

Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Oefenhoek Millingen aan de Rijn

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Oefenhoek Millingen aan de Rijn hebben wij op 26 maart 2019 in de Staatscourant, het Gemeentebled en de website van de gemeente Berg en Dal gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan hebben wij van 27 maart 2019 tot en met 7 mei 2019 voor zienswijzen ter inzage gelegd.

Binnengekomen zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan Oefenhoek Millingen aan de Rijn hebben wij 5 zienswijzen ontvangen.

Nr.	Naam	Datum ontvangen	Toelichting
1	Reclamant 1	15 april 2019	Eigenaren van een woning aan de zuidkant van het plangebied
2	Reclamant 2	17 april 2019	Eigenaar van een woning aan de noordkant van het plangebied
3	Reclamant 3	30 april 2019	Eigenaren van een woning aan de noordkant van het plangebied
4	Reclamant 4	7 mei 2019	Eigenaren van een woning aan de oostkant van het plangebied
5	Reclamant 5	7 mei 2019	Eigenaar van een woning aan de oostkant 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
Wij zijn het niet eens met de huidige stedenbouwkundige opzet met vier rijwoningen en zes twee-onder-een-kapwoningen. Wij willen dat vastgehouden wordt aan de stedenbouwkundige opzet, zoals deze is uitgewerkt in het oude plan. Deze bestaat uit vier blokjes van twee-onder-een-kapwoningen.	Voor de locatie Oefenhoek willen wij een bouwprogramma dat interessant is voor starters en doorstromers op de woningmarkt. Dit bouwprogramma kunnen wij niet realiseren door alleen twee-onder-een-kapwoningen te bouwen. Wij hebben daarom bekeken of het stedenbouwkundig passend is om ter plaatse ook andere typen woningen te bouwen. Daarnaast hebben wij bekeken of de verkaveling aangepast kan worden, zodat deze goed aansluit op wat kopers willen. Wij zijn daarop tot de conclusie gekomen, dat het stedenbouwkundig passend is om een blok van vier rijwoningen aan de zijde van de Plataanstraat te realiseren in plaats van een blok met twee-onder-een-kapwoningen.

	Verder vinden wij het stedenbouwkundig passend dat de woningen aan de zijde van de Populierenstraat meer richting de straat komen. Hierdoor krijgen de woningen aan de Populierenstraat en de Plataanstraat een grotere achtertuin ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Ook komt er geen groenstrook voor en naast de woningen. Over het algemeen worden dergelijke groenstroken door bewoners als hinderlijk ervaren, vanwege bladafval, schaduwval en beperking van het uitzicht. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Wij willen geen ramen op de verdieping aan de zijde van onze tuin. Dat geldt zowel voor de eventuele rijwoningen als voor de twee-onder-een-kapwoningen. Vanwege inkijk in onze tuin (privacy).	De ontwikkelaar heeft van het bouwplan reeds een ontwerp gemaakt. Dit ontwerp heeft een positief welstandsadvies gekregen. Uit het ontwerp blijkt dat er in de zijgevel van de rijwoningen alleen ramen komen ter plaatse van het trappenhuis. Bij de twee-onder-een-kapwoning naast het perceel van reclamant komt er in de zijgevel op de eerste verdieping twee kleine ramen en in de kap een dakraam. In een bestemmingsplan nemen wij geen regels op over waar wel of geen ramen mogen komen. In het burgerlijk wetboek zijn regels opgenomen over de minimale afstand van een raam tot aan de erfgrens. Deze afstand dient minimaal twee meter te bedragen. Zowel de rijwoningen als de twee-onder-een-kapwoningen komen op meer dan vijf meter afstand van de erfgrens met reclamant. Als wij het voorliggende bestemmingsplan vergelijken met het (oude) bestemmingsplan Populierenstraat, dan liggen de bouwvlakken in het bestemmingsplan Oefenhoek voor zowel de twee-onder-een-kapwoningen als de rijwoningen verder van de woning van reclamant dan de bouwvlakken die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Populierenstraat. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
De woningen in de Populierenstraat komen te dicht op de weg.	De bouwvlakken voor de woningen aan de Populierenstraat liggen dichter aan de weg, dan de bouwvlakken in het (oude)

	bestemmingsplan Populierenstraat. Dat geldt met name voor blok 1. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor een achtertuin. Stedenbouwkundig past dat binnen het straatbeeld, aangezien de woningen Populierenstraat 1 en 3 ook redelijk dicht tegen de weg aan liggen. Het is mogelijk om blok 1 iets naar achteren te schuiven, zonder dat dit ten koste gaat van het stedenbouwkundige beeld en de verkoopbaarheid van de woningen. De afstand van blok 1 tot de erfgrans van reclamant blijft daarbij gelijk. Daarbij willen wij opmerken dat in het (oude) bestemmingsplan Populierenstraat de aanwezige groenstrook, inclusief de bomen, langs de Populierenstraat niet beschermd is. Dit bestemmingsplan biedt dus geen garantie dat de groenstrook langs de Populierenstraat (geheel) in stand blijft. Hierdoor vinden wij, dat een bouwplan op basis van het bestemmingsplan Populierenstraat wel degelijk invloed heeft op de privacy van omwonenden. De zienswijze geeft aanleiding om het bouwvlak voor de twee-onder-een-kapwoningen van blok 1 iets naar achteren te schuiven.
Wij denken dat er te weinig parkeerplaatsen komen voor het aantal huizen dat gebouwd wordt. Gezien de Millingse situatie denken wij dat er gerekend moet worden met twee parkeerplaatsen per woning.	In de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij gemotiveerd hoeveel parkeerplaatsen er minimaal aangelegd moeten worden. Wij hanteren voor het bouwplan een ruime parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per rijwoning en 2,3 parkeerplaats per twee-onder-een-kapwoning. Wij hebben daarbij rekening gehouden met de Millingse situatie (weinig stedelijk en rest van de bebouwde kom). Bij de bepaling van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen hebben wij naar parkeerplaatsen voor de bewoners zelf en voor de bezoekers gekeken. Daarom zorgen wij er voor dat er naast de parkeerplaatsen op eigen terrein ook parkeerplaatsen in het openbaar gebied komen. Om te zorgen dat er in de toekomst voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, hebben wij in de regels van het bestemmingsplan

