

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het terrein gelegen tussen de Ravelstraat, Mozartstraat, Bachstraat en Beethovenstraat zal een nieuw appartementencomplex worden gebouwd. Op het terrein staat nu een complex met 14 seniorenwoningen. Deze woningen zijn echter technisch verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd.

De eigenaar van het complex, de Stichting Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn, heeft daarom het initiatief genomen om de bestaande woningen te slopen. Er voor in de plaats komt een nieuw complex, waarin 20 woningen voor senioren worden gerealiseerd.

Omdat het plan niet past binnen de regeling van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Millingen' is voor dit project een partiële herziening van het bestemmingsplan gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het westelijke deel van de kern Millingen aan de Rijn, op de overgang tussen het centrumgebied en de woonwijk Paverskamp. Het plangebied wordt aan vier zijden omgeven door straten: Ravelstraat, Mozartstraat, Bachstraat en Beethovenstraat.



Locatie plangebied in Millingen aan de Rijn

1.3 Geldend bestemmingsplan

De gehele bebouwde kom van Millingen aan de Rijn valt in het bestemmingsplan 'Kom Millingen'. Dit plan is op 6 juli 2004 vastgesteld door de raad en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 22 februari 2005 (nr. RE 2004.7033) en inmiddels door een uitspraak van de Raad van State d.d. 25 februari 2006 onherroepelijk geworden.

2. Het plan in de omgeving

2.1 De huidige situatie

Op de locatie staan momenteel een 14 bejaardenwoningen in rijtjes variërend van 2 tot 5 woningen. De woningen bestaan uit een bouwlaag met een schuine kap. Achter de woningen ligt een gemeenschappelijke tuin.



De huidige seniorenwoningen, uitgevoerd in één bouwlaag



Mozartstraat, parkeren langs de straat.



Het achterpad tussen de woningen aan de Ravelstraat en Mozartstraat.



Tussen de woningen ligt een gezamenlijke tuin.

Het plangebied maakt deel uit van het woongebied Paverskamp. Dit is een homogeen woongebied, ruim opgezet met veel groenstroken en plantsoenen. De woningen zijn gebouwd in een of twee bouwlagen met een kap. De buurt vertoont een rustig en verzorgd beeld.

Aan de overkant van de Mozartstraat staan vrijstaande woningen, bestaande uit één bouwlaag met kap. De overige bebouwing rondom het plangebied is hoger. Dit zijn vooral twee-onder-één-kap- en rijenwoningen. Aan de overzijde van de Ravelstraat is recent een nieuwe basisschool gebouwd, gekenmerkt door een relatief groot bouwvolume in twee bouwlagen en uitgevoerd met een plat dak.

2.2 Beschrijving van het plan

Het plan biedt de mogelijkheid om een appartementencomplex te bouwen in twee bouwlagen, met een accent in drie bouwlagen. De woningen liggen gegroepeerd rondom een overdekte vide. De woningen worden via deze centrale ruimte ontsloten.

