

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	2022-B008
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan herontwikkeling Schoollocatie fase 3, Millingen aan de Rijn
Datum B&W-vergadering:	21 december 2021
Datum raadsvergadering:	10 februari 2022
Datum carrousel:	nvt
Portefeuillehouder:	N.A.V. Verheul
Ambtenaar:	Berend Wouda
e-mailadres:	B.Wouda@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-21-093312
Documentnummer:	VB/Raad/21/01325

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het zienswijzenverslag “Bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie fase 3, Millingen aan de Rijn” vast te stellen.
2. Bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie fase 3, Millingen aan de Rijn gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
3. De beeldkwaliteitseisen Schoollocatie fase 3 behorende bij het plan vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Wij hebben bij besluit van VB/17/02022 ingestemd met de randvoorwaarden voor herontwikkeling woningbouwplan schoollocatie. Daarna hebben wij op 6 april 2021 en de raad op 17 juni 2021 ingestemd met het ruimtelijke en financiële kader (grondexploitatie) voor herontwikkeling Schoollocatie. Bij vaststelling van deze kaders is door de raad een amendement aangenomen dat is verwerkt in het raadsbesluit. Dat amendement geeft een aantal voorwaarden mee waar de planontwikkeling aan dient te voldoen.

In de maanden na het raadsbesluit hebben gemeente en Waardwonen gewerkt aan een ontwerp bestemmingsplan “Herontwikkeling Schoollocatie fase 3, Millingen aan de Rijn” dat recht doet aan het raadsbesluit. Uw raad is over de ter inzagelegging en inhoud van het bestemmingsplan door middel van een raadsinformatie nota geïnformeerd (VB/Raad/21/01285).

Op 19 oktober besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 29 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen deze termijn twee zienswijzen (zie bijlage 3).

Beoogd effect

Realisatie van 26 sociale huurappartementen voor senioren op de voormalige Schoollocatie in Millingen aan de Rijn.

Argumenten

1.1 *De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 oktober 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen de termijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld. Eén zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen, verwijzen wij naar het bijgevoegde zienswijzenverslag (bijlage 3).

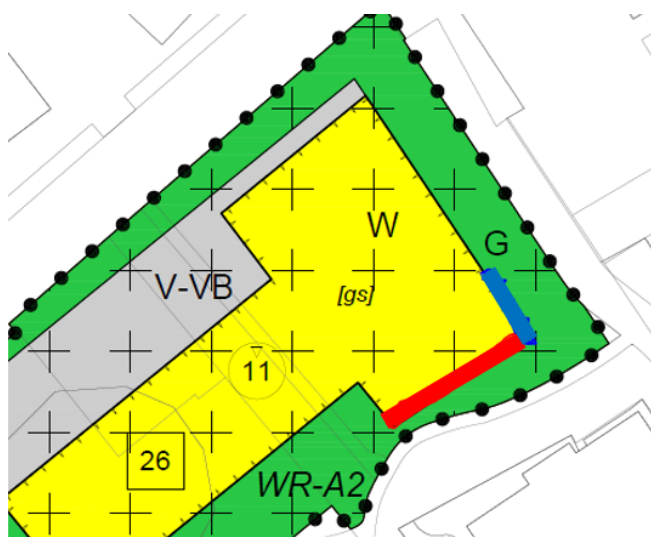
1.2 *Uit het zienswijzenverslag (bijlage 3) komt naar voren dat we de volgende wijzigingen door willen voeren*

De gemeente heeft in het ontwerp bestemmingsplan aan de privacy wens van bewoner (zienswijze 1, Bijlage 3.1) 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.

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, zoals hieronder weergegeven, wordt toegevoegd.



2.2 Het plan voorziet in lokale woningbehoefte.

Bij dit plan wordt hoofdzakelijk voor eigen behoefte gebouwd. De gemeente Berg en Dal wenst duurzaam met de ruimte om te gaan door middel van efficiënt ruimtegebruik. We willen zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied bouwen en liever niet op uitbreidingslocaties. Op het onderhavige gebied bevonden zich voorheen bebouwing die een aantal jaren geleden reeds gesloopt zijn. Plannen voor nieuwbouw van woningen op deze locatie dateren al van jaren geleden. Het huidige plan voorziet in de bouw van 26 sociale huurappartementen voor senioren. Deze woningen worden door Waardwonen gerealiseerd.

Vanwege ligging nabij het centrum van Millingen is deze locatie zeer geschikt voor realisatie van sociale huurwoningen voor senioren. Uit navraag onder huurders van Waardwonen in de doelgroep 55+ is gebleken dat 150 huurders geïnteresseerd zijn in een appartement op deze locatie. Binnen deze groep huurders zal naar verwachting op een natuurlijke manier een mix van leeftijden zal ontstaan. De appartementen zijn zelf ook gemixt in grootte en rolstoelgeschiktheid. Er wordt gebouwd voor de vraag die er is op een locatie die hiervoor geschikt is. Wanneer bestaande huurders van Waardwonen hun intrek nemen in een nieuwe woning levert dit ook als voordeel op dat zij een aantrekkelijke huurwoning achterlaten voor nieuwe huurders.

2.3 Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de woningbouw op deze locatie.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven in hoeverre er belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Daarbij is onder andere gekeken naar beleid, milieukundige aspecten, stedenbouw, landschap, cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Indien nodig zijn door Waardwonen onderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken en

het ontwerpbestemmingsplan komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling.

3.1 De bij het plan opgenomen beeldkwaliteitsregels zorgen ervoor dat het bouwplan past in de omgeving.

In het beeldkwaliteit plan staan regels die het mogelijk maken dat een dakrand wordt gemaakt die de indruk geeft van een schuine kap. Om sociale woningbouw mogelijk te maken is het niet wenselijk Waardwonen realisatie van een schuine kap op te leggen als dit de toekomstige bewoners niet ten goede komt. Realisatie van een dakrand die wel de gewenste indruk geeft maar niet een beperking betekent voor bewoners en Waardwonen is een goede oplossing.

4.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient u bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een 'aangewezen bouwplan' ook een exploitatieplan vast te stellen. In het exploitatieplan regelt u het zogenaamde kostenverhaal. Als gemeente maken wij kosten om een bestemmingsplan te wijzigen. Bijvoorbeeld aan ambtelijke inzet of planschade. Deze kosten dienen wij te verhalen op de initiatiefnemer. Er is sprake van een 'aangewezen bouwplan' als het bestemmingsplan de bouw van een of meerdere woningen mogelijk maakt. Ook bij dit bestemmingsplan hoort u een exploitatieplan vast te stellen. U hoeft geen exploitatieplan vast te stellen als wij het kostenverhaal op een andere manier regelen. Dat is het geval nu wij met Waardwonen een anterieure overeenkomst hebben afgesloten. In deze overeenkomst is naast kostenverhaal ook verkoop van de gemeentelijke gronden geregeld en de kosten voor bouwrijp- en woonrijp. Dit alles binnen de financiële kaders van de grondexploitatie Herontwikkeling Schoollocatie Fase 3 Millingen door uw raad vastgesteld (VB/Raad/21/01187).

Kanttkening

Niet van toepassing

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten en risico's (die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zijn afgedekt.

Duurzaamheid

Per 1 januari 2021 moeten alle nieuwbouw vergunningsaanvragen voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Waardwonen heeft de ambitie uitgesproken voor deze locatie ook te willen kijken naar mogelijkheden circulair bouwen. De gemeente brengt haar expertise in om te helpen en daar waar kansen liggen deze te benutten.

Communicatie

Omwonenden en de nabijgelegen school zijn bij het opstellen bestemmingsplan geïnformeerd over de voorgestane ontwikkeling. Vanwege de corona ontwikkelingen zijn er geen plenaire avonden gehouden. Wel konden geïnteresseerden bij vragen of behoefte aan een gesprek contact opnemen met de gemeente en/of Waardwonen. Op deze manier is er contact geweest met direct belanghebbenden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan bekendgemaakt op de gemeentelijke en landelijke website. Iedereen is in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

Nadat het besluit tot vaststelling is genomen, wordt het besluit bekendgemaakt in de Staatscourant en het gemeenteblad. Een en ander is vanaf de datum van bekendmaking terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: www.officielebekendmakingen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gelijktijdig voor iedereen digitaal beschikbaar gesteld en gedurende 6 weken fysiek voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

Wij informeren de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen over de besluitvorming.

Aanpak/uitvoering

In de periode dat de besluiten en het bestemmingsplan ter inzage liggen, kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Burgemeester en wethouders

De secretaris,

E.W.J. van der Velde

De burgemeester,

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

1. Toelichting en regels bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie fase 3, Millingen aan de Rijn
2. Verbeelding bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie fase 3
3. Zienswijzenverslag
 - 3.1 Zienswijze reclamant 1
 - 3.2 Zienswijze reclamant 2
 - 3.3 bezonningsstudie
4. Beeldkwaliteitsplan Schoollocatie fase 3
5. Bijlage bestemmingsplan Stedenbouwkundigplan
6. Bijlage bestemmingsplan Akoestisch onderzoek
7. Bijlage bestemmingsplan Archeologie
8. Bijlage bestemmingsplan QuickScan Wet Natuur Beheer
9. Bijlage bestemmingsplan Watertoets
10. Bijlage bestemmingsplan Bodemonderzoek
11. Bijlage bestemmingsplan Stikstofdepositie onderzoek

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 december 2021.

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan vanaf 29 oktober gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- Binnen de termijn twee zienswijzen zijn ingediend;
- De aanpassingen van het bestemmingsplan zijn verwoord in het zienswijzenverslag;
- Eén zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan te wijzigen;
- Er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Het op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen.

b e s l u i t :

1. Het zienswijzenverslag “Bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie fase 3, Millingen aan de Rijn” vast te stellen.
2. Bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie fase 3, Millingen aan de Rijn gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
3. De beeldkwaliteitseisen fase 3 behorende bij het plan vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal
Op 10 februari 2022,

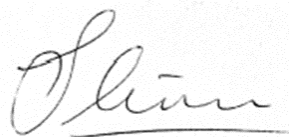
De raadsgriffier,

De voorzitter,

Het besluit is geamendeerd aangenomen, zie het amendement voor de wijzigingen.



mr. G.A.J. Winters



mr. M. Slinkman

AMENDEMENT GEMEENTERAAD

Amendement nummer:	2022-A001
Datum indiening:	10 februari 2022

Onderwerp: Alternatieve verbeelding voor Bestemmingsplan herontwikkeling Schoollocatie fase 3 Millingen aan de Rijn

De raad van de gemeente Berg en Dal

gelezen:

het raadsvoorstel	Bestemmingsplan herontwikkeling Schoollocatie fase 3, Millingen aan de Rijn
-------------------	---

met griffiersnummer:	B08
----------------------	-----

besluit:**om besluitpunt 2 van het ontwerp raadsbesluit te wijzigen:****Van:**

2. Bestemmingsplan herontwikkeling Schoollocatie fase 3, Millingen aan de Rijn gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag

Naar:

2. Bestemmingsplan Herontwikkeling Schoollocatie fase 3, Millingen aan de Rijn gewijzigd vast te stellen met in achtneming van
 - a. Verbeelding zoals opgenomen in bijlage 1 van dit amendement
 - b. de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag

Indiener(s):

GJS: Alex ten Westeneind en Arnold Driessen

Voor Berg en Dal: Jos Peters en Toon de Jong

Overwegingen en toelichting op amendement:

Op basis van het eerder aangenomen amendement was er een duidelijk verzoek een andere positionering van het appartement te bewerkstelligen. Dit leek dit geen haalbare kaart. Tijdens de carrousel hebben wij een alternatief ingediend dat wel aan de wensen van de omgeving en de raad tegemoet komt.

Als bijlage het gele bouwvlak (bouwbestemming) en de (mogelijke) positionering van het gebouw zoals besproken met Waardwonen, gemeente, stedenbouwkundige en wethouder Verheul.

Hierover is consensus ontstaan en uitgesproken dat dit een haalbare optie is.

De positionering van het gebouw is op deze wijze besproken en als haalbaar gekwalificeerd binnen het nieuwe gemarkeerde gebied.

Fractie	Voor	Tegen	Fractie	Voor	Tegen
CDA (4)	X (3)	X (1) Wilm Janssen	GJS (2)	X	
GroenLinks (3)		X	Sociaal Groesbeek (2)	X	
Polderbreed (2)	X		PvdA (1)	X	
GVP (2)	X		VVD (1)	X	
VOLG (1)	X		D66 (1)	X	
Voor Berg en Dal (2)	X		TOTAAL	<u>17</u>	<u>4</u>

► Schoollocatie fase 3 - Voorstel wijziging bestemmingsplan



Voorstel Alex ten Westeneind in ontwerp bestemmingsplan.
Rode lijnen zijn daarbij nieuwe begrenzing bouwvlak.

► Schoollocatie fase 3 - Voorstel wijziging bestemmingsplan



Voorstel Alex ten Westeneind wijziging bestemmingsplan bij vastelling (in ondergrond oude begrenzing)