	bepalingen opgenomen om de aanleg en de instandhouding van de parkeerplaatsen te waarborgen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Wij willen graag dat de feitelijke erfgrens gerespecteerd wordt. Dat betekent dat de bomenrij moet blijven staan. Indien dit het geval is, dan willen wij graag zwart op wit hiervan een bevestiging ontvangen. Wij zijn ook bereid om de strook te kopen.	Wij weten dat de feitelijke erfgrens op een aantal punten niet overeenkomst met de kadastrale erfgrens. Wij respecteren de feitelijke erfgrens. Dit hebben wij in de overeenkomst met de ontwikkelaar opgenomen. Wij bieden de eigenaren die gemeenteground in gebruik hebben de gelegenheid om deze grond van ons te kopen. De bomenrij waar reclamant naar verwijst staat op gemeenteground en is niet in gebruik door reclamant. De bomenrij hoeft dus niet te blijven staan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
<i>Verwerking</i>	
De zienswijze geeft aanleiding om het bouwvlak voor de twee-onder-een-kapwoningen van blok 1 iets naar achteren te schuiven.	

2. Reclamant 2	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
In het plan is een parkeerplaats voorzien voor mijn woning. Deze blokkeert mijn uitzicht vanuit de woning. Mijn voorstel is om de parkeerplaatsen te verplaatsen naar het noorden. Hiervoor is volgens mij voldoende ruimte. Ik vind het niet bezwaarlijk als er parkeerplaatsen worden aangelegd tegenover mijn achtertuin.	Uit de toelichting blijkt dat wij aan de zijde van de Plataanstraat zes parkeerplaatsen in het openbaar gebied moeten aanleggen. Vijf parkeerplaatsen komen voor de rijwoningen en de twee-onder-een-kapwoningen. Eén parkeerplaats willen wij aanleggen in de groenstrook voor de woning van reclamant. Er is daar voldoende ruimte om te zorgen dat deze parkeerplaats niet voor de woning van reclamant komt. De zienswijze geeft aanleiding om de parkeerstrook aan de Plataanstraat dusdanig te verschuiven, dat deze niet komt te liggen voor de woning van reclamant.

Ik wil graag dat de feitelijke erfgrens gerespecteerd wordt. Momenteel staat mijn hekwerk enkele meters van de erfgrens af. Ik ben van plan om binnenkort een hekwerk te plaatsen tegen de erfgrens aan.	Wij weten dat de feitelijke erfgrens op een aantal punten niet overeenkomst met de kadastrale erfgrens. Wij respecteren de kadastrale erfgrens. Dit hebben wij in de overeenkomst met de ontwikkelaar opgenomen. Reclamant kan dus gewoon zijn hekwerk tegen de kadastrale erfgrens plaatsen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Verwerking	
De zienswijze geeft aanleiding om de parkeerstrook aan de Plataanstraat dusdanig te verschuiven, dat deze niet komt te liggen voor de woning van reclamant.	

3. Reclamant 3	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Wij hebben toen we de kavel van Plataanstraat 3 verkochten met de gemeente een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst stond dat op de bouwlocatie vier blokken met twee-onder-een-kapwoningen zouden worden gebouwd. Wij vinden het daarom raar dat er nu vier rijwoningen komen.	Reclamant heeft in 2006 met de voormalige gemeente Millingen aan de Rijn voor de ontwikkeling van de locatie Plataanstraat 3 twee overeenkomsten afgesloten. In deze overeenkomsten zijn geen afspraken opgenomen over het bouwprogramma van de locatie Oefenhoek. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Toen wij de kavel van Plataanstraat 3 verkochten mocht op de betreffende kavel alleen een vrijstaande woning worden gebouwd. Terwijl wij ook gevraagd hadden om daar twee woningen te kunnen bouwen. Dat was niet mogelijk, omdat dit stedenbouwkundig niet zou passen. Wij vinden het daarom vreemd dat het stedenbouwkundig nu wel passend is dat er rijwoningen mogen komen.	Per bouwinitiatief kijken wij wat stedenbouwkundig passend is. Met de huidige stedenbouwkundige opzet voor het plan Oefenhoek hebben wij ook bekeken wat passend is binnen de omgeving. Met het bouwplan Oefenhoek ontstaat een stedenbouwkundig beeld aan de Plataanstraat dat gezien vanaf de Heerbaan geleidelijk verdicht wordt. Van vrijstaande woningen, via twee-onder-een-kapwoningen naar rijwoningen. Dit sluit weer aan op de rijwoningen die zijn gebouwd aan de Lijsterbesstraat. Ondanks de gewijzigde stedenbouwkundige opzet, blijft het bouwplan Oefenhoek aan de zijde van de Plataanstraat ruim van opzet. Zo komen de woningen van bouwplan Oefenhoek op meer dan vijf meter afstand te liggen van de erfgrens met omliggende woningen. Verder

