

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Wijzigingsplan 'Mill, Stationsstraat 25-27'

1. Inleiding
 2. Procedure wijzigingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
 3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
 4. Ambtshalve wijzigingen
 5. Conclusie
- Bijlagen**
-

Ons kenmerk
Z/22/068908
D/24/1921111

Onderwerp
Nota van zienswijzen en
wijzigingen inzake
wijzigingsplan 'Mill,
Stationsstraat 25-27'

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerp wijzigingsplan 'Mill, Stationsstraat 25-27'. Dit wijzigingsplan voorziet – ter uitvoering van artikel 11.3.1 van het bestemmingsplan 'Mill Centrum' – in de wijziging van de bestemming 'Detailhandel' in 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex van negen (huur)appartementen, inclusief bergingen, parkeerplaatsen en overige (groen)voorzieningen, aan de Stationsstraat 25-27 te Mill.

2. Procedure wijzigingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan is op 31 oktober 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 1 november 2023 tot en met 12 december 2023. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.omgevingswet.overheid.nl onder de plannaam Wijzigingsplan 'Mill, Stationsstraat 25-27' met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPMiStationsstr25-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij het college van burgemeester en wethouders.

2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerp wijzigingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



1. [REDACTED], [REDACTED]
Mill, hierna gezamenlijk te noemen reclamant 1, ontvangen op 21 en 22 november 2023, hierna zienswijze 1;
2. [REDACTED]
[REDACTED] Mill, hierna gezamenlijk te noemen reclamant 2, ontvangen op 11 december 2023, hierna: zienswijze 2.

De ontvangen zienswijzen worden op onderwerp overwogen, aangezien in de zienswijzen meerdere malen dezelfde onderwerpen terugkomen. Per onderwerp is aangegeven in welke zienswijze dat onderwerp wordt benoemd. De volledige zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 1 van deze Nota.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. Hierna worden de zienswijzen inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

Reclamant 1 geeft (enigszins samengevat) de volgende vijf zienswijzen:

- a. Reclamant 1 vindt het plan niet passen in de buurt; er wordt bovendien in korte tijd al veel meer gebouwd in dit straatgedeelte en omgeving; deze locatie is naar zijn mening zeer geschikt voor een ander soort invulling, waar ook behoefte aan is en waardoor er minder afbreuk wordt gedaan aan het huidige karakter van deze buurt met alleen maar panden van maximaal twee hoog. De locatie kan beter anders gebruikt worden, bijvoorbeeld voor dagbesteding voor oudere mensen; ook is het volgens reclamant 1 maar de vraag of er behoefte is aan appartementen voor senioren voor de kale huurprijs van € 1.000,- tot € 1.400,-; ook vraagt reclamant 1 zich af wie er toezicht houdt op wie er in deze appartementen komen te wonen als senioren hier, gelet op de hoge huurprijs geen belangstelling voor hebben.
- b. Reclamant 1 merkt op dat omliggende oude panden en beschermde monumentale bomen risico lopen door de bouw van dit appartementencomplex; er zal vanwege de grootte van het complex met zwaar materieel moeten worden gebouwd en de kans op schade aan muren van de omliggende panden, leidingen en aan de monumentale bomen (Amerikaanse eik en beukenboom) is zeer reëel. Reclamant 1 vreest schade aan de boomwortels als gevolg van de bouwwerkzaamheden en aan schade aan de bomen als gevolg van het verminderde lichtinval. Bovendien wordt naar zijn mening het aanzien van het cultuurhistorische pand van reclamant 1 geschaad.
- c. Reclamant 1 stelt dat het aantal verkeersbewegingen en de parkeeroverlast toenemen; Reclamant 1 heeft veel last van de toegenomen drukte in de straat, omdat de Hoogveldseweg (*bedoeld wordt de Hoogstraat*) en de Oranjeboomstraat door de bouw zijn afgesloten en de Bernhardstraat eenrichtingsverkeer is geworden.



Daardoor worden de Stationsstraat en Vloetsestraat veel intensiever bereden. Reclamant 1 merkt hierdoor wat voor gevolgen meer auto's door de straat hebben. Vooral het kruispunt met de Melkweg vindt hij zeer gevaarlijk. Bouw van 3-hoog en de te planten begroeiing belemmeren het uitzicht op die kruising.

Er zijn aan dit gedeelte van de Stationsstraat geen parkeerhavens, waardoor het lastig is om elkaar te passeren als er aan de kant van de weg geparkeerd is. De stelling in de paragrafen 5.12 Natuur en 5.13 Verkeer en parkeren in toelichting, dat het verkeer minder druk wordt als er in plaats van een winkel appartementen gebouwd worden, is onjuist. De winkels die daar in de afgelopen jaren hebben gezeten, gaven weinig verkeersbewegingen en totaal geen parkeeroverlast, ook vanwege het huidige grote parkeerterrein. De situatie is door de vele nieuwbouw nu totaal veranderd. Parkeer technisch levert dit complex problemen op, onder meer omdat veel oudere mensen meer dan een auto hebben.

- d. Reclamant 1 stelt dat in paragraaf 5.6 Bodem van de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan ten onrechte wordt vermeld dat de bedrijfsactiviteiten uit detailhandel bestonden uit een supermarkt en kledingwinkel. Er heeft ook lange tijd een winkel met elektrische apparaten in dit pand gezeten. Verontreiniging door apparatuur zoals accu's is dus zeer wel mogelijk.
- e. Reclamant 1 is van mening dat er veel privacy in de eigen tuin verloren gaat. Het huidige pand heeft slaapkamers op de tweede verdieping en een schuin dak zonder ramen daarbovenop. In het ontwerp wijzigingsplan is sprake van een bouw van 3-hoog. Dit houdt in dat in de toekomst ook woningen met grote ramen gebouwd zullen worden op 2-hoog en 3-hoog, verdiepingen waar nu slaapkamerramen of helemaal geen ramen zitten. Daardoor verliest reclamant 1 veel privacy in de eigen tuin. De initiatiefnemer zegt in het plan dat de afstand tot de tuin van reclamant 1 zo groot is dat hij geen reden ziet om hier wat aan te doen. Reclamant 1 ziet dat anders: het is voor een bewoner van de tweede of derde verdieping van het nieuwe complex geen enkel probleem om over de straat heen in deze tuin te kijken. Ook het gedeeltelijk afplakken van de ramen, waarover reclamant 1 met de initiatiefnemer in gesprek is geweest is volgens initiatiefnemer nu ineens niet nodig omdat het de gebruiksmogelijkheden van de appartementen onnodig of onevenredig zou beperken', aldus paragraaf 7.2.1 van de toelichting (Omgevingsdialoog).

Overwegingen

De hiervoor vermelde vijf zienswijzen van reclamant 1 geven aanleiding voor de volgende overwegingen:

- a. Reclamant 1 gaat bij zijn zienswijze volledig voorbij aan het feit, dat in artikel 11.3.1 van het geldende op 6 oktober 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Mill Centrum' een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' in 'Wonen' in geval van bedrijfsbeëindiging, zulks onder een aantal voorwaarden. Aan deze voorwaarden wordt naar onze mening voldaan. Het beleid van de gemeente (onder andere vastgelegd in het Centrumplan Mill) is erop gericht om winkels (op termijn) te concentreren in het kernwinkelcentrum ter plaatse van de Markt en directe omgeving. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan 'Mill Centrum' is hierover het volgende opgenomen:



“Verder is voor solitaire detailhandelslocaties buiten het centrumgebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming ‘Detailhandel’ kan worden gewijzigd naar ‘Wonen’ of ‘Gemengd’, dit in lijn met de gewenste reductie van plannen en planologische ruimte ten behoeve van detailhandel buiten het centrumgebied en het streven naar het bieden van ondersteuning aan transformatie van bestaand verspreid (leegstaand) winkelaanbod buiten de gewenste structuur door verbreding van de bestemming”.

Uit de integrale beoordeling van de al dan niet uit onderzoek, beschikbare gegevens wordt er - onder andere vanuit de aspecten stedenbouw, volkshuisvesting, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid – geen belemmering gezien voor dit wijzigingsplan.

Bij de beoordeling is wel degelijk gekeken naar een goede stedenbouwkundige en planologische inpassing van het nieuwe appartementengebouw. Bovendien is ook gekeken naar het volkshuisvestelijk belang van de realisatie van een nieuw appartementengebouw voor de doelgroep (medioren en) senioren in Mill.

De vraag of een andere invulling meer geschikt/passend kan zijn, is niet relevant en gaat ook voorbij aan de voornoemde wijzigings-bevoegdheid. Het aantonen van de economische en maatschappelijke behoefte aan de geplande seniorenwoningen in de aangegeven huurprijsklasse is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Voor wat betreft de gemeente is deze behoefte voldoende aangetoond.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar in de gesloten exploitatie- en realisatieovereenkomst afgesproken dat de te realiseren appartementen specifiek gericht zijn op de doelgroep ‘senioren’, te weten huurders met een middelbare tot hoge leeftijd.

De gemeente gaat ervan uit dat de ontwikkelaar hier uitvoering aan geeft en dat de betrekkelijk hoge huurprijzen hiervoor geen belemmering vormt.