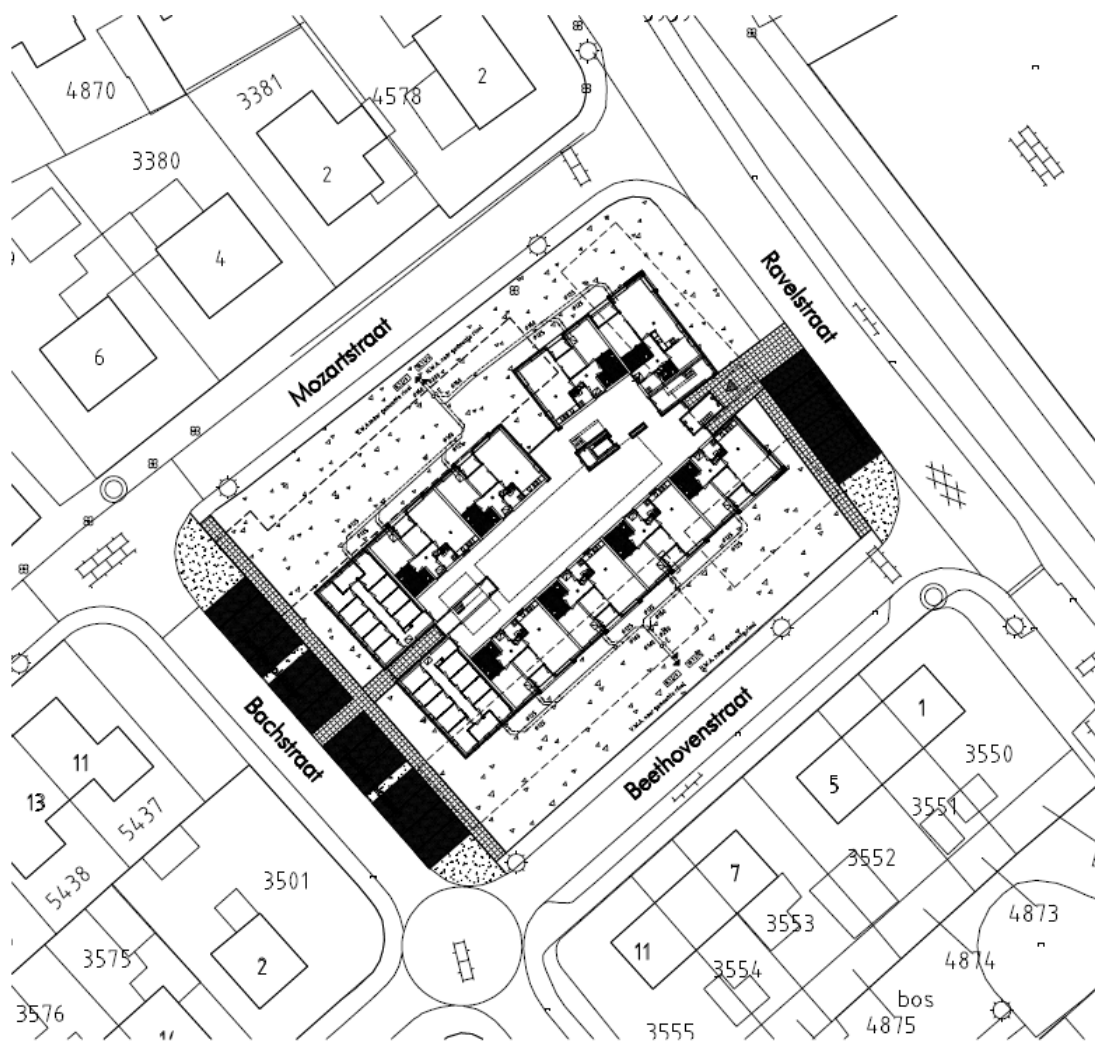
Ten opzichte van de bestaande situatie komt de rooilijn op iets grotere afstand van de omliggende straten te liggen. In het gebouw worden 20 appartementen, met als doelgroep senioren, ondergebracht. De appartementen hebben een oppervlakte van 80 tot 86 m².

De entree van het gebouw ligt aan de Ravelstraat. Deze “kop” van het complex wordt uitgevoerd in drie bouwlagen. Op de bovenste bouwlaag komen twee appartementen. Het complex wordt een tegenhanger van de nieuwbouw van de school er tegenover. De school is een groot bouwvolume op een grote kavel. Aan de kant van de Bachstraat komt een tweede ingang en ook de bergingen (op de begane grond).



Situering van het complex

(nb. de situering van de parkeerplaatsen is iets gewijzigd. Zie de tekening op de volgende pagina).



Inrichtingstekening (Architectenbureau Haykens Jansma Kremer bv)

In zwart zijn de parkeerplaatsen aangegeven: 6 p.p. aan de Ravelstraat en 14 p.p. aan de kant van de Bachstraat.

De ruimte rondom het complex wordt ingericht als tuin. Aan de Ravelstraat en de Bachstraat worden 6 resp. 14 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast kan er aan de Mozartstraat en de Beethovenstraat langs de weg worden geparkeerd. Volgens de parkeernormen van het CROW^{1[1]} moet bij goedkope woningen in weinig stedelijk gebied rekening worden gehouden met 1,2 parkeerplaats per woning. Met de realisatie van 20 formele parkeerplekken samen met de mogelijkheid voor parkeren langs de weg, wordt in voldoende mate aan deze norm voldaan.

De nieuwe situatie betekent een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, omdat tot nu toe al het parkeren in de openbare ruimte werd opgevangen.



Impressie van de gevelaanzichten (Architectenbureau Haykens Jansma Kremer bv)

^{1[1]} CROW: Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, publicatie 182. Ede, 2004.