	bedraagt de ruimte tussen de rijwoningen en de twee-onder-een-kapwoningen meer dan twaalf meter. Dat is ruimer van opzet, dan bijvoorbeeld het deel met de rijwoningen en de twee-onder-een-kapwoningen rond de Lijsterbesstraat, de Esdoorn en de Meidoorn. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Wij willen graag dat in de woning naast ons perceel in de topgevel geen ramen komen. Hierdoor is er zicht op onze achtertuin en dat tast onze privacy aan.	De ontwikkelaar heeft van het bouwplan reeds een ontwerp gemaakt. Dit ontwerp heeft een positief welstandsadvies gekregen. Uit het ontwerp blijkt dat er in de zijgevel van de twee-onder-een-kapwoningen aan de zijde van reclamant alleen ramen komen ter plaatse van het trappenhuis. In een bestemmingsplan nemen wij geen regels op over waar wel of geen ramen mogen komen. In het burgerlijk wetboek zijn regels opgenomen over de minimale afstand van een raam tot aan de erfgrens. Deze afstand dient minimaal twee meter te bedragen. De twee-onder-een-kapwoningen komen op meer dan acht meter afstand van de erfgrens met reclamant. Als wij het voorliggende bestemmingsplan vergelijken met het (oude) bestemmingsplan Populierenstraat, dan ligt in bestemmingsplan Oefenhoek het bouwvlak voor de twee-onder-een-kapwoningen verder van de woning van reclamant dan het bouwvlak dat is opgenomen in het bestemmingsplan Populierenstraat. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Wij willen dat de werkelijke perceelgrens wordt gerespecteerd. Deze wijkt af van de kadastrale perceelsgrens.	Wij weten dat de feitelijke erfgrens op een aantal punten niet overeenkomst met de kadastrale erfgrens. Wij respecteren de feitelijke erfgrens. Dit hebben wij in de overeenkomst met de ontwikkelaar opgenomen. Wij bieden de eigenaren die gemeentegrond in gebruik hebben de gelegenheid om deze grond van ons te kopen.

	De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
<i>Verwerking</i>	
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.	

4. Reclamant 4	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Reclamant wil acht twee-onder-een-kapwoningen in plaats van de tien woningen zoals nu het plan is. Reclamant geeft aan dat het aantal van acht eerder beloofd is.	Voor de locatie Oefenhoek willen wij een bouwprogramma dat interessant is voor starters en doorstromers op de woningmarkt. Dit bouwprogramma kunnen wij niet realiseren door alleen twee-onder-een-kapwoningen te bouwen. Wij hebben daarom bekeken of het stedenbouwkundig passend is om ter plaatse ook andere typen woningen te bouwen. Daarnaast hebben wij bekeken of de verkaveling aangepast kan worden, zodat deze goed aansluit op wat kopers willen. Wij zijn daarop tot de conclusie gekomen, dat het stedenbouwkundig passend is om een blok van vier rijwoningen aan de zijde van de Plataanstraat te realiseren in plaats van een blok met twee-onder-een-kapwoningen. De rijwoningen komen overigens niet tegenover de woning van reclamant. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant wil geen openbare parkeerplaatsen aan de Populierenstraat. In plaats daarvan wil ze een grote boom. Alle woningen aan de Populierenstraat twee parkeerplaatsen en een garage. Hierdoor zijn volgens reclamant de twee openbare parkeerplaatsen niet nodig.	Wij hanteren bij bouwplan Oefenhoek de parkeernormen van het CROW. Wij hebben daarbij rekening gehouden met de Millingse situatie (weinig stedelijk en rest van de bebouwde kom). Hieruit komt naar voren dat er per twee-onder-een-kapwoning 2,3 parkeerplaatsen nodig zijn. Omdat er op eigen terrein slechts twee parkeerplaatsen mogelijk zijn, willen wij aan de Populierenstraat twee openbare parkeerplaatsen aanleggen. Deze zullen vooral gebruikt worden door bezoekers. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant vindt dat blok 1 erg dicht aan de straat staat. Hierdoor is er weinig privacy voor de bewoners van Populierenstraat 3.	De bouwvlakken voor de woningen aan de Populierenstraat liggen dichter aan de weg, dan de bouwvlakken in het (oude)

	bestemmingsplan Populierenstraat. Dat geldt met name voor blok 1. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor een achtertuin. Stedenbouwkundig past dat binnen het straatbeeld, aangezien de woningen Populierenstraat 1 en 3 ook redelijk dicht tegen de weg aan liggen. Het is mogelijk om blok 1 iets naar achteren te schuiven, zonder dat dit ten koste gaat van het stedenbouwkundige beeld en de verkoopbaarheid van de woningen. Daarbij willen wij opmerken dat in het (oude) bestemmingsplan Populierenstraat de aanwezige groenstrook, inclusief de bomen, langs de Populierenstraat niet beschermd is. Het oude bestemmingsplan biedt dus geen garantie dat de groenstrook langs de Populierenstraat (geheel) in stand blijft. Hierdoor vinden wij, dat het bouwplan op grond van het bestemmingsplan Populierenstraat wel degelijk invloed heeft op de privacy van omwonenden. Overigens is reclamant niet de bewoner van Populierenstraat 3. De zienswijze geeft aanleiding om het bouwvlak voor de twee-onder-een-kapwoningen van blok 1 iets naar achteren te schuiven.
<i>Verwerking</i>	
De zienswijze geeft aanleiding om het bouwvlak voor de twee-onder-een-kapwoningen van blok 1 iets naar achteren te schuiven.	

