voldoende waarborg aanwezig is dat er geen balkons direct op zijn tuin uit zullen kijken.
1.5 Bewoner treedt graag in overleg met betrokkenen, met name over het onder opgenomen punt, inhoudende draaiing van het gebouw, welk punt kennelijk ook voor uw raad als reële optie wordt beschouwd en verkenning behoeft. Bewoner vraagt u de inhoud van het overleg en de uitkomst daarvan in elk geval te betrekken in de besluitvorming. Bewoner is in dat geval dan ook bereid af te zien van verdere stappen als u het plan gewijzigd vaststelt met dien verstande dat de vorm wordt gespiegeld (180-graden draaien), waarbij het verticale bouwdeel ten westen komt te liggen. Wanneer deze aan de die zijde wordt gesitueerd wordt de doorkijk voldoende geborgd en zal het zicht op groen voor bewoner behouden blijven. Op een zeker moment is ook de zogenaamde Z-vorm als optie ter sprake gekomen, waarbij de kop van de T-vorm slechts voor de helft gespiegeld wordt. Met dit alternatief bedoelt bewoner dat het deel	De gemeente wil graag het antwoord onder 1.4 herhalen. Het gewijzigde bestemmingsplan zal ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan waartegen bewoner een zienswijze heeft ingediend voor een groot deel naar ons idee aan zijn wensen tegemoetgekomen. Het staat bewoner vrij om tegen het aangepaste bestemmingsplan stappen te ondernemen. Wij willen daarbij wel opmerken dat de wijzigingen die wij nu aanbrengen geenszins bedoeld waren om de bewoner te overtuigen. Wij vinden het van belang dat het bestemmingsplan duidelijk is en welke regels er gelden met betrekking tot de beoogde nieuwbouw. De aanpassingen genoemd onder 1.1 hebben dat doel.

van de kop van de T-vorm, dat tegenover hun woning gepland staat, aan de voet van de T komt te liggen aan de Vivaldistraat zodat het een soort van Z-vorm wordt. Ook deze vorm zou ten opzichte van het huidige plan gunstig zijn.	
2. Reclamant 2	
2.1 bewoner vraag met klem om: noodzakelijk rekening te houden in uw besluitvorming met de omliggende historische gebouwen en monumentale panden rond de bouwplaats, die de uitstraling bepalen van onze dorpskern.	Het nieuwe woongebouw staat op enige afstand van monumenten in de omgeving zoals. In het bestemmingsplan is aangegeven (paragraaf 4.10.2). <i>In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende gemeentelijke- en rijksmonumenten te vinden. Ten noordoosten van het plangebied zijn twee rijksmonumenten te vinden (Antonius van Paduakerk en pastorie) en twee gemeentelijke monumenten (gevelkunstwerk en kosterswoning). Ten noordwesten van het plangebied is een agrarisch rijksmonument gesitueerd (Zeelandsestraat 1).</i> De gemeente is van mening dat de schoollocatie 3^e fase een op zichzelf staand ontwikkelingsgebied is. Met de regels en verbeeldingen opgenomen in het beeldkwaliteitsplan is de gemeente van mening dat de nieuwbouw goed in te passen is in een omgeving met waardevolle monumentale panden.
2.2 bewoner vraag met klem om: geen gestapelde woningen met plat dak toe te staan op deze locatie, omdat die daar niet past.	In bijlage 1: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit plan is te lezen dat het appartementengebouw uit maximaal drie bouwlagen bestaat en is, voor in ieder geval een deel van het gebouw, voorzien van een dakopstand / schuinoplopende gevel. Een dergelijke geleding in de bouwmasa draagt bij aan een dorpse uitstraling van het appartementengebouw. Eén van de voorbeelden architectonische uitwerking laat duidelijk zien hoe een dergelijke “fop kap” eruit kan zien van boven.