Starters kunnen dergelijke huurprijzen meestal niet opbrengen.

Het vastleggen van de doelgroep (medioren en) senioren in de planregels is volgens vaste jurisprudentie niet toegestaan, omdat dit ruimtelijk niet relevant wordt geacht.

De maximale bouw- en goothoogte wijkt niet af van de huidige maximale planologisch toegestane maximale bouw- en goothoogte. Zowel de woning van reclamant 1 als het woongebouw aan de andere zijde (noordzijde) van de hoek Stationsstraat/Melkweg hebben een aanzienlijk hogere bouwhoogte.

Op circa 70 meter van het plangebied wordt eveneens – overeenkomstig het vastgestelde bestemmingsplan ‘Mill, Stationsstraat 40’ – een appartementsgebouw van drie bouwlagen voor maximaal 16 wooneenheden gerealiseerd. Daarnaast wordt op circa 290 meter van het plangebied – overeenkomstig het vastgestelde bestemmingsplan ‘Mill, Oranjeboomstraat 1’ – een appartementsgebouw van drie bouwlagen voor maximaal 13 wooneenheden gerealiseerd.

Alle plannen worden op hun eigen merites beoordeeld (ook met het uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden), waarbij ook rekening wordt gehouden met het eventuele cumulatieve effect voor de (verdere) omgeving. Het feit dat er in de omgeving van het plangebied veel wordt gebouwd is inherent aan deze stedelijke omgeving, waarbij er met name een transformatie noodzakelijk is van leegstaande gebouwen. Het verschil met de andere plannen is gelegen in het feit, dat de onderhavige transformatie al in het geldende bestemmingsplan ‘Mill Centrum’ was te voorzien, gezien de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming ‘Detailhandel’ in ‘Wonen’ in geval van bedrijfsbeëindiging.



Gezien het vorenstaande wordt het ontwerp van het appartementengebouw door de gemeente zowel qua bouwhoogte als bouwstijl passend gevonden in de omgeving en wordt terecht uitvoering gegeven aan de in het geldende bestemmingsplan 'Mill Centrum' opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' in 'Wonen' in geval van bedrijfsbeëindiging.

- b. Het wijzigingsplan houdt in, dat de huidige bebouwing (winkel met bedrijfswoning) wordt gesloopt, waarna ter plaatse een appartementengebouw van 9 appartementen wordt gerealiseerd. Bij elk sloop- en nieuwbouwproject is het uitgangspunt dat de bouwaannemer alle noodzakelijke maatregelen dient te nemen om schade aan omliggende gemeente-eigendommen en eigendommen van derden (waaronder de panden en bomen) zo veel mogelijk te voorkomen. De bouwaannemer is aansprakelijk indien er toch schade optreedt.

Het woonperceel van reclamant 1 bevindt zich ten westen van het plangebied. De woning van reclamant 1 bevindt zich op een afstand van circa 23 meter tot het plangebied en circa 25 meter tot de voorgevelrooilijn van de nieuwbouw.

Op en nabij het woonperceel van reclamant 1 bevinden zich drie beschermde monumentale bomen, te weten een meerstammige Amerikaanse eik, een beuk en een (in beheer bij de gemeente zijnde) Hollandse/Gewone linde. De afstand van de Amerikaanse eik tot het plangebied en de voorgevelrooilijn bedraagt respectievelijk circa 24 meter en circa 27 meter. De afstand van de beuk tot het plangebied en de voorgevelrooilijn bedraagt respectievelijk circa 15 meter en circa 18 meter.

De afstand van de linde tot het plangebied en de voorgevelrooilijn bedraagt respectievelijk circa 14 meter en circa 16 meter. De kroonprojectie van de dichtst bij het plangebied aanwezige beuk bevindt zich op een afstand van circa 2,5 meter tot het plangebied en circa 5,5 meter tot de voorgevelrooilijn. Het is gelet op deze afstand en de inrichting van de tussenliggende gemeentegrond (met een geasfalteerde rijbaan en twee betegelde voetpaden/trottoirs) grond niet aannemelijk dat de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden schade (kunnen) veroorzaken aan de woning van reclamant 1 of aan de aanwezige monumentale bomen (bijvoorbeeld qua boomwortels).

Ten aanzien van het door reclamant 1 geuite zorgpunt van schade als gevolg van een verminderde lichtinval op zijn woning en op de aanwezige monumentale bomen, merken wij het volgende op.

Het appartementengebouw komt niet dicht bij de beschermde bomen dan de huidige te slopen bebouwing. De nieuwbouw komt ook niet hoger dan de huidige maximaal toegestane hoogte. Desalniettemin erkent de gemeente dat er mogelijk wel sprake kan zijn van een verminderde lichtinval ten opzichte van de omliggende woningen (waaronder de woning van reclamant 1) en de op en bij het perceel van reclamant 1 aanwezige monumentale bomen. Wij zijn dan ook van mening dat hiervoor een bezonningsstudie moet worden uitgevoerd.

De initiatiefnemer heeft deze inmiddels laten uitvoeren. In de door HBA B.V. op 20 maart 2024 uitgevoerde Bezonningsstudie Stationsstraat 25-27, Documentnummer 2024-7713, is in overleg met de gemeente en de initiatiefnemer de Lichte TNO norm gehanteerd (dit is de meest toegankelijke en door de meeste gemeenten gehanteerde norm; Nederland kent geen formele wettelijke normen en eisen omtrent bezonning voor bebouwing). De eisen aan de Lichte TNO norm zijn:



- Toetsingsdatum 19 februari en 21 oktober (op deze data staat de zon het laagst);
- Minimale bezonningsduur van 2 uur per dag;
- Meetpunten in het midden van de vensterbank op de begane grond, binnenkant raam.

In de bezonningsstudie is ten aanzien van de woning van reclamant 1 en de op en bij zijn woonperceel aanwezige monumentale bomen de volgende conclusie getrokken:

Het nieuwe bouwproject op Stationsstraat 25-27 in Mill **voldoet** aan de lichte norm zoals vastgesteld door TNO.

Echter, het brengt enkele veranderingen in de bezonningssituatie met zich mee. De herontwikkeling zal resulteren in een toegenomen schaduwwerking op het pand van reclamant 1, met name in de ochtenduren. Deze extra schaduw is vooral merkbaar op de hoger gelegen delen van de voorgevel. Specifiek zullen de kozijnen op de tweede verdieping van dit pand vanaf 08:00 uur volledig in de schaduw vallen. Om 09:00 uur begint deze gevel weer zonlicht te ontvangen. Voor de begane grond van dit pand zal de bezonning in de nieuwe situatie aanvangen om 09:50 uur en doorgaan tot 14:00 uur. Dit vertegenwoordigt een lichte verschuiving ten opzichte van de huidige situatie, waar de bezonning van 10:00 uur tot 14:00 uur plaatsvindt. Het is belangrijk te benadrukken dat bij het berekenen van de zonuren volgens de lichte norm van TNO, bomen niet worden meegenomen in de beoordeling. Vanaf 10:00 uur zal het bouwplan geen schaduw meer werpen op de woning van reclamant 1.

Links van de woning van reclamant 1 staan 2 bomen, een Beuk met daarachter een meerstammige Amerikaanse Eik. Enkel in de vroege ochtend ervaart de Beuk schaduw van de bouwplannen. De aanwezige Beuk zal na 08:30 uur geen extra schaduw ervaren als gevolg van het nieuwe bouwplan. De schaduw op de Beuk is afkomstig van de Amerikaanse Eik, het bouwplan heeft hier geen invloed op. Wat betreft de Hollandse Linde is de impact van de herontwikkeling opvallender. Als gevolg van het nieuwe bouwplan zal deze boom in de nieuwe situatie tussen 08:30 uur en 11:00 uur deels in de schaduw staan, terwijl hij in de huidige situatie gedurende de hele dag zonlicht ontvangt. Vanaf 11:00 uur staat enkel de stam nog in de schaduw, deze neemt vervolgens ook af.

De gemeentelijke adviseurs Cultuurtechniek merken ten aanzien van bezonning/schaduw op de aanwezige drie monumentale bomen nog het volgende op. Van de op en bij het perceel van reclamant 1 aanwezige bomen is alleen de Beuk gevoelig voor zonnebrand. Omdat de Beuk betakt is en zelf voor schaduw op de eigen stam zorgt, zal de directe bezonning nauwelijks meer of minder zijn dan voorheen. De veranderende beschaduw na de bouw is dusdanig minimaal, dat dit geen effect zal hebben op de bomen dat niet op natuurlijke wijze hersteld kan worden.

Er is wel aanleiding voor de volgende aanpassing in het vast te stellen wijzigingsplan. Aan de toelichting wordt een (nieuwe) paragraaf 5.15 Bezonning en een nieuwe bijlage 5 Bezonningsstudie toegevoegd. In deze paragraaf wordt onder meer de conclusie van de Bezonningsstudie opgenomen, dat het bouwproject Stationsstraat 25-27 te Mill ten opzichte van alle omliggende woningen **voldoet** aan de lichte norm zoals vastgesteld door TNO.

De in het ontwerp wijzigingsplan opgenomen bijlage 4 wordt hernoemd als bijlage 6.



Daarnaast geven de gemeentelijke adviseurs Cultuurtechniek het volgende aan. Indien er tijdens de nieuwbouw bemaling plaatsvindt heeft dit gevolgen voor het beschikbare en bereikbare grondwater. In de winter is dit effect kleiner dan in de zomer (omdat de loofbomen dan geen blad hebben en dus minder verdampen).

Daarom zullen wij als voorwaarde stellen dat initiatiefnemer – voor het geval er ten behoeve van de nieuwbouw grondwaterbemaling dient plaats te vinden – vooraf een (retour)bemalingsplan ter goedkeuring bij de gemeente indient.

Uit dat bemalingsplan moet blijken dat de aanwezige beschermde monumentale bomen – eventueel door te treffen nadere maatregelen – op generlei wijze schade ondervinden als gevolg van deze grondwaterbemaling. Dit zal als weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning in artikel 3.3, lid a van de regels worden opgenomen en de huidige tekst in artikel 3.3 komt in lid b te staan.

Wij bestrijden de mening van reclamant 1 dat het aanzien van zijn in zijn ogen cultuurhistorische pand als gevolg van de nieuwbouw wordt geschaad. Voor wat betreft de passendheid van dit plan ten opzichte van de omgeving (waartoe ook het pand van reclamant 1 behoort), verwijzen wij onder meer op het hiervoor gestelde onder a. Naar onze mening vormt de bestending van de huidige situatie van een leegstaande winkel, dat kan leiden tot verpaupering, een grotere bedreiging voor het aanzien van het pand van reclamant 1.

- c. De gemeente erkent, dat het aantal verkeersbewegingen wel toeneemt als gevolg van deze ontwikkeling. De verkeersgeneratie van deze ontwikkeling is overigens wel beperkt.

Zoals reclamant 1 aangeeft staat het winkelpand aan de Stationsstraat 25 inmiddels al meerdere jaren leeg; het klopt dan ook dat daarmee de verkeer aantrekkende functie niet meer aanwezig is.

Voor de (bedrijfs)woning Stationsstraat 27 is die vraag er nog wel en dit zou in de huidige normen een parkeervraag opleveren van 2,3 parkeerplaatsen (toen deze werden gebouwd kwam de parkeernorm niet boven de 0,8 uit) en een verkeersgeneratie van 7,8 / 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze ontwikkeling zal dan ook zorgen voor een toename in het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het pand nu. Dit zal echter wel op andere momenten en ook minder vaak met vrachtverkeer zijn dan bij detailhandel. Er zal door deze ontwikkeling een toename zijn van ongeveer 35 tot 43 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit kan zonder problemen in het heersende verkeersbeeld worden opgenomen: er ontstaat geen capaciteitsknelpunt door deze ontwikkeling.

Daarnaast wordt opgemerkt, dat in de situatie waarbij opnieuw invulling zou worden gegeven aan de thans geldende bestemming (detailhandel c.q. winkel met bedrijfswoning) er natuurlijk ook rekening gehouden moet worden met verkeersbewegingen en met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. In dit licht beschouwt, is de toename van het aantal verkeersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen minder groot.

Voor wat betreft het mogelijke cumulatieve aspect van woningbouwplannen in de omgeving, zoals bij de vastgestelde bestemmingsplannen 'Mill, Stationsstraat 40' op circa 52 meter afstand van het plangebied (realisering van maximaal 18 wooneenheden), 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' op circa 54 meter afstand van het plangebied (realisering van 10 woningen), en 'Mill, Oranjeboomstraat 1' op circa 290 meter afstand van het plangebied (realisering van maximaal 13 wooneenheden), wordt het volgende opgemerkt.



De voornoemde plannen zijn ook door de gemeente getoetst. De overige ontwikkelingen in de omgeving zijn ook meegenomen in de afweging ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

In de zienswijze benadrukt reclamant 1 dat er sprake is van tijdelijke verkeersdrukke door bouwwerkzaamheden in het centrum van Mill. In dit geval kunnen we stellen dat de toenames door de bouwwerkzaamheden in het centrum van tijdelijke aard zijn. De verkeersdrukke met hoeveelheid vrachtverkeer gedurende de bouwwerkzaamheden in het centrum geeft dan ook geen representatief beeld van de normale situatie en de toekomstige situatie. De door reclamant 1 aangegeven situatie, waarin de Hoogstraat en de Oranjeboomstraat door nieuwbouwwerkzaamheden waren afgesloten, is bijvoorbeeld al beëindigd.

Er worden zorgen geuit over een mogelijke verslechtering van de verkeersveiligheid. Hierbij wordt het kruispunt Melkweg – Stationsstraat genoemd. Er is sinds 2014 geen ongeval op dit kruispunt, gelegen in de 30 km/u-zone, geregistreerd. Bij deze ontwikkeling wordt niets veranderd aan het kruispunt zelf. Er is ook geen sprake van een (te grote) belemmering van het zicht als gevolg van de nieuwbouw en de aan te brengen begroeiing. Bestuurders kunnen bij een maximumsnelheid van 30 km/u tijdig remmen. Het feit dat er in dit gedeelte van de Stationsstraat geen parkeerhavens zijn, waardoor het lastig is om elkaar te passeren als er aan de kant van de weg geparkeerd, wordt niet als potentieel probleem gezien. Het brengt namelijk ook voordelen met zich mee. Geparkeerde voertuigen vernauwen het straatbeeld en zorgen daarbij voor een lagere snelheid.

Bij de planvorming en gedurende de adviesperiode is gerekend met parkeernormen die zijn gesteld bij de beoogde invulling terrein. Er is zoals vermeld in de toelichting voldaan aan de normen welke zijn gesteld in de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Deze parkeernormen zijn gelijk aan het huidig vigerend parkeerbeleid 'Nota Parkeernormen 2023'. Voor de zes huurappartementen in de onderste twee bouwlagen in het segment 'duur' geldt een parkeernorm van 1,9 per appartement (in totaal dus 11,4 parkeerplaatsen) en voor de drie woningen in de bovenste bouwlaag in het segment 'midden' geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement (in totaal dus 4,2 parkeerplaatsen).

In deze parkeernorm van in totaal 15,6 parkeerplaatsen is ook rekening gehouden met het parkeren voor bezoekers (0,3 parkeerplaats per woning). De parkeernormen houden er dus wel degelijk rekening mee dat een aantal appartementsbewoners meer dan een auto heeft en in de parkeren is rekening gehouden met het parkeren door bezoekers.

Het is niet toegestaan dat een ontwikkeling een knelpunt genereert voor het parkeren in de openbare ruimte. Daarom stelt het beleid van de gemeente Land van Cuijk dat bij nieuwbouw het parkeren geheel op eigen terrein geregeld moet worden.

In dit plan is het parkeren ook geheel op eigen terrein geregeld. Met de voorziene 17 parkeerplaatsen op eigen terrein worden er zelfs meer plaatsen gerealiseerd dan de volgens de parkeernormen vereiste 15,6 parkeerplaatsen. Er kan daarom niet worden gesteld dat een mogelijk parkeerprobleem ontstaat door deze ontwikkeling.

Gezien het vorenstaande kan de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zonder problemen in het heersende verkeersbeeld worden opgenomen en ontstaat er als gevolg van dit nieuwbouwproject geen verkeersonveilige situatie en geen parkeeroverlast.



Er is wel aanleiding voor de volgende wijziging/aanpassing in het vast te stellen wijzigingsplan.

De woorden “publicatie ‘Parkeerkencijfers – basis voor parkeer-normering (CROW)’ in artikel 6.3 van de Regels worden gewijzigd in:

“het (ontwerp)paraplubestemmingsplan Parkeernota Land van Cuijk 2023 c.q. de Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk”.

Dit wordt ook vermeld in paragraaf 5.13 Verkeer en parkeren op pagina 35 van de toelichting. Materieel wijzigen de parkeernormen voor dit nieuwbouwproject niet.

De tekst in de paragrafen 5.12 Natuur en 5.13 Verkeer en parkeren op de pagina’s 34 en 35 van de toelichting dat het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt als gevolg van deze ontwikkeling wordt als volgt aangepast:

“Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling neemt toe.

De verkeersgeneratie van deze ontwikkeling is wel beperkt.

Omdat het winkelpand aan de Stationsstraat 25 inmiddels al meerdere jaren leeg staat, is daarmee de verkeer aantrekkende functie niet meer aanwezig.

Voor de (bedrijfs)woning Stationsstraat 27 is die vraag er nog wel en dit zou in de huidige normen een parkeervraag opleveren van 2,3 parkeerplaatsen (toen deze werden gebouwd kwam de parkeernorm niet boven de 0,8 uit) en een verkeersgeneratie van 7,8 / 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze ontwikkeling zal dan ook zorgen voor een toename in het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het pand nu. Dit zal echter wel op andere momenten en ook minder vaak met vrachtverkeer zijn dan bij detailhandel. Er zal door deze ontwikkeling een toename zijn van ongeveer 35 tot 43 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Dit kan zonder problemen in het heersende verkeersbeeld worden opgenomen: er ontstaat geen capaciteitsknelpunt door deze ontwikkeling.

Daarnaast wordt opgemerkt, dat in de situatie waarbij opnieuw invulling zou worden gegeven aan de thans geldende bestemming (detailhandel c.q. winkel met bedrijfswoning) er natuurlijk ook rekening gehouden moet worden met verkeerbewegingen en met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. In dit licht beschouwt, is de toename van het aantal verkeersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen minder groot”.

- d. De opmerking van reclamant 1, dat de bedrijfsactiviteiten uit detailhandel niet alleen bestonden uit een supermarkt en kledingwinkel maar ook lange tijd uit een winkel met (huishoudelijke) elektrische apparaten, is juist. De aanname van reclamant 1, dat verontreiniging door apparatuur, zoals accu’s, dus zeer wel mogelijk is, wordt niet gedeeld. De kans dat door de verkoop van huishoudelijke elektrische apparaten verontreiniging aan de bodem wordt toegevoegd, is niet reëel. De apparaten worden immers niet op de locatie gerecycled en de winkel is voorzien van een betonvloer; hierdoor is er geen direct contact met de onverharde bodem.

Daarnaast is een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het onverharde terrein. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er geen verontreinigingen van betekenis op de locatie aanwezig zijn. Zoals vermeld in artikel 3.3 van de Regels en paragraaf 5.6 van de toelichting, wordt er na sloop van de bestaande bebouwing nog een aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, waarbij aangetoond moet worden dat de bodemkwaliteit ook na uitvoering van de sloopwerkzaamheden voldoende is. De zienswijze geeft wel aanleiding voor de volgende aanpassing(en) in het vast te stellen wijzigingsplan:

Aan de opsomming van de bedrijfsactiviteiten uit detailhandel in paragraaf 5.6 Bodem van de toelichting, te weten supermarkt en kledingwinkel, wordt toegevoegd: winkel in huishoudelijke elektrische apparaten.



Daarnaast wordt de in artikel 3.3 van de Regels opgenomen voorwaardelijke verplichting bouwen ten aanzien van het uit te voeren nader bodemonderzoek geherformuleerd als de volgende specifieke bouwregel: “Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die ziet op de realisatie van het appartementengebouw wordt alleen verleend indien middels een nader bodemonderzoek wordt aangetoond, dat de bodemkwaliteit in het plangebied ook na uitvoering van de sloopwerkzaamheden voldoende is”.

- e. De maximale bouw- en goothoogte van het te realiseren appartementengebouw wijkt niet af van de huidige maximale planologisch toegestane maximale bouw- en goothoogte. De huidige bebouwing, te weten de bedrijfswoning behorende bij de (voormalige) winkel is, bestaat ook uit drie bouwlagen. Dat er nu op de tweede en derde bouwlaag alleen slaapkamerramen of helemaal geen ramen zitten, laat onverlet dat er op basis van de huidige bestemming binnen het bouwvlak over de volle lengte en breedte ramen zijn toegestaan.

Wij hebben een afweging gemaakt tussen het belang van het woon- of verblijfsgenot voor de toekomstige bewoners van de te realiseren appartementen en het daarmee gemoeide belang van de eigenaar/ontwikkelaar enerzijds en de privacy van omwonenden, waaronder reclamant 1, anderzijds. Er is naar ons oordeel geen sprake van onevenredige aantasting van de privacy van reclamant 1 als gevolg van de (bewoning van de) te realiseren appartementen.

Wij wegen dan ook het belang van de eigenaar/initiatiefnemer en het belang van de toekomstige bewoners van de te realiseren appartementen zwaarder dan het belang van omwonenden bij privacy.

De privacy in de achtertuin van reclamant 1 wordt slechts in beperkte mate aangetast doordat er slechts enig zicht vanaf de bovenste verdieping ontstaat. Volgens vaste rechtspraak is aan het wonen in een stedelijke omgeving inherent dat er enige inkijk is, waardoor er niet snel sprake is van onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot.

De mogelijke inkijk in de achtertuin van reclamant 1 wordt al aanzienlijk beperkt door de op het woonperceel van reclamant 1 aanwezige beplanting, waaronder de beschermde monumentale meerstammige eik en de beuk. Het staat reclamant 1 vrij om op eigen terrein aanvullende voorzieningen te treffen, ter verdere beperking of voorkoming van inkijk in de achtertuin.

Reclamant 1 verwijst ook naar hetgeen in het voortraject tijdens de gevoerde omgevingsdialoog tussen de initiatiefnemer/ontwikkelaar en hem is besproken. Dit betrof onder meer het aanbod om de op het woonperceel van reclamant 1 aanwezige hедера-heg op te hogen en om het aanbrengen van een 1,20 meter hoge folie op de ramen van de bovenste verdieping(en) van de appartementen, zodat er op zithoogte geen inkijk in de achtertuin van reclamant 1 mogelijk zou zijn. Er is hierover tussen de ontwikkelaar en reclamant 1 geen overeenstemming bereikt, met name omdat er naar de mening van de ontwikkelaar bij reclamant 1 in het geheel geen draagvlak bestond voor het beoogde appartementengebouw. Dit vrijwillige aanbod is dan ook niet meer aan de orde. Dit aanbod zou naar onze mening ook, voor wat betreft het aanbrengen van folie op de ramen van de bovenste verdieping(en) van het appartementengebouw, een onevenredige beperking van de woon- en verblijfsgenot voor de bewoners van deze appartementen opleveren en onnodig afbreuk doen aan de esthetiek en (woon)kwaliteit van het plan.



Verwerking in wijzigingsplan

Het vast te stellen wijzigingsplan is naar aanleiding van zienswijze 1 aangepast.

Wijziging Regels:

1. Artikel 3.3 wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:
 - 3.3 Specifieke bouwregels**
 - a. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die ziet op de realisatie van het appartementengebouw wordt alleen verleend indien middels een (retour)bemalingsplan wordt aangetoond, dat de aan de overzijde van de Stationsstraat aanwezige beschermde monumentale bomen - eventueel door te treffen nadere maatregelen – op generlei wijze schade ondervinden als gevolg van deze grondwaterbemaling ten behoeve van de bouw.
 - b. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die ziet op de realisatie van het appartementengebouw wordt alleen verleend indien middels een nader bodemonderzoek wordt aangetoond, dat de bodemkwaliteit in het plangebied ook na uitvoering van de sloopwerkzaamheden voldoende is.
 2. In artikel 6.3 worden de “publicatie ‘Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering (CROW)’ in artikel 6.3 van de Regels worden gewijzigd in:
“het (ontwerp)paraplubestemmingsplan Parkeernota Land van Cuijk 2023 c.q. de Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk”.

Aanpassingen Toelichting:

1. De voornoemde wijzigingen in de Regels worden opgenomen/ toegelicht in de paragrafen 1.3 Geldend bestemmingsplan (pagina 9), 5.6 Bodem (pagina 28), 5.12 Natuur onder Gebiedsbescherming (pagina 34) en Soortenbescherming (pagina 35), 5.13 Verkeer en parkeren (pagina 35) en 7.2.3 Procedure ex artikel 3.6 Wro / Nota van zienswijzen en wijzigingen (pagina 42).
2. De tekst in de paragrafen 5.12 Natuur onder gebiedsbescherming (pagina 34) en 5.13 Verkeer en parkeren (pagina 35) van de toelichting dat het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt als gevolg van deze ontwikkeling wordt als volgt aangepast:
“Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling neemt toe. De verkeersgeneratie van deze ontwikkeling is wel beperkt. Omdat het winkelpand aan de Stationsstraat 25 inmiddels al meerdere jaren leeg staat, is daarmee de verkeer aantrekkende functie niet meer aanwezig. Voor de (bedrijfs)woning Stationsstraat 27 is die vraag er nog wel en dit zou in de huidige normen een parkeervraag opleveren van 2,3 parkeerplaatsen (toen deze werden gebouwd kwam de parkeernorm niet boven de 0,8 uit) en een verkeergeneratie van 7,8 / 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze ontwikkeling zal dan ook zorgen voor een toename in het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het pand nu. Dit zal echter wel op andere momenten en ook minder vaak met vrachtverkeer zijn dan bij detailhandel. Er zal door deze ontwikkeling een toename zijn van ongeveer 35 tot 43 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit kan zonder problemen in het heersende verkeersbeeld worden opgenomen: er ontstaat geen capaciteitsknelpunt door deze ontwikkeling.
Daarnaast wordt opgemerkt, dat in de situatie waarbij opnieuw invulling zou worden gegeven aan de thans geldende bestemming (detailhandel c.q. winkel met bedrijfswooning) er natuurlijk ook rekening gehouden moet worden met verkeersbewegingen en met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.



In dit licht beschouwt, is de toename van het aantal verkeersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen minder groot”.

3. Aan de opsomming van de bedrijfsactiviteiten uit detailhandel in paragraaf 5.6 Bodem van de toelichting, te weten supermarkt en kledingwinkel, wordt toegevoegd: winkel in huishoudelijke elektrische apparaten.
4. Er wordt een (nieuwe) paragraaf 5.15 Bezonnig en een nieuwe bijlage 5 Bezonningsstudie toegevoegd. In deze paragraaf wordt onder meer de conclusie van de Bezonningsstudie opgenomen, dat het bouwproject Stationsstraat 25-27 te Mill ten opzichte van alle omliggende woningen **voldoet** aan de lichte norm zoals vastgesteld door TNO. De in het ontwerpwijzigingsplan opgenomen bijlage 4 wordt hernoemd als bijlage 6.



3.2.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

Reclamant 2 geeft (enigszins samengevat) de volgende vijf zienswijzen:

- a. Reclamant 2 uit zijn zorgen over de hoeveelheid hoogbouw die op korte termijn wordt gerealiseerd op een relatief klein stuk Stationsstraat. Samen met het, onlangs toegekende wijzigingsplan van het voormalige café perceel (*bedoeld wordt het bestemmingsplan 'Mill, Stationsstraat 40'*), komen er binnen een jaar veel nieuwe buurtbewoners bij (50 nieuwe bewoners op nog geen 150 meter met name gericht op senioren). De afgelopen jaren heeft er een verjonging plaatsgevonden in dit gedeelte van de Stationsstraat, veel jonge gezinnen met kinderen zijn hier komen wonen. Veel gezinnen hebben de locatie gekozen omdat het een rustige buurt is met op de hoek een jongerencentrum, speeltuin voor de kinderen en tevens dicht bij het centrum voor het doen van de boodschappen. De geplande hoogbouw van het voormalige café terrein kan reclamant 2 begrijpen, hierop stond een vervallen pand dat gesloopt moest worden en het perceel en de locatie is uitermate geschikt voor een mooie hoogbouw op afstand van de bestaande bewoningen.

De locatie aan de Stationsstraat 25-27 is daar volgens reclamant 2 minder geschikt voor (te kort op huidige bewoning en inleveren van privacy voor vele bewoners). De bouwlocatie qua grootte is niet te vergelijken met het perceel van Café en dat is ook duidelijk terug te zien in de prijzen per vierkante meters per appartement (relatief veel appartementen voor het perceeloppervlakte op de Stationsstraat). De appartementen van café zijn geschat op 60-70 m², het plan voor de Stationsstraat 80 m² tegen indicatieve huurprijs (paragraaf 1.1 op pagina 5) die nu al boven het geschetste plan ligt (zie punt 1.1 pagina 6).

Het plan zal weliswaar getoetst zijn binnen de gestelde kaders en beleid, maar de haalbaarheid en of er überhaupt vraag is naar dergelijk bewoning aan deze prijs? Het is ons niet duidelijk of in deze (huur)prijs ook de servicekosten zijn meegenomen? Met andere woorden kan de doelgroep dit betalen? en zo nee is er risico op leegstand? De vraag is dan ook wie hier toezicht op houdt? Samenvattend wijst reclamant 2 voor wat betreft deze zienswijze op een zijns inziens enorme toename van de hoogbouw in de nabijheid van zijn woning, met mogelijk overlast en dientengevolge mogelijk waarde- en privacy vermindering.

- b. Reclamant 2 spreekt ook zijn zorgen uit over de veranderende verkeerssituatie. In het plan wordt onder paragraaf 2.2 op pagina 13 het voornemen uitgesproken om 17 parkeerplaatsen te realiseren, dit brengt meer verkeersbewegingen met zich mee. De initiatiefnemer van het plan schetst onder paragraaf 5.4 op pagina 27 van het plan dat het aantal verkeersbewegingen juist zou afnemen. Deze stelling is niet correct: Het winkelpand wordt al jaren niet meer gebruikt waardoor er nauwelijks verkeersbewegingen zijn geweest de afgelopen jaren. De huidige parkeerplaats kent 7 parkeerplaatsen, nu er minimaal 17 parkeerplaatsen bij komen en de 24 parkeerplaatsen bij de locatie café Geert (zonder de parkeerbewegingen door bezoekers) is er in de straat wel degelijk sprake van een toename van verkeersdruk. Ook merkt reclamant 2 in de straat een toename van verkeersbewegingen door werkzaamheden elders in het centrum. Automobilisten, aan- en afvoerkeer van de bevoorrading voor de supermarkten (Jumbo voormalig Jan Linders en bouwverkeer centrum) zoekt steeds makkelijker de uitweg over de Stationsstraat richting Vorleweg.



Op pagina 25 onder paragraaf 5.3 wordt gesteld dat een nader onderzoek niet nodig is omdat het perceel zich binnen een 30 km zone bevindt, dit is een droge stelling op wit papier. Want de praktijk wijst anders uit, er wordt harder gereden en totaal niet gehandhaafd. De huidige parkeerplaats wordt regelmatig misbruikt door buurtbewoners als nood parkeerplek. Door deze op te heffen moeten buurtbewoners hun auto elders in het dorp parkeren of aan de straat. Indien de verkeerssituatie in de Stationsstraat niet wordt aangepast zal dit gaan leiden tot onoverzichtelijke verkeerssituaties. Reclamant 2 heeft hier nog niet eens visite of bezoek van de nieuwe bewoners meegenomen. In dat geval zal er aan de straat geparkeerd worden, waardoor er zodanig veel parkeerproblemen kunnen ontstaan dat het voor de huidige bewoners al moeilijk wordt om ook van hun eigen perceel af te komen (is nu al vaak aan de orde als er bezoek van de huidige bewoners parkeren aan de straat). Samenvattend wijst reclamant 2 in deze zienswijze op de veranderde verkeerssituatie in de Stationsstraat met meer parkeerplekken, die meer verkeersbewegingen en parkeeroverlast tot gevolg hebben.

- c. Reclamant 2 heeft bedenkingen ten aanzien het proces over de tot totstandkoming van dit voorstel. Het pand is op 5 januari 2021 aangekocht door de initiatiefnemer met het voorgenomen doel om er een appartementencomplex op te plaatsen. Dit voorgenomen plan was al besproken met de vorige bewoner. Op 28 april 2022 is door de gemeente per brief bevestigd dat de gemeente een positief standpunt heeft ingenomen op dit voorgenomen plan. Het eerste contact van reclamant 2 met de initiatiefnemer vond op 23 juli 2022 plaats. Reclamant 2 vindt het vreemd om te moeten constateren dat er een perceel wordt aangekocht met als doel om te slopen voor een groter appartementencomplex, terwijl reclamant 2 (niet gezamenlijk) pas 1,5 jaar later een onaangekondigd bezoek op een zaterdagochtend ontving met een half verhaal.

Op basis van de gestelde tijdlijnen die reclamant 2 haalt uit pagina 5 van het wijzigingsplan heeft de gemeente dus al eerder een akkoord gegeven nog voordat er ook maar moment van overleg is geweest met de bewoners. Zowel de initiatiefnemer als de gemeente hadden alle bewoners middels een informatieavond of bijvoorbeeld via een brief over het standpunt op de hoogte kunnen brengen. Beiden partijen hebben hier naar de mening van reclamant 2 niet transparant gehandeld en de gemeente heeft hier duidelijk partij gekozen voor de investeerder in plaats van voor de huidige bewoners. Hierdoor had de initiatiefnemer een voorsprong in de onderhandelingspositie en deze positie kon hij misbruiken tegen een aantal kritische bewoners. Naar de mening van reclamant 2 had de gemeente hierin zorgvuldiger moeten zijn en eerst een aantal kadastrale knelpunten moeten oplossen. Als voorbeelden verwijst reclamant 2 naar pagina 40 van het plan waar wordt aangenomen dat een bezonningstudie niet noodzakelijk is, terwijl de bouw wel degelijk invloed op het daglicht van de nabijgelegen woningen heeft. Op pagina 41 van het plan wordt vermeld dat de rioolafvoer over het terrein van de initiatiefnemer mag blijven maar dat eventuele werkzaamheden voor kosten van eigenaar van het naastgelegen pand zijn. Als goede buur zou je dit anders moeten oplossen.

De huidige bewoners van de Stationsstraat hebben de afgelopen jaren meerdere verduurzamende maatregelen genomen en de huizen opgeknapt. Dit geldt ook voor het bewonersgedeelte van het perceel, dat ook meerdere (gesubsidieerde) verduurzamingen heeft ondergaan. Tot op de dag van vandaag wordt het huis bewoond en is het verduurzaamd.



Waarom zou je de hele kavel slopen als er een mooi en goed huis opstaat alleen omdat het winkelgedeelte vervallen is? Reclamant 2 vindt dit lijken op kapitaalsvernietiging van overheidsgeld.

Samenvattend wijst reclamant 2 in deze zienswijze op de zijns inziens niet transparante handelwijze van de gemeente, waardoor de initiatiefnemer een voorsprong had in de dialoog en daaruit voortkomende onderhandelingspositie. Een aantal bewoners zal geen zienswijze indienen omdat dit de onderhandelingspositie met initiatiefnemer in gevaar brengt. Daarnaast zegt reclamant 2 ook al informeel te horen hebben gekregen dat zij waarschijnlijk de plannen toch niet tegen kunnen houden.

- d. Reclamant 2 uit ook zijn bedenkingen over het handelen van de initiatiefnemer. Deze heeft naar de mening van reclamant 2 in het hele proces onvoldoende transparant gehandeld. Zo kwam hij onaangekondigd en voor reclamant 2 dus onvoorbereid langs bij hem. De initiatiefnemer knoopte een gesprek op straat aan met reclamant 2 zonder zijn vrouw en vervolgens heeft hij hiervan een officieel document opgesteld dat had moeten dienen als positieve toezegging op de buurtdialoog die hij kennelijk verplicht was uit te voeren. Hier waren in eerste instantie informele privacygevoelige uitspraken genoteerd, dit vond reclamant 2 ongepast. Reclamant 2 heeft hierop een eigen reactie geformuleerd die ook terug te vinden is in de PDF met alle buurtdialogen. Hierin zijn overigens niet alle gegevens geanonimiseerd want bij sommige reacties staan nog NAW gegevens en is de reactie gewoon te herleiden naar individuen wat wij de initiatiefnemer en de gemeente ook ernstig kwalijk nemen. Op zijn reactie heeft reclamant 2 geen serieuze antwoorden ontvangen en is veel van tafel geveegd met niet te toetsen waarheden. Daarnaast constateert reclamant 2 dat er in het huidige plan is afgeweken van de destijds geschetste situatie. Zo wordt er nu op pagina 35 onder paragraaf 5.13 gesproken over dat er aan de voorzijde een pad komt voor langzaam verkeer dat toegang geeft via de Stationsstraat. Dit is niet besproken en staat ook niet duidelijk op de tekening (wat wordt hiermee bedoeld? Sluiproute? Definitie langzaam verkeer is niet gemotoriseerd of motorvoertuigen met een snelheidsbeperking?). Ditzelfde geldt ook voor het feit dat er onder hoofdstuk 4 op pagina 19 wordt vermeld dat er een terras wordt gecreëerd maar dit terras zien we niet duidelijk terug op de schetsen (afbeelding 13) in de groenvoorziening.

Reclamant 2 vat deze zienswijze samen als het niet transparant handelen van de initiatiefnemer die zijn voorsprong manipulatief heeft misbruikt.

- e. De vijfde zienswijze betreft een aantal losse eindjes die wel worden benoemd, maar nog vragen opleveren.
- Bodem, pagina 27, paragraaf 5.6: Hier wordt verwezen naar grondboringen waaruit blijkt dat er geen asbest is gevonden. Is hier ook rekening gehouden met de aanwezige vetput op het perceel?
 - Duurzaam complex, pagina 36 paragraaf 5.14: In het plan wordt gestuurd op een duurzaam en gasloos complex. Ook wordt het voorzien van zonnepanelen. Reclamant 2 ziet op de situatietekeningen nergens technische ruimten vermeld. De warmtepomp kan mogelijk geluidsoverlast veroorzaken voor de nabijgelegen woningen.
 - Flora en Fauna, pagina 34, paragraaf 5.12: Reclamant 2 vraagt of er onderzoek is gedaan naar vleermuizen. Reclamant 2 heeft deze enkele jaren geleden vanuit de spouw zien vliegen.
 - Reactie veiligheidsregio, pagina 42, paragraaf 7.2.2: De veiligheidsregio zag geen risico op basis van het concept ontwerp wijzigingsplan tot het voorgenomen besluit. Reclamant 2 vraagt of het definitieve plan is c.q. wordt voorgelegd.



Ook vraagt hij zich af op basis van welke informatie dit besluit is genomen. Is de huidige situatie met bijvoorbeeld de overhangende takken van de 100 jaar oude eikenboom (*bedoeld wordt de beukenboom*) niet een belemmering in het gebruik van bijvoorbeeld een ladderwagen bij een grote brand? Is in dit plan ook gekeken naar de gehele situatie, dus ook met de verandering van het café Geert-kavel?

Reclamant 2 vat deze vijfde zienswijze samen als aanvullende vragen over situaties die niet duidelijk zijn uitgewerkt in het plan.

Overwegingen

De hiervoor vermelde vijf zienswijzen van reclamant 2 geven aanleiding voor de volgende overwegingen:

- a. Deze zienswijze komt grotendeels overeen met de hiervoor onder 1.a vermelde zienswijze van reclamant 1. Wij verwijzen in dit kader dan ook kortheidshalve naar de hierover onder 1.a vermelde overwegingen, met dien verstande dat in dit geval de onder 1.a vermelde woorden “reclamant 1” dienen te worden vervangen in: reclamant 2.

Voor wat betreft de aanvullend door reclamant 2 aangegeven vrees voor waarde- en privacy vermindering, overwegen wij het volgende.

Het wijzigingsplan houdt in, dat de huidige bebouwing (winkel met bedrijfs-woning) wordt gesloopt, waarna ter plaatse een appartementengebouw van 9 appartementen wordt gerealiseerd. De maximale bouw- en goothoogte van het te realiseren appartementengebouw wijkt niet af van de huidige maximale planologisch toegestane maximale bouw- en goothoogte. De huidige bebouwing, te weten de bedrijfswoning behorende bij de (voormalige) winkel is, bestaat ook uit drie bouwlagen. Dat er nu op de tweede en derde bouwlaag alleen slaapkamerramen of helemaal geen ramen zitten, laat onverlet dat er op basis van de huidige bestemming binnen het bouwvlak over de volle lengte en breedte ramen zijn toegestaan.

Het woonperceel van reclamant 2 bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied. De woning van reclamant 2 bevindt zich op een afstand van circa 22 meter tot het plangebied en circa 27 meter tot het bouwvlak van de nieuwbouw. Vanuit het appartementengebouw is er alleen zicht op de voorgevel en een klein gedeelte van de rechterzijgevel van de woning van reclamant 2. Er is helemaal geen zicht op diens achtertuin.

Wij hebben een afweging gemaakt tussen het belang van het woon- of verblijfsgeot voor de toekomstige bewoners van de te realiseren appartementen en het daarmee gemoeide belang van de eigenaar/ ontwikkelaar enerzijds en de privacy van omwonenden, waaronder reclamant 2, anderzijds. Als er al sprake is van een aantasting van de privacy van reclamant 2 als gevolg van de (bewoning van de) te realiseren appartementen, dan is deze zeker niet onevenredig.

Wij wegen dan ook het belang van de eigenaar/ initiatiefnemer en het belang van de toekomstige bewoners van de te realiseren appartementen zwaarder dan het belang van omwonenden, waaronder reclamant 2, bij privacy.

Volgens vaste rechtspraak is aan het wonen in een stedelijke omgeving inherent dat er enige inkijk is, waardoor er niet snel sprake is van onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot.

Indien reclamant 2 van mening is, dat hij schade of nadeel, waaronder waardevermindering van de onroerende zaak (woning en bijbehorende grond), ondervindt als gevolg van dit wijzigingsplan dan kan hij te zijner tijd ingevolge de Wet ruimtelijke ordening of de Omgevingswet aan de gemeente een aanvraag indienen voor een tegemoetkoming van de uit dit wijzigingsplan voortvloeiende (plan)schade of nadeel.



Dit is een aparte procedure die los staat van dit wijzigingsplan. De vrees voor waarde- en privacy vermindering als gevolg van andere plannen in de omgeving, is niet relevant in het kader van het onderhavige wijzigingsplan en kan daar dus ook aan worden toegerekend.

- b. Deze zienswijze komt grotendeels overeen met de hiervoor onder 1.c vermelde zienswijze van reclamant 1. Wij verwijzen in dit kader dan ook kortheidshalve naar de hierover onder 1.c vermelde overwegingen (met dien verstande dat in dit geval de onder 1.c vermelde woorden “reclamant 1” dienen te worden vervangen in: reclamant 2) en de hieruit voortvloeiende wijzigingen/aanpassingen in de planregels en toelichting van het gewijzigd vast te stellen wijzigingsplan.

In aanvulling hierop geven we nog een korte reactie op enkele aanvullend door reclamant 2 ingebrachte punten.

Reclamant 2 stelt dat de huidige parkeerplaats 7 parkeerplaatsen kent. Dit zijn er naar onze mening meer, te weten minstens 10, en bij een andere terreininrichting kan dat aantal – gelet op de beschikbare terreinoppervlakte van circa 230 m² - nog toenemen.

Reclamant 2 merkt op, dat de stelling in paragraaf 5.3 Geluid (bladzijde 25) van de toelichting, dat een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai niet nodig is omdat het plangebied is gelegen in een 30 km-zone, discutabel is gelet op de bestaande praktijk, waarin er harder wordt gereden, terwijl daar niet op wordt gehandhaafd. Mocht dit inderdaad het geval zijn, dan geeft dit nog geen reden om dit weggedeelte niet meer in de 30 km-zone te houden of om alsnog een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uit te voeren.

De vrees van reclamant 2, dat er - als gevolg van dit wijzigingsplan en van andere ontwikkelingen - meer aan de kant van de Stationsstraat geparkeerd wordt, wordt door ons niet als potentieel probleem gezien. Het brengt namelijk ook voordelen met zich mee. Geparkeerde voertuigen vernauwen het straatbeeld en zorgen daarbij voor een lagere snelheid. Het blokkeren van uitritten is uiteraard niet toegestaan en daar kan ook op gehandhaafd worden.

- c. Reclamant 2 gaat bij zijn zienswijze volledig voorbij aan het feit, dat in artikel 11.3.1 van het geldende op 6 oktober 2016 vastgestelde bestemmingsplan ‘Mill Centrum’ een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het wijzigen van de bestemming ‘Detailhandel’ in ‘Wonen’ in geval van bedrijfsbeëindiging, zulks onder een aantal voorwaarden. Aan deze voorwaarden wordt naar onze mening voldaan.

Het beleid van de gemeente (onder andere vastgelegd in het Centrumplan Mill) is erop gericht om winkels (op termijn) te concentreren in het kernwinkelcentrum ter plaatse van de Markt en directe omgeving. In de toelichting van het geldende bestemmingsplan ‘Mill Centrum’ is hierover het volgende opgenomen: “Verder is voor solitaire detailhandelslocaties buiten het centrumgebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming ‘Detailhandel’ kan worden gewijzigd naar ‘Wonen’ of ‘Gemengd’, dit in lijn met de gewenste reductie van plannen en planologische ruimte ten behoeve van detailhandel buiten het centrumgebied en het streven naar het bieden van ondersteuning aan transformatie van bestaand verspreid (leegstaand) winkelaanbod buiten de gewenste structuur door verbreding van de bestemming”. Dit alles betreft openbaar toegankelijke informatie.

Op 8 november 2021 heeft de initiatiefnemer aan de gemeente een verzoek om vooroverleg/principeverzoek ingediend over de vraag of de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan een wijzigingsplan voor het slopen van de huidige bebouwing aan de Stationsstraat 25-27 te Mill om hier een appartementencomplex voor 9 appartementen te kunnen oprichten.



Op 28 april 2022 is door de gemeente per brief medegedeeld, dat zij in principe medewerking verlenen aan dit initiatief, zulks wel onder een aanzienlijke hoeveelheid voorwaarden.

Elke initiatiefnemer wenst van de gemeente – vooruitlopend op te plegen investeringen - een oordeel of zijn plan (al dan niet in gewijzigde vorm) op draagvlak bij de gemeente kan rekenen en zo ja onder welke (rand)voorwaarden. Dat daaruit een bepaalde kennisvoorsprong voortvloeit voor een initiatiefnemer ten opzichte van de omgeving is onvermijdelijk maar doet wel recht aan diens (investering)belang. Dit betekent echter niet dat de gemeente partij kiest voor de investerende initiatiefnemer ten koste van de omwonenden. De gemeente maakt altijd een zorgvuldige belangenafweging. De onderhavige initiatiefnemer heeft vervolgens een concept ontwerpwijzigingsplan ingediend, waaruit blijkt dat naar het oordeel van de gemeente is voldaan aan de van gemeentewege in het principebesluit van 28 april 2022 gestelde (rand)voorwaarden.

Alvorens een plan in procedure wordt gebracht, wenst de gemeente inzicht te krijgen van een initiatiefnemer of en zo ja op welke wijze deze de omgeving en eventuele andere belanghebbenden bij zijn ideeën en plannen heeft betrokken. Onze gemeente vindt het belangrijk vindt dat een initiatiefnemer zijn ideeën en plannen voor de leefomgeving zorgvuldig uitwerkt. Het betrekken van de omgeving (belanghebbenden) is hiervoor belangrijk. Met participatie worden belanghebbenden zo vroeg mogelijk betrokken bij de plannen. Participatie kan ook helpen om tot een beter plan te komen. Vragen van omwonenden en andere belanghebbenden kunnen zorgen voor creatieve oplossingen. Participatie kan ook zorgen voor meer steun en draagvlak voor het plan. Het is geen voorwaarde dat er overeenstemming is en dat iedereen het eens is met het plan. Het plan moet wel goed door de initiatiefnemer zijn besproken, zodat hij – waar mogelijk - rekening kan houden met de belangen van de omwonenden. Participatie is echter niet verplicht en ook vormvrij.

De gemeente is bij een particulier initiatief geen partij bij een omgevingsdialoog/participatie. Bij een particulier initiatief past immers een terughoudende rol van de gemeente in het voortraject van de omgevingsdialoog en participatie.

De initiatiefnemer heeft op eigen wijze zorg gedragen voor de omgevingsdialoog/participatie. Dit heeft hij gedaan via de nodige een op een gesprekken en correspondentie met de omwonenden. Hij heeft bewust niet gekozen voor algemene informatieavonden, omdat daarbij meestal niet de persoonlijke belangen ter tafel worden gebracht. De meeste omwonenden hebben te kennen gegeven deze persoonlijke benadering door de initiatiefnemer te appreciëren. Wij hebben er begrip voor dat reclamant 2 (en wellicht ook anderen) de – soms onaangekondigde - persoonlijke benadering door de initiatiefnemer niet op prijs heeft/hebben gesteld. Uit de opgenomen verslaglegging van de omgevingsdialoog blijkt echter wel dat de persoonlijke belangen naar onze mening goed in beeld zijn gebracht en hij heeft daarmee voor zover mogelijk en redelijk ook in het (ontwerp)-wijzigingsplan rekening gehouden.

De gemeente was ook bij deze vormvrije omgevingsdialoog/ participatie geen partij vanwege haar terughoudende rol bij een particulier initiatief in het voortraject van de omgevingsdialoog en participatie.

Omdat de initiatiefnemer zowel naar zijn als onze mening op een adequate wijze invulling heeft gegeven aan de omgevingsdialoog/participatie, is er ervan af gezien om een informatie- of inspraak-bijeenkomst te organiseren en/of informerende brief te sturen.



Het ontwerpwijzigingsplan is dan ook in procedure gebracht en uiteraard kunnen er – zoals vermeld in de gedane openbare bekendmaking – ten aanzien van dit ontwerpwijzigingsplan zienswijzen aan ons college worden ingediend.

Reclamant 2 stelt dat de gemeente zorgvuldiger had moeten zijn en eerst een aantal kadastrale knelpunten had moeten oplossen. Hierbij wijst hij onder meer op:

- het niet uitvoeren van een bezonningsstudie, terwijl de bouw naar de mening van reclamant 2 wel degelijk invloed heeft op het daglicht van de nabijgelegen woningen;
- de gemaakte afspraak over de in het plangebied aanwezige rioolbuis van de woning ten zuiden van het plangebied;
- het niet of onvoldoende rekening houden met de door de huidige bewoners van de Stationsstraat, waaronder ook de in het plangebied gelegen (bedrijfs)woning Stationsstraat 27, in de afgelopen jaren genomen (veelal gesubsidieerde) verduurzamende maatregelen aan hun huizen, hetgeen reclamant 2 vindt lijken op kapitaalsvernietiging van overheids geld;
- dat een aantal bewoners geen zienswijze zal indienen omdat dit de onderhandelingspositie met initiatiefnemer in gevaar brengt en omdat reclamant 2 ook al informeel te horen heeft gekregen dat zij waarschijnlijk de plannen toch niet tegen kunnen houden.

De gemeente benadrukt dat zij geen eigenaar is van de eigendommen in het plangebied en het dus ook niet in haar macht heeft om (privaatrechtelijke) kadastrale knelpunten op te lossen.

De initiatiefnemer heeft met de direct aan het plangebied grenzende omwonenden de nodige afspraken gemaakt, bijvoorbeeld over de bestaande muren, een persoonlijk recht van overpad, het plaatsen van leibomen en over een rioolbuis, die in het wijzigingsplan zijn meegenomen.

Wij vinden het niet gepast, dat reclamant 2 als niet direct aan het plangebied gebied grenzende eigenaar en zonder volmacht van een of meer van deze eigenaren de met hen gemaakte afspraken, met als doel het inwilligen van de door hen geuite wensen, als onvoldoende, als onzorgvuldig of als een vorm van machtsmisbruik en manipulatie aanmerkt. Er is ook geen sprake van kapitaalsvernietiging van overheids geld.

De belangen van reclamant 2 worden in ieder geval niet geschaad. Het woonperceel van reclamant 2 bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied. De woning van reclamant 2 bevindt zich op een afstand van circa 22 meter tot het plangebied en circa 26 meter tot het bouwvlak van de nieuwbouw. Gelet op de maximale bouwhoogte van 10 meter, de ligging van de woning van reclamant 2 ten zuidwesten van het plangebied en de afstand van deze woning tot de nieuwbouw van circa 26 meter is het niet mogelijk dat de appartementen schaduw gaan geven op deze woning.

Desalniettemin erkent de gemeente dat er mogelijkerwijs wel sprake kan zijn van een verminderde lichtinval ten opzichte van de omliggende (andere) woningen. Wij zijn dan ook van mening dat hiervoor een bezonningsstudie moet worden uitgevoerd.

De initiatiefnemer heeft deze inmiddels laten uitvoeren. In de door HBA B.V. op 20 maart 2024 uitgevoerde Bezonningsstudie Stationsstraat 25-27, Documentnummer 2024-7713, is in overleg met de gemeente en de initiatiefnemer de Lichte TNO norm gehanteerd (dit is de meest toegankelijke en door de meeste gemeenten gehanteerde norm; Nederland kent geen formele wettelijke normen en eisen omtrent bezonning voor bebouwing). De eisen aan de Lichte TNO norm zijn:



- Toetsingsdatum 19 februari en 21 oktober (op deze data staat de zon het laagst);
- Minimale bezonningsduur van 2 uur per dag;
- Meetpunten in het midden van de vensterbank op de begane grond, binnenkant raam.

In de bezonningsstudie is de conclusie getrokken dat het bouwproject Stationsstraat 25-27 te Mill ten opzichte van alle omliggende woningen **voldoet** aan de lichte norm zoals vastgesteld door TNO. Ten aanzien van de woning van reclamant 2 is aangegeven dat deze geen schaduwimpact van de bouwplannen aan de Stationsstraat 25-27 te Mill ervaart.

Er is wel aanleiding voor de volgende aanpassing in het vast te stellen wijzigingsplan. Aan de toelichting wordt een (nieuwe) paragraaf 5.15 Bezoning en een nieuwe bijlage 5 Bezonningsstudie toegevoegd. In deze paragraaf wordt onder meer de conclusie van de Bezonningsstudie opgenomen, dat het bouwproject Stationsstraat 25-27 te Mill ten opzichte van alle omliggende woningen **voldoet** aan de lichte norm zoals vastgesteld door TNO.

De in het ontwerp wijzigingsplan opgenomen bijlage 4 wordt hernoemd als bijlage 6.

De handelwijze van onze gemeente ten aanzien van (de voorbereiding van) dit plan vinden wij dus wel degelijk met het oog op alle betrokken belangen zorgvuldig, transparant en geheel in overeenstemming met de gebruikelijke bestuurs- en rechtspraktijk.

- d. In de hiervoor onder 2.c vermelde overwegingen is eveneens ingegaan op het ons inziens wel degelijk zorgvuldige en transparante handelen van de initiatiefnemer ten aanzien van (de voorbereiding van) dit plan.

In aanvulling hierop merken wij nog het volgende op.

Wij hebben er begrip voor dat reclamant 2 zijn bedenkingen uit over de wijze waarop de initiatiefnemer met hem de buurtdialoog heeft gevoerd. In dat kader wijst reclamant 2 ook op het ontbreken van serieuze antwoorden op geuite vraag- en zorgpunten. Het voornaamste doel van de omgevingsdialoog, te weten het in beeld brengen van de betrokken persoonlijke belangen en daarmee voor zover mogelijk en redelijk daarmee in het (ontwerp) wijzigingsplan rekening te houden, is naar onze mening wel bereikt.

Reclamant 2 wijst erop dat in de in het ontwerp wijzigingsplan opgenomen buurtdialoog niet alle gegevens zijn geanonimiseerd. Bij sommige reacties zijn nog NAW gegevens zichtbaar en is de reactie gewoon te herleiden naar individuen. Naar onze mening is de buurtdialoog wel degelijk (voldoende) geanonimiseerd opgenomen. Het valt nooit helemaal te vermijden dat reacties op bepaalde individuen zijn te herleiden, bijvoorbeeld als het gaat om afspraken over aanwezige (afscheidings)muren en andere voorzieningen of op een bepaald perceel aanwezige beschermde bomen.

Reclamant 2 constateert dat er in het huidige plan is afgeweken van de destijds geschetste situatie. In dat kader wijst hij op het vermelde op pagina 35 in paragraaf 5.13 Verkeer en parkeren van de toelichting inzake een toegang tot het appartementengebouw voor langzaam verkeer via de Stationsstraat. In tegenstelling tot hetgeen reclamant 2 suggereert gaat het hierbij niet om een openbare weg. Het betreft slechts een extra toegang tot het appartementengebouw en de bergingen voor langzaam verkeer. Het hier bedoelde langzaam verkeer omvat de voetganger, de step (ook elektrisch) de fiets (ook met trapondersteuning), snorfiets, bromfiets, inclusief bredere varianten zoals een bakfiets, het gehandicaptenvoertuig, zoals een scooter, en geleiders van/met een dier. Erkend wordt dat hierover een tekstverduidelijking gewenst is.



De zienswijze geeft aanleiding voor de volgende aanpassing in het vast te stellen wijzigingsplan:

De derde zin in paragraaf 5.13 Verkeer en parkeren op pagina 35 van de toelichting, te weten “Langzaam verkeer heeft ook via de Stationsstraat toegang tot het gebouw”, komt als volgt te luiden: “Langzaam verkeer heeft ook via de Stationsstraat een extra toegang (geen openbare weg) tot het appartementengebouw en de bergingen. Het hier bedoelde langzaam verkeer omvat de voetganger, de step (ook elektrisch) de fiets (ook met trapondersteuning), snorfiets, bromfiets, inclusief bredere varianten zoals een bakfiets, het gehandicaptenvoertuig, zoals een scootmobiel, en geleiders van/met een dier”.

In het huidige plan is volgens reclamant 2 eveneens afgeweken van de destijds geschetste situatie voor wat betreft een volgens pagina 19 van de toelichting te creëren terras in de tuin, dat niet op de in afbeelding 13 opgenomen schets inpassing groen is aangegeven. Dit is een terechte constatering. Desgevraagd geeft de initiatiefnemer aan, dat er geen terras zal worden gemaakt. Dit laat onverlet dat er te zijner tijd in het onbebouwde gedeelte van het plangebied wat buitenmeubilair, zoals zitbanken, zal worden geplaatst.

De zienswijze geeft aanleiding voor de volgende aanpassing in het vast te stellen wijzigingsplan:

In hoofdstuk 4. Beleid op pagina 19 van de toelichting worden de woorden “In de tuin wordt een terras gecreëerd” gewijzigd in: “Te zijner tijd zal in het onbebouwde gedeelte van het plangebied wat buitenmeubilair, zoals zitbanken, worden geplaatst”.

Zoals gezegd achten wij de handelwijze van initiatiefnemer ten aanzien van (de voorbereiding van) dit wijzigingsplan wel degelijk zorgvuldig en transparant. Er is ons inziens ook absoluut geen sprake van manipulatie of misbruik van de zijde van de initiatiefnemer.

- e. - Paragraaf 5.6 Bodem, pagina 27.

Reclamant 2 geeft aan dat hier wordt verwezen naar grondboringen waaruit blijkt dat er geen asbest is gevonden. Reclamant 2 vraagt of hier ook rekening is gehouden met de aanwezige vetput op het perceel?

Reactie gemeente: Omtrent de aanwezigheid van een vetput op het perceel is de eigenaar/initiatiefnemer en de gemeente niets bekend.

Het doel van een vetput is het afvangen van ‘vet’ of ‘oliën’ voordat het water geloosd wordt op het riool en wordt vaak aangetroffen bij restaurants of cafetaria. Gezien het voormalig gebruik als detailhandel, lijkt het de gemeente niet logisch dat op het perceel een vetput aanwezig is (geweest). Reclamant 2 draagt hiervoor ook geen bewijs aan. Mocht er toch een vetput op het perceel hebben gelegen, dan wordt een vetput niet gezien als een potentieel bodembedreigende activiteit, waardoor de bodem ernstig verontreinigd kan zijn geraakt. Daarnaast is er geen relatie tussen de aanwezigheid van een vetput en de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest in de bodem. De juridische grondslag voor de bodemtoets in de ruimtelijke ordening procedure is artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel dient een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de uitkomsten zijn neergelegd van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) verrichte onderzoek. In artikel 3:2 van de Awb is over het te verrichten onderzoek aangegeven dat bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis vergaart omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.



Het wijzigingsplan voldoet hier aan. Er is voldoende aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstig gebruik. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het onverharde terrein. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er geen verontreinigingen van betekenis op het onverharde gedeelte van de locatie aanwezig zijn en dat er ook geen verwachting is dat op de gehele locatie een grootschalige bodemverontreiniging aanwezig is, die het toekomstig gebruik belemmert of waardoor de financiële haalbaarheid in het geding is. Zoals vermeld in artikel 3.3 van de Regels en paragraaf 5.6 van de toelichting, wordt er na sloop van de bestaande bebouwing nog een aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, waarbij aangetoond moet worden dat de bodemkwaliteit ook na uitvoering van de sloopwerkzaamheden voldoende is.

Er is wel aanleiding voor de volgende aanpassing in het vast te stellen wijzigingsplan:

De in artikel 3.3 van de Regels opgenomen voorwaardelijke verplichting bouwen ten aanzien van het uit te voeren nader bodemonderzoek wordt geherformuleerd als de volgende specifieke bouwregel:

“Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die ziet op de realisatie van het appartementengebouw wordt alleen verleend indien middels een nader bodemonderzoek wordt aangetoond, dat de bodemkwaliteit in het plangebied ook na uitvoering van de sloopwerkzaamheden voldoende is”.

- Paragraaf 5.14, Duurzaamheid, pagina 36.

Reclamant 2 merkt op dat in het plan wordt gestuurd op een duurzaam en gasloos complex. Ook wordt het voorzien van zonnepanelen. Reclamant 2 ziet op de situatietekeningen nergens technische ruimten vermeld. De warmtepomp kan mogelijk geluidsoverlast veroorzaken voor de nabijgelegen woningen.

Reactie gemeente: De concreet te treffen duurzaamheidsmaatregelen worden pas later in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verder uitgewerkt. Uiteraard zal zowel de initiatiefnemer als de gemeente er op toezien dat deze maatregelen geen geluids- of andere overlast veroorzaken voor de nabijgelegen woningen. Dit zal in de toelichting worden opgenomen.

- Paragraaf 5.12, Natuur, Soortenbescherming/Flora en Fauna, pagina 35. Reclamant 2 vraagt of