5. Reclamant 5	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Reclamant geeft aan dat in de toelichting een onjuiste planoppervlakte is opgenomen.	De oppervlakte van het plangebied is inderdaad groter dan in de toelichting staat. Deze bedraagt circa 3.500 m². Dat is inclusief openbare ruimte. De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting aan te passen.
In het (oude) bestemmingsplan Populierenstraat staat dat de aanwezige houtwal bijdraagt aan het groene beeld en de identiteit van de buurt. In het nieuwe bestemmingsplan is niet beschreven, wat	Het (oude) bestemmingsplan Populierenstraat dateert uit 2007. De betreffende houtwal is hierin bestemd als Groen. De bestemming is echter dermate ruim, dat de houtwal zelf niet beschermd is. Het bestemmingsplan Populierenstraat laat het toe dat een eigenaar de

de aanleiding is om de identiteit van de woonbuurt te vervangen. Reclamant wil de identiteit van de woonbuurt behouden.	houtwal verwijderd en vervangt door bijvoorbeeld een strook met bodembedekkers. Verder is de houtwal in ons bomenbeleid niet opgenomen als een beschermde houtopstand. Een eigenaar kan de betreffende bomen daardoor kappen zonder vergunning. Kortom, op grond van ons huidige beleid zien wij de betreffende houtwal niet (meer) als een bijzondere en daardoor te behouden houtopstand. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant vindt dat op grond van het oude bestemmingsplan wel degelijk een goede verkaveling is te maken. Hij vraagt dan ook om blok 1 op zes meter afstand van de Populierenstraat te positioneren. Hierdoor kan het groen in tact blijven. Reclamant vindt het aantal woningen te ambitieus voor de locatie. Hierdoor worden de afstanden tot de omliggende woningen te klein.	Het (oude) bestemmingsplan Populierenstraat en de bijbehorende verkaveling stamt uit 2007 en maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkeling. Twaalf jaar later hebben wij opnieuw naar de verkaveling gekeken. Wij willen een verkaveling en een woonprogramma die goed aansluiten op wat kopers willen. Daarbij zijn wij tot de conclusie gekomen, dat kopers liever een kleinere voortuin en een diepere achtertuin willen. Ook willen kopers geen groenstroken voor of naast hun woning. Over het algemeen worden dergelijke groenstroken door bewoners als hinderlijk ervaren, vanwege bladafval, schaduwval en beperking van het uitzicht. Daarom hebben wij de woningen aan de zijde van de Populierenstraat meer naar de weg toe geplaatst. Dit heeft verder geen relatie met het aantal woningen dat aan de zijde van de Plataanstraat komt. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant verwijst naar het deel van het bouwplan Populierenstraat dat eerder is gerealiseerd. In dit plan zijn de percelen voor de twee-onder-een-kapwoningen kleiner dan in voorliggend plan. Ook staan deze woningen verder naar achteren. Als de maten van het oude plan worden aangehouden, dan is er volgens reclamant voldoende ruimte voor groen en blijft er sprake van een open karakter van de Populierenstraat en de Plataanstraat.	Zoals hierboven beschreven hebben wij bij de stedenbouwkundige opzet voor het bouwplan Oefenhoek ons vooral laten leiden door wat kopers willen. Dit heeft geresulteerd in een bouwplan met ondiepere voortuinen en diepere achtertuinen ten opzichte van het oude bouwplan. Ondanks dat de woningen naar voren zijn geplaatst, vinden wij dat er nog steeds sprake is van een bouwplan met een open karakter. Zo is de afstand tussen de woningblokken een stuk groter, dan in het reeds gerealiseerde deel van het bouwplan Populierenstraat.

	De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant vindt dat de hoekwoningen gezien de afmeting van de percelen niet tot starterswoningen gerekend kunnen worden. Vergelijkbare hoekwoningen kosten rond de € 235.000. Volgens cijfers van het kadaster is de gemiddelde aankoopssom van een starterswoning € 193.000. Daarmee komt het percentage starterswoningen uit op 20%. Omdat dit percentage zo laag is, vindt reclamant het gerechtvaardigd dat de vier rijwoningen uit het plan worden gehaald en worden vervangen door een blok twee-onder-een-kapwoningen. Hierdoor ontstaat er volgens reclamant voldoende ruimte voor groen en blijft er sprake van een open karakter van de Populierenstraat en de Plataanstraat. Reclamant pleit er voor om de starterswoningen elders te realiseren.	Binnen Millingen aan de Rijn zijn er weinig locaties waar grondgebonden woningen gebouwd kunnen worden. Voor de locatie Oefenhoek willen wij een bouwprogramma dat interessant is voor starters en doorstromers op de woningmarkt. Dit bouwprogramma kunnen wij niet realiseren door alleen twee-onder-een-kapwoningen te bouwen. Wij hebben daarom bekeken of het stedenbouwkundig passend is om ter plaatse ook andere typen woningen te bouwen. Wij zijn daarop tot de conclusie gekomen, dat het stedenbouwkundig passend is om een blok van vier rijwoningen aan de zijde van de Plataanstraat te realiseren in plaats van een blok met twee-onder-een-kapwoningen. Ook de hoekwoningen zijn interessant voor starters ook al zijn ze wat duurder zijn dan een gemiddelde starterswoning. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
In paragraaf 6.4 van Structuurvisie gemeente Millingen aan de Rijn 2025 staat dat een inbreiding niet ten koste mag gaan van bestaande karakteristiek en groen-blauwe cultuurhistorische kwaliteiten in het algemeen. Ook staat in paragraaf 6.4 dat een inbreiding dient te passen binnen de maat en schaal van de bestaande bebouwing en omgeving. Het bouwplan voldoet volgens reclamant aan bovenstaande vereisten en is dus in strijd met de structuurvisie.	Zoals eerder beschreven is het aanwezige groen op het perceel in ons bomenbeleid niet aangemerkt als waardevolle houtopstand. Het maakt ook geen onderdeel uit van een groen-blauwe cultuurhistorische kwaliteit. Verder sluit het bouwplan wel degelijk aan bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing. Met het voorliggende bouwplan Oefenhoek ontstaat een stedenbouwkundig beeld aan de Plataanstraat dat gezien vanaf de Heerbaan geleidelijk verdicht wordt. Van vrijstaande woningen, via twee-onder-een-kapwoningen naar rijwoningen. Dit sluit weer aan op de rijwoningen die zijn gebouwd aan de Lijsterbesstraat. Aan de zijde van de Populierenstraat is sprake van een ruime opzet die aansluit bij de bebouwing in de omgeving. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.