	 <i>Zonnepanelen verscholen achter dakopstand</i>
2.3 bewoner vraag met klem om: niet alleen in te zetten op sociale huurwoningen, ter voorkoming van een 'getto' in de toekomst.	De gemeente is van mening dat de nieuw te bouwen sociale huurwoningen geen reden zijn om een getto in de toekomst te verwachten. De gemeente heeft overigens sowieso niet die associatie met wijken of buurten waarbij het merendeel van de woningen uit sociale huurwoningen bestaan. Met deze ontwikkeling worden 26 sociale huurwoningen voor senioren (55+) gebouwd. Deze locatie is daarvoor geschikt omdat zij dichtbij het centrum van Millingen ligt. De vraag naar dergelijke woningen is groot. Dat blijkt ook uit een eigen onderzoek van de initiatiefnemer. Maar liefst 150 bestaande huurders in de doelgroep 55+ van Waardwonen hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een appartement. Omdat deze bestaande huurders bij vertrek naar een appartement een voor andere doelgroepen geschikte woning achterlaten ontstaat de zo belangrijke doorstroming van huurders. Een getto verwacht de gemeente dus niet met deze ontwikkeling wel een goede doorstroming van huurders en een inhaalslag in gewilde huur appartementen voor senioren.
2.4 bewoner vraag met klem om: welbevinden van de dorpsbewoners voorop te stellen en niet het financiële welzijn van partijen.	De gemeente beoogt hetzelfde als de bewoner. Met de verkoop van haar grond aan Waardwonen tegen de daarvoor geldende grondprijs voor sociale huurwoningen dragen wij ons steentje bij aan betaalbare woningen.

2.5 bewoner vraag met klem om: gemengd bouwen de beste vorm is voor de wenselijke situatie in oude dorpskern.	In onze reactie onder 2.3 gaan wij nader in op onze motieven om medewerking te verlenen aan de bouw van de 26 sociale huurappartementen voor senioren en niet voor een mix aan koop, middeldure huur en sociaal.
2.6 bewoner vraag met klem om: Inwoners van Millingen aan de Rijn een extra kans te geven om mee te kunnen denken en praten met de steeds veranderde plannen, door b.v. publicaties in de krant, het Gemeentenieuw en de Rozet, omdat daarin bij mijn weten tot op heden nauwelijks of geen aandacht aan is besteed.	De gemeente heeft gehoord en gezien dat de nieuwbouw bij verschillende mensen verschillende reacties oproepen. Er zijn voor- en tegenstanders. Uitgebreide participatie en vele inspraak ronden betekenen niet dat bij planontwikkeling iedereen het plan dat zij voor ogen hebben gerealiseerd zal zien. In onze reacties onder 1.4 en 2.3 maar ook uit de toelichting van het bestemmingsplan en alle besluitvorming die daaraan al vooraf is gegaan blijkt dat wij naar onze mening nu een goede afweging kunnen maken. Wij begrijpen dat bewoners het beeld kunnen hebben dat plannen steeds lijken te wijzigen. Voor de Schoollocatie, kijkend naar eerdere plannen rond 2010 en nu, lijkt daar ook sprake van. In de ogen van de gemeente is het goed dat plannen meegaan met de tijd. Er kunnen actuele redenen zijn, zoals vergrijzing en behoefte aan meer woningen, dat randvoorwaarden uit het verleden niet langer voldoen. Met de ontwikkeling van de Schoollocatie spelen wij in op de actuele vraag naar de woningen die hier gebouwd gaan worden.
2.7 bewoner vraag met klem om: Zorg te dragen voor een duurzame wijze van bouwen het behoud van de oude boom op de locatie en groenvoorzieningen ter plekke.	De gemeente onderschrijft deze oproepen van harte. De oude en grote plataan aan de rand van het gebied heeft een bijzondere status en zal behouden blijven bij de nieuwbouw. Dit geldt ook voor een aantal Lindebomen. De initiatiefnemer wil dat het gebouw volledig energieneutraal wordt in haar energie en warmtegebruik en daarbij ook de uitdaging aan gaan om een circulair gebouw te realiseren. Beide zijn de hoogste ambities die je kunt hebben op het gebied van duurzaamheid waar wij als gemeente graag achter staan.