3. Planologisch kader

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Gelderland (2005)

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor alle verschillende functies in de wetenschap dat het beschikbare oppervlak beperkt is. In de woningbouw zal, meer dan in het verleden, aandacht moeten zijn voor de kwaliteit van het woningaanbod. Het gaat niet alleen om de aantallen, maar ook om de behoefte wat betreft doelgroep, prijsklasse, huur/koop, voorzieningen of omgevingskwaliteit. De woningmarkt is steeds meer regionaal en om beter aan te kunnen sluiten bij de gewenste kwaliteiten geeft de provincie alleen indicaties voor de bouwopgave op regionaal niveau en niet per gemeente. Dit is vastgesteld in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

De provincie vraagt gemeenten eerst en vooral te kijken naar de mogelijkheden die het bestaand bebouwd gebied heeft. Door vernieuwing en herstructurering (inbreiding) kan extra beslag op de nog open ruimte (uitbreiding) beperkt blijven. Door fysieke aanpassingen kan ook de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte worden verbeterd.

Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van de bewoners. Er is vooral behoefte aan woningen voor ouderen en starters en aan landelijke en centrum-stedelijke woonmilieus. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014

Het Kwalitatief Woonprogramma Gelderland (KWP) is in april 2004 vastgesteld door het College van Gedeputeerde Staten en heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte. Het KWP beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte. Het woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied als op nieuw stedelijk gebied.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen, waar de gemeente Millingen aan de Rijn onder valt, wil haar bouwproductie op korte termijn fors verhogen, waarbij met name gericht wordt op starters en ouderen op de woningmarkt.

Concessiebeleid KAN 2004

In 2004 is het concessiebeleid voor de regio KAN (Knooppunt Arnhem Nijmegen), nu Stadsregio Arnhem Nijmegen, vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat gemeenten binnen de bebouwingscontouren zelf mogen bepalen waar en hoeveel nieuwe woningen gebouwd worden.

Het plangebied ligt midden in de kern en dus binnen de bebouwingscontour van Millingen aan de Rijn.

3.2 Gemeentelijk beleid

Visie Wonen en Werken

De Visie Wonen en Werken (februari 2004) geeft de keuzes voor nieuwe locaties voor wonen en werken, voor de korte en middellange termijn. De hoofdkoers van de Visie is gericht op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, het versterken van de eigen identiteit en het behoud van de leefbaarheid in Millingen aan de Rijn. Het rapport bevat een beschrijving van alle mogelijke ontwikkelingslocaties in en aan de rand van de bebouwde kom. Alle locaties zijn op grond van een integrale, ruimtelijke afweging beoordeeld op hun geschiktheid voor een nieuwe ontwikkeling.

Overigens is onderhavige locatie aan de Mozartstraat-Ravelstraat niet opgenomen als één van de ontwikkelingslocaties. Ten tijde van het opstellen van de visie waren de vernieuwingsplannen nog niet bekend. Niettemin past de vernieuwing van het complex binnen de koers van de Visie Wonen en Werken, die gericht is op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik door zoveel mogelijk gebruik te maken van inbreidingslocaties.

Woningbehoefte Millingen aan de Rijn (actualisatie 2004)

In dit rapport^{2[2]} is onderzoek gedaan naar de vraag naar woningen in de gemeente Millingen aan de Rijn, zowel naar het aantal als het type en de doelgroep waarvoor gebouwd wordt. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn:

- De starters vormen de belangrijkste groep woningzoekenden in de huursector. Het merendeel (2/3) heeft een laag inkomen. De woningbehoefte van de starters wordt voor een belangrijk deel opgevangen in de bestaande woningvoorraad. Door het realiseren van woningen voor doorstromers (m.n. ouderen) komen de gewenste woningen beschikbaar.
- Er is sprake van een toenemende vergrijzing. Het aantal 1 en 2-persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder neemt sterk toe. De huisvestingsbehoefte van ouderen kan veelal niet worden opgevangen in de bestaande voorraad.
- Nieuwbouw voor doorstromers onder de 55 jaar wordt vooral gericht op de koopsector.
- Met de stadsregio Arnhem Nijmegen zijn afspraken gemaakt over de verdeling van het nieuwbouwprogramma: 50% betaalbaar (huur en koop) en 35% specifieke huisvesting direct geschikt voor ouderen.