Reclamant stelt daarnaast voor om te onderzoeken of op de locatie vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd. Eventueel met kangoeroe- of aanleunwoningen. Deze aanleunwoningen zouden een eigen ingang moeten krijgen. Hierdoor worden er op de locatie ook sociale woningen gebouwd.	Het is niet duidelijk wat reclamant bedoelt met kangoeroewoningen of aanleunwoningen. Wij gaan uit dat reclamant woningen bedoelt waar mensen wonen die (mantel)zorg nodig hebben. Op grond van landelijk beleid is het reeds vergunningsvrij mogelijk om een mantelzorgwoning te bouwen bij een woning. Dat kan dus ook bij de woningen die in het bouwplan Oefenhoek worden gebouwd. Met name de kavels voor de twee-onder-een-kapwoningen zijn ruim genoeg om een (tijdelijke) mantelzorgwoning bij te bouwen. Verder willen wij seniorenwoningen liever nabij de voorzieningen in het centrum van Millingen aan de Rijn bouwen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Uit de woonagenda blijkt dat er in Millingen aan de Rijn nog ruimte is om 35 woningen bij te bouwen. Dat pleit er volgens reclamant voor om het aantal woningen op de locatie Oefenhoek naar beneden bij te stellen. Volgens reclamant zijn er buiten de locatie Oefenhoek nog voldoende locaties om te bouwen. Hij verwijst naar een aantal locaties uit het woningbehoefteonderzoek uit 2004.	Binnen de kern Millingen aan de Rijn zijn er weinig locaties waar grondgebonden woningen kunnen worden gebouwd. De locaties waar reclamant naar verwijst zijn allemaal uitbreidingslocaties. Die zijn met de vaststelling van Structuurvisie gemeente Millingen aan de Rijn 2025 geschrapt als potentiële woningbouwlocatie. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
In het bestemmingsplan staat dat er 8 parkeerplaatsen in het openbaar gebied komen. Op de inrichtingstekening staan slechts 5 openbare parkeerplaatsen. Reclamant vraagt zich af of de bestaande openbare parkeerplaatsen tot het bouwplan Oefenhoek of tot het reeds gerealiseerde plan Populierenstraat worden gerekend. Verder geeft reclamant aan dat in het oude plan met een lagere parkeernorm is gerekend. Hij vindt het aantal aanwezige openbare parkeerplaatsen voldoende. Reclamant stelt voor om de parkeernorm te gebruiken die gebruikt is bij het bouwplan Populierenstraat.	Het bouwplan Oefenhoek is de afronding van het bouwplan Populierenstraat. De reeds bestaande openbare parkeerplaatsen die grenzen aan het bouwplan Oefenhoek rekenen wij mee met het bouwplan Oefenhoek. Wij hanteren bij bouwplan Oefenhoek de huidige parkeernorm van het CROW. Wij hebben daarbij rekening gehouden met de Millingse situatie (weinig stedelijk en rest van de bebouwde kom). Bij de bepaling van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen hebben wij naar parkeerplaatsen voor de bewoners zelf en voor de bezoekers gekeken. Daarom zorgen wij er voor dat er naast de parkeerplaatsen op eigen terrein ook parkeerplaatsen in het openbaar gebied komen. De gehanteerde norm valt hoger uit dan de norm die ruim tien jaar geleden is gebruikt. Daarom moeten wij meer (openbare) parkeerplaatsen aanleggen.

	De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant vraagt om de openbare parkeerplaatsen aan de Populierenstraat te laten vervallen. Volgens reclamant is de straat niet geschikt voor parkeerhavens, omdat deze smal en doodlopend is. Tevens ligt deze aan de kopse kant van een t-splitsing. Ook wordt het zicht beperkt door begroeiing en bebouwing.	De openbare parkeerplaatsen aan de Populierenstraat zijn nodig voor bezoek. Omdat bij alle twee-onder-een-kapwoningen twee parkeerplaatsen komen, denken wij dat deze parkeerplaatsen weinig worden gebruikt. De parkeerplaatsen worden dieper dan normaal. Hierdoor wordt het zicht op de Populierenstraat en de Palsstraat niet geblokkeerd door een geparkeerde auto. Ook is er hierdoor meer ruimte om veilig uit het parkeervak te draaien. Daarnaast wordt er door de beperkte breedte van de Populierenstraat en de Palsstraat ook niet (te) hard gereden. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant vindt de maaiveldhoogte van het bouwplan te hoog. Hij pleit voor een maaiveldhoogte van 12,1 meter in plaats van 12,4 meter. Reclamant is bang dat met een hogere maaiveldhoogte er kwel door regenwater op zijn perceel ontstaat. Tevens leidt een hogere maaiveldhoogte volgens reclamant tot een aantasting van de privacy en is het lastig om tot goede afspraken te komen over de hoogte van erfafscheidingen.	De maaiveldhoogte van het terrein hebben wij ingeschat op basis van de gemiddelde hoogte van het grondwater (GHG). De infiltratievoorziening dient boven deze hoogte aangelegd te worden. Anders werkt deze niet. Daarnaast is er ruimte nodig tussen de infiltratievoorziening en de terreinverharding. Na vaststelling van het bestemmingsplan meten wij het terrein definitief in. Dan bepalen we in samenspraak met de ontwikkelaar ook de peilhoogte. We streven daarbij om het peil zo laag mogelijk te houden. Wat betreft erfafscheidingen is de peilhoogte voor reclamant minder relevant, omdat de locatie niet direct grenst aan het perceel van reclamant. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Volgens reclamant staan er onjuistheden in paragraaf 4.9.2 over het onderwerp flora en fauna. Zo staat er in deze paragraaf dat het plangebied geen opgaande beplanting kent en dat er alleen bomen aan de noord- en zuidzijde staan.	Op pagina 2 van de quickscan staat dat het perceel aan de noord-, oost- en zuidzijde wordt begrenst door boom- en struikopstand. De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan is inderdaad niet in overeenstemming met de tekst uit de quickscan.

	De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.
Reclamant vindt dat de quickscan flora en fauna niet op het juiste moment is uitgevoerd. Op 8 november is naar mening van reclamant de ecologie tot rust gekomen. Verder vindt reclamant dat er geen flora en fauna onderzoek uitgevoerd had mogen worden, omdat een groot deel van het plangebied in gebruik was als opslaglocatie. Reclamant trekt hierdoor de waarde van de quickscan in twijfel.	De quickscan flora en fauna heeft als doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie beschermde planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden van de voorgenomen ingreep. Het is een toets van de ecologische potenties van de onderzoekslocatie en betreft geen volwaardig (soort)en specifiek onderzoek. Voor het opstellen van een quickscan geldt een standaard werkwijze. Een quickscan flora en fauna mag jaarrond worden uitgevoerd. Het deel van de locatie dat in gebruik was als opslaglocatie was voorheen in gebruik als grasveld. Het is niet waarschijnlijk dat ter plaatse beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn of waren, aangezien het betreffende grasveld regelmatig gemaaid wordt. Als er wel beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn, dan had de locatie niet gebruikt mogen worden als opslaglocatie (zorgplicht Wet natuurbescherming). De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant geeft aan dat er geen vervolgonderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid naar de steenuil. Uit de quickscan flora en fauna komt naar voren dat dit wel moet.	Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna hebben wij een vervolgonderzoek laten uitvoeren naar de steenuil. Dit onderzoek was nog niet afgerond toen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Uit het vervolgonderzoek komt naar voren dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van de steenuil. De zienswijze geeft aanleiding om de resultaten van het vervolgonderzoek naar de steenuil te verwerken in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast voegen wij het rapport van het vervolgonderzoek als bijlage toe aan het bestemmingsplan.
Reclamant mist in de tekst wanneer het broedseizoen is.	Sinds de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming is er geen vaste periode meer waarbinnen het broedseizoen valt. Zo zijn de nesten van bepaalde vogelsoorten jaarrond beschermd. Over het algemeen is het broedseizoen tussen half maart en half juli.

	De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant vindt de tekst in de quickscan flora en fauna over de vleermuizen verwarrend. Zo staat er in de quickscan dat de bomenrijen blijven staan. Voor het bouwplan Oefenhoek worden juist alle bomen in het plangebied verwijderd.	Wij hebben dit aspect afgestemd met het onderzoeksbureau dat de quickscan heeft opgesteld. Volgens het bureau is het niet bezwaarlijk voor het foerageergebied van de vleermuis dat de bomen op de locatie worden verwijderd. Wat betreft vliegroutes van de vleermuis zorgen de aan te planten hagen en bomen voor een voldoende vervanging van de huidige (potentiële) vliegroutes. De zienswijze geeft aanleiding om de quickscan flora en fauna aan te passen.
Reclamant vindt het onterecht dat de conclusie is getrokken dat er geen sporen zijn gevonden van de steenmarter. De conclusie is volgens reclamant voorbarig, omdat ten tijde van het veldonderzoek de onderzoekslocatie in gebruik was als opslaglocatie.	In de quickscan staat dat er op de onderzoekslocatie geen geschikte verblijfsplaatsen aanwezig zijn voor steenmarters. Hierdoor heeft de locatie weinig potentie voor de steenmarter. Deze constatering wordt ondersteund door het feit dat er geen sporen zijn aangetroffen van de steenmarter. Het is niet aannemelijk dat bij een nieuw onderzoek wel sporen van een steenmarter worden aangetroffen. Wij zien daarom geen reden om een nieuw onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van de steenmarter. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant vindt de tekst over houtopstanden verwarrend. Er staat namelijk dat op de onderzoekslocatie geen houtopstanden aanwezig zijn. Hij vraagt zich af of de houtopstanden in de quickscan zijn onderzocht.	De houtopstanden die aanwezig zijn op de bouwlocatie zijn in de quickscan onderzocht. Dat blijkt uit figuur 2 van de quickscan met daarop de onderzoekslocatie. Het onderzoeksbureau dat de quickscan heeft opgesteld bedoelt dat er op de onderzoekslocatie geen houtopstanden aanwezig zijn, die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. De zienswijze geeft aanleiding om de quickscan flora en fauna aan te passen.
Reclamant vindt dat het kappen van bomen op grond van artikel 4:12 APV geweigerd moet worden, omdat de houtwal volgens reclamant	Op grond van de APV is het alleen verboden om zonder vergunning een houtopstand te vellen als deze op de bomenkaart staat. De houtwal waar reclamant naar verwijst staat niet op de bomenkaart.

sterk bijdraagt aan het groene beeld en de identiteit van de woonbuurt.	Dat betekent dat de bomen geen bijzondere waarde vertegenwoordigen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
In de quickscan flora en fauna staat dat de initiatiefnemer reeds begonnen is met de bouwwerkzaamheden. Het terrein werd gebruikt voor werkzaamheden aan de openbare ruimte in de wijk De Pals.	Het onderzoeksbureau dat de quickscan heeft opgesteld was niet op de hoogte waarvoor het terrein werd gebruikt. Dit doet echter geen afbreuk aan de uitkomst van het onderzoek. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant wil een herziening van de quickscan flora en fauna.	Wij herzien de quickscan flora en fauna op een aantal punten (zie eerdere punten). De conclusie dat flora en fauna geen belemmering is voor het bouwplan blijft in stand. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Volgens de regels ligt het peil 35 centimeter boven de kruin van de weg. Hierdoor komt de goothoogte ook 35 centimeter hoger te liggen ten opzichte van de kruin van de weg. Dit zorgt voor meer inkijk richting omliggende bebouwing. Reclamant vraagt om lagere hoogten om daarmee de privacy te waarborgen.	Het is normaal dat het peil van het bouwwerk hoger ligt dan de kruin van de weg. Dit is om bijvoorbeeld wateroverlast in een woning bij een hevige regenbui te voorkomen. De betreffende definitie passen wij ook toe in andere bestemmingsplannen. Zes meter is een standaard goothoogte voor een nieuwbouwwoning. Dat heeft vooral te maken met de minimale hoogte van een verdiepingsvloer. Deze is wettelijk bepaald in het bouwbesluit. Een lagere goothoogte wil niet zeggen, dat daarmee ook de verdiepingsvloer lager wordt en daarmee de hoogte van de ramen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Volgens de regels mag bij een woning 100 m ² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Reclamant geeft aan dat de gemeente in een bepaalde zaak heeft besloten dat 150 m ² aan bijbehorende bouwwerken acceptabel is. Reclamant vraagt zich af of dit ook in toekomstige plannen mogelijk is.	Er zijn twee regelingen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken: een regeling die in het bestemmingsplan staat en het vergunningsvrij bouwen op grond van artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. In bestemmingsplannen nemen wij een standaardregeling op voor bijbehorende bouwwerken. Daarbij nemen we een maximum op van 100 m² voor percelen kleiner dan 1.250 m².

	Bij grote percelen kan het zijn dat er volgens het vergunningsvrije bouwen meer dan 100 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Dit kan oplopen tot 150 m² bij een perceel met een achtererfgebied van meer dan 900 m². De percelen in het bouwplan Oefenhoek zijn niet zo groot. Wij zien daarom geen redenen om meer aan bijbehorende bouwwerken toe te staan dan 100 m². De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Volgens de regels mag een bijbehorend bouwwerk een bouwhoogte hebben van 5,5 meter. Dat is hoger dan wat in het vigerende bestemmingsplan staat. Reclamant is bang voor meer schaduwwerking op omliggende percelen.	Wij hebben voor de gehele gemeente een standaard regeling voor de bouw van bijbehorende bouwwerken. Hierin hebben wij een hoogtemaat van 5,5 meter opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Perceel van reclamant ligt tegenover het voorerfgebied van de nieuwe woningen aan de Populierenstraat. Het is daardoor niet te verwachten dat reclamant hinder krijgt van de schaduwwerking van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied van de nieuwe woningen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Volgens de regels mag de gemeente afwijken van de parkeernorm. Reclamant vraagt om hier alvast op voor te sorteren en de parkeerplaatsen aan de Populierenstraat niet aan te leggen (zie eerdere zienswijze over parkeren).	Wij vinden dat er in eerste instantie voldoende parkeerplaatsen volgens de CROW-norm moeten worden aangelegd. Als in de loop van de tijd blijkt dat er te veel parkeerplaatsen aanwezig zijn, dan kunnen we besluiten om openbare parkeerplaatsen weg te halen. We gaan hier terughoudend mee om, omdat het lastig is om een parkeerplaats terug te brengen als deze eenmaal is weggehaald. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant wil dat de woningen een schilddak krijgen en geen zadeldak. Hij denkt dat een schilddak minder schaduwwerking geeft naar de omliggende percelen en de omgeving. Daarnaast past een schilddak beter in de omgeving.	Wij nemen in het bestemmingsplan standaard geen regels op over het soort dak. Wij vinden dat een welstandsaspect. Bij de afweging van het welstandsaspect kijkt de welstandscommissie ook naar de omgeving. Het bouwplan Oefenhoek is voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft een positief advies

	uitgebracht op het bouwplan, met daarin woningen met een zadeldak, maar ook woningen met een schilddak. In dit ontwerp krijgt het bouwblok tegenover de woning van reclamant een schilddak. Verder denken wij dat de gekozen dakvorm slechts een beperkt effect heeft op de schaduwwerking. De bouwhoogte en goothoogte blijven immers hetzelfde. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant vraagt zich af of er behoefte is aan twee-onder-een-kapwoningen van 500 m³ tot 620 m³, aangezien huishoudens steeds kleiner worden. Reclamant pleit voor een bouwplan met vrijstaande woningen.	De zienswijze van reclamant zou juist pleiten voor een bouwplan met kleinere in plaats van grotere woningen. Voor de locatie hadden wij eerst een bouwplan met vooral starterswoningen op het oog. Mede vanwege reacties uit de buurt hebben wij dit bouwplan bijgesteld naar het huidige bouwplan. Een bouwplan met vooral starterswoningen blijkt stedenbouwkundig niet te passen. Twee-onder-een-kapwoningen zijn interessant voor doorstromers. Bijvoorbeeld gezinnen met kinderen. Hierdoor komen weer woningen vrij die geschikt zijn voor starters. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Volgens reclamant is in 2007 door de gemeente aangegeven, dat op de locatie vrijstaande woningen zouden worden gebouwd. Reclamant heeft een schets van dit bouwplan als bijlage met de zienswijze meegestuurd. Verder verwijst reclamant naar het bouwplan van Plataanstraat 3 waar een vrijstaande woning is gebouwd. Een vergunning voor een twee-onder-een-kapwoning op die locatie zou zijn geweigerd, omdat die niet zou passen in het straatbeeld. Reclamant vindt dat dit straatbeeld doorgezet dient te worden op de locatie Oefenhoek.	Per bouwinitiatief kijken wij wat stedenbouwkundig passend is. Met de huidige stedenbouwkundige opzet voor het plan Oefenhoek hebben wij bekeken wat passend is binnen de omgeving. Met het bouwplan Oefenhoek ontstaat een stedenbouwkundig beeld aan de Plataanstraat dat gezien vanaf de Heerbaan geleidelijk verdicht wordt. Van vrijstaande woningen, via twee-onder-een-kapwoningen naar rijwoningen. Dit sluit weer aan op de rijwoningen die zijn gebouwd aan de Lijsterbesstraat. Ondanks de gewijzigde stedenbouwkundige opzet, blijft het bouwplan Oefenhoek aan de zijde van de Plataanstraat ruim van opzet. Zo komen de woningen van bouwplan Oefenhoek op meer dan vijf meter afstand te liggen van de erfgrens met omliggende woningen. Verder bedraagt de ruimte tussen de rijwoningen en de twee-onder-een-

	kapwoningen meer dan twaalf meter. Dat is ruimer van opzet, dan bijvoorbeeld het deel met de rijwoningen en de twee-onder-een-kapwoningen rond de Lijsterbesstraat, de Esdoorn en de Meidoorn. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant denkt dat het woonprogramma van het bouwplan Oefenhoek is gebaseerd op de afhandeling van de claim van Van Wanrooij. Reclamant vraagt zich af of de gemeente heeft overwogen om de locatie te verkopen aan particulieren, zodat zij op eigen beheer een eigen woning kunnen bouwen. Reclamant vindt het verkeerd dat een claim leidend is bij de invulling een bouwplan. De gemeente en omwonenden worden hiermee opgezaaid. Reclamant pleit er voor om Van Wanrooij met andere gronden te compenseren, die beter aansluiten bij de bouwensen van Van Wanrooij.	Wij hebben met Van Wanrooij afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de locatie. Net als bij de ontwikkeling van andere locaties in onze gemeente dient er sprake te zijn van een goed stedenbouwkundig plan en een woonprogramma dat past binnen ons woonbeleid. Wij vinden dat er voor de locatie een goed stedenbouwkundig plan is uitgewerkt, dat rekening houdt met de karakteristieken van de omgeving (zie eerdere zienswijzen). Ook vinden wij het woonprogramma passen binnen ons woonbeleid (zie eerdere zienswijzen). Wij hebben niet overwogen om de locatie te verkopen aan particulieren. Ook hebben wij niet overwogen om Van Wanrooij een andere locatie aan te bieden. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen of niet vast te stellen.
Reclamant geeft aan dat hij alle middelen zal aanwenden om te voorkomen dat het voorliggende plan wordt gerealiseerd.	Deze zienswijze nemen wij voor kennisgeving aan.
<i>Verwerking</i>	
De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen wat betreft de oppervlakte van het plangebied en het onderdeel flora en fauna.	
De zienswijze geeft aanleiding om de quickscan flora en fauna aan te passen.	
De zienswijze geeft aanleiding om de resultaten van het vervolgonderzoek naar de steenuil te verwerken in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast voegen wij het rapport van het vervolgonderzoek als bijlage toe aan het bestemmingsplan.	

Conclusie

Op grond van de ingediende zienswijzen stellen wij voor het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

<i>Aanpassing</i>	<i>Onderdeel van het bestemmingsplan</i>
Naar achteren schuiven van het bouwvlak van blok 1 met twee twee-onder-een-kapwoningen.	verbeelding
Verschuiven van de parkeerstrook aan de Plataanstraat, zodat deze niet komt te liggen voor de woning Plataanstraat 3.	verbeelding
Opnemen dat de oppervlakte van het plangebied 3.500 m ² bedraagt.	toelichting
Bijwerken quickscan flora en fauna	toelichting en bijlagen bij de toelichting
Opnemen van het aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van de steenuil.	toelichting en bijlagen bij de toelichting