Opgemerkt wordt dat de locatie bepalend is voor een definitieve invulling van het bouwprogramma. Zo is een locatie in of nabij het centrum en/of (zorg-)voorzieningen uitermate geschikt voor de huisvesting van ouderen met behoefte aan zorg of welzijnsactiviteiten in de nabijheid.

^{2[2]} Atrivé: Woningbehoefte Millingen aan de Rijn, actualisatie 2004. Zeist, 27 december 2004.

Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan “Kom Millingen” is het perceel bestemd voor “Woondoeleinden –W-“. Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van de raad op 6 juli 2004.

De gronden zijn op grond van artikel 5 bestemd voor wonen. Op de plankaart zijn aanduidingen opgenomen met betrekking tot het aantal woningen, het woningtype en de maximale goothoogte. Deze aanduidingen komen niet overeen met het nieuwe bouwplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

4. Milieuaspecten

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven. Achtereenvolgens komen aan bod:

- Archeologie
- Bodem
- Water
- Ecologie
- Verkeer
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Milieuzonering

4.1 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de verplichting om archeologische belangen tijdig te betrekken in de ruimtelijke ordeningsbeleid.

Millingen aan de Rijn staat op de IKAW (indicatieve kaart archeologische waarden) aangegeven als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het gebied is archeologisch zeer interessant, omdat er al sinds het midden van de 19^e eeuw archeologische vondsten aan het licht komen.

Er heeft daarom een inventariserend archeologisch onderzoek plaatsgevonden^{3[3]}. Tijdens dit onderzoek is een archeologische vindplaats uit de IJzertijd/Romeinse tijd en/of de Middeleeuwen aangetroffen. Waarschijnlijk betreft het een nederzettingsterrein dat zich buiten het plangebied verder uitstrekt. De gaafheid en conservering van de vindplaats lijkt goed te zijn.

De bovenste bodemlaag is tot een diepte van circa 0,75 m onder maaiveld verstoord. Indien de geplande bodemingrepen ten behoeve van de bouw zich beperkten tot de bovenste 70 cm vanaf het huidige maaiveld, is er geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Wanneer diepere ingrepen noodzakelijk zijn, wordt aanbevolen een vervolgonderzoek te doen in de vorm van proefsleuven. Dan kunnen de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging worden vastgesteld.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.

4.2 Bodem

^{3[3]} RAAP: Plangebied Ravelstraat (deelgebied 3), Gemeente Millingen aan de Rijn, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. Amsterdam, mei 2006.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Op de locatie heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden^{4[4]}. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw.

Een rapport van het bodemonderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.

4.3 Water

Vanaf 1 november 2003 is het opnemen van een waterparagraaf (met watertoets) in bestemmingsplannen verplicht. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water meer ruimte te geven. Het op een andere manier omgaan met water en ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen wateroverlast en overstromingen. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies.

Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het oppervlaktewaterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer. Met het Waterschap Rivierenland heeft vooroverleg plaatsgevonden. Zij heeft in februari 2008 aangegeven akkoord te zijn met het plan. Het plan is conform eisen en wensen vanuit het waterschap.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is erop gericht om schoon hemelwater van bouwprojecten (bijvoorbeeld hemelwater afkomstig van daken) niet aan te sluiten op de riolering. Zo mogelijk moet het water ter plaatse worden geïnfiltreerd of, als dat vanwege de bodemgesteldheid of de grondwaterstand niet gaat, worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Huidige situatie

Het (ondiepe) grondwaterpeil in Millingen aan de Rijn wordt beïnvloed door de waterstand van de Rijn. Omdat er bij hoge Rijnstanden veel kwel optreedt, vooral in gebieden die dicht bij de rivier liggen, zijn er kwelriolen aangelegd. Deze voeren de kwel in westelijke richting af naar het oppervlaktewater. De kwelriolen liggen grotendeels onder de grond. Aan de westkant van het dorp zijn de kwelriolen aangelegd als open water. Het dichtstbijzijnde kwelriool loopt achter de woningen aan de noordzijde van de Zeelandsestraat.

Het kwelriool aan de Zeelandsestraat komt uit in de vijver Nielingen, van waaruit het water via enkele duikers naar de Zeelandse Wetering geleid wordt. De Zeelandse Wetering heeft de functie van water met een Specifiek Ecologische Doelstelling (SED-water).

Toekomstige situatie

Op grond van het waterplan zal in de kern Millingen een gescheiden stelsel worden aangelegd. De kern kent nu nog grotendeels een (verbeterd) gemengd stelsel. In het plangebied zal het regenwater en de droogweerafvoer gescheiden worden aangelegd tot aan de perceelsgrens. Vooralsnog worden deze

^{4[4]} Tauw: Verkennend bodemonderzoek Ravelstraat/Bachstraat te Millingen aan de Rijn. Deventer, 23 juni 2006.

aangesloten op het gemengde stelsel. Na aanleg van het toekomstig gescheiden stelsel in het openbaar gebied kan het worden aangesloten op de RWA-leiding.

Om het hemelwater schoon te houden is het van belang dat geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen als zink, lood, koper en zacht pvc, als dit in contact komt met hemelwater.

4.4 Ecologie

Er bestaan twee soorten van natuurbescherming: gebiedsbescherming en soortsbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming komt voort uit de Natuurbeschermingswet (2005), waarin zogenaamde Speciale Beschermingszones (SBZ) worden onderscheiden. Deze gebieden vormen samen het Nederlandse deel van Natura 2000, het Europese netwerk van natuurgebieden. De wet schrijft voor dat voor elk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een SBZ een passende beoordeling moeten worden gemaakt, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstelling van het hele gebied.

Het plangebied ligt midden in de kern Millingen aan de Rijn. Gebiedsbescherming naar aanleiding van Natura 2000, Ecologische Hoofdstructuur of Nationaal Landschap zijn hier niet aan de orde.

Soortsbescherming

De Flora en faunawet (2002) regelt de bescherming van een groot aantal planten- en diersoorten. Bij een ruimtelijke ingreep mag geen schade worden toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Voor handelingen die hiermee strijdig zijn moet ontheffing worden aangevraagd.

Er heeft een verkennend onderzoek^{5[5]} plaatsgevonden naar de beschermde planten en dieren, die het plangebied en de directe omgeving bewonen en gebruiken. Uit dit onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen natuurwaarden voorkomen. De groenvoorzieningen worden intensief onderhouden. Hierin is weinig plaats voor wilde planten. De aanwezige bomen herbergen op dit moment geen verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

De herontwikkeling van deze locatie heeft geen ingrijpende ecologische gevolgen. Het plangebied is voor wilde planten en dieren vrijwel onbewoonbaar en ook in de omgeving komen weinig bijzondere beschermde soorten voor. Het initiatief heeft geen ook effecten op (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

4.5 Verkeer

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De Zeelandsestraat, die op enige afstand ten noorden van het plangebied loopt, is de belangrijkste ontsluitingsweg van de buurt. De overige straten zijn woonstraten.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisering van 20 appartementen mogelijk. Dat zijn zes woningen meer dan in de huidige situatie. Dit levert een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op, dat zonder problemen kan worden opgevangen in de bestaande verkeerstroom van de omliggende wegen.

^{5[5]} Dr. A.J.M. Schenkeveld: Herontwikkeling deelgebieden Millingen, toetsing aan de natuurwetgeving. Culemborg, oktober 2006.

Het plan voorziet in de aanleg van 20 parkeerplaatsen aan de kant van de Ravelstraat en de Bachstraat. Het parkeren worden daarmee beter gereguleerd dan in de bestaande situatie, waarin gewoon langs de stoep wordt geparkeerd. Deze mogelijkheid blijft overigens bestaan langs de Mozartstraat en de Beethovenstraat.

Volgens de parkeernormen van het CROW^{6[6]} moet bij goedkope woningen in weinig stedelijk gebied rekening worden gehouden met 1,2 parkeerplaats per woning. Met de aanleg van 20 formele parkeerplaatsen en de blijvende mogelijkheden van parkeren langs de weg, wordt in voldoende mate aan deze norm voldaan. De nieuwe situatie is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, waarin al het parkeren wordt opgevangen in de openbare ruimte.

4.6 Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï. Het plangebied ligt buiten de onderzoekszones geluidhinder wegverkeer, zoals die zijn aangegeven in het bestemmingsplan “Kom Millingen”. De Heerbaan is de enige weg binnen de bebouwde kom waar (deels) een 50 km.u-regime geldt. Verder is vrijwel de gehele bebouwde kom van Millingen aan de Rijn aangewezen als 30 km-gebied. Volgens de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek in dat geval niet verplicht.

Uit eerder uitgevoerde akoestisch onderzoeken (o.a. in het kader van het bestemmingsplan “Kom Millingen”) blijkt dat op enkele locaties de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Deze locaties liggen direct aan, of in de directe omgeving van, de Heerbaan.

Het onderhavige plangebied ligt op grotere afstand van de Heerbaan ligt en, aangezien de verkeersintensiteiten in de buurt zijn dermate laag zijn, is er geen aanleiding om nader onderzoek te doen.

^{6[6]} CROW: Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, publicatie 182. Ede, 2004.

4.7 Luchtkwaliteit

Per 15 november 2007 is er in de Wet milieubeheer een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk vervangt het “Besluit luchtkwaliteit 2005”.

Op grond van de wet dient bij grote ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit wordt vooral bepaald door de achtergrondconcentratie (ten gevolge van natuurlijke en ver weg gelegen bronnen) en de bijdrage van het verkeer. Veranderingen in de luchtkwaliteit worden vooral bepaald door veranderingen in de verkeersintensiteiten. De belangrijkste verontreinigende stoffen zijn stikstofoxiden en fijn stof.

Dit bestemmingsplan betreft geen grote ruimtelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in de wet. De huidige luchtkwaliteit^{7[7]} in Millingen aan de Rijn staat een verandering zoals voorgesteld niet in de weg. Een uitgebreider onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht te voorkomen dat er activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden op locaties die te dicht bij gevoelige bestemmingen liggen. Bedrijven die risicovolle activiteiten verrichten dicht bij woningen, ziekenhuizen, scholen of winkels vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit zijn bijvoorbeeld LPG-stations en bedrijven die veel chemicaliën opslaan. Uit oogpunt van externe veiligheid dient een veiligheidsafstand in acht te worden genomen tussen de risicovolle activiteit en omliggende functies.

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle functies aanwezig. Er zijn ook geen wegen aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheidsrisico's wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.9 Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die mogelijk milieuhinder zouden kunnen opleveren.

^{7[7]} Peutz bv: Luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van (woning-)bouw op een viertal locaties in Millingen aan de Rijn. Mook, juni 2006.

5. Bestemmingsplanregeling

De plankaart en de voorschriften vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De systematiek van onderhavige herziening sluit aan bij die van het bestemmingsplan “Kom Millingen” uit 2004.

Plankaart

Bij de partiële herziening “Mozartstraat-Ravelstraat” hoort één plankaart. De plankaart is eenvoudig van opzet. De relevante informatie staat zoveel mogelijk op de plankaart. Dit bevordert de inzichtelijkheid van het plan.

De plankaart kent twee bestemmingen, nl. “Woondoeleinden –W-“ en “Verblijfsdoeleinden”.

Middels aanduidingen is aangegeven dat binnen de woonbestemming:

- er gestapeld mag worden gebouwd;
- er maximaal 20 woningen zijn toegestaan;
- de goothoogte maximaal 7,0 meter mag bedragen. Voor een deel van het gebouw geldt een afwijkende hoogtemaat van 10,5 meter.

Binnen de bestemming “Verblijfsdoeleinden” is met een “P” aangegeven dat deze gronden mede bestemd zijn voor parkeervoorzieningen.

Voorschriften

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om de systematiek van het bestemmingsplan “Kom Millingen” zoveel mogelijk in tact te laten. Omdat de inhoud van de voorschriften niet wordt gewijzigd, wordt volstaan met een verwijzing naar dit moederplan. Deze wordt aangevuld met een regeling betreffende het parkeren ter plaatse van de “P” op de plankaart.

6. Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer/eigenaar, de woningstichting Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn. Voor de gemeente Millingen aan de Rijn zijn aan zowel de opstelling, de uitgevoerde onderzoeken als de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden.

7. Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het bestemmingsplan.

3. Inzichtelijke en realistische regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De voorschriften behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk te regelen.

4. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Een gemeente dient dan ook voldoende menskracht ter beschikking te hebben voor de benodigde controle en handhavingsacties. Ter verbetering van de handhaving heeft de gemeente een nieuwe handhavingsnota opgesteld.

8. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 maart tot en met 18 april 2008 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het raadsvoorstel voor de raadsvergadering d.d. 30 september 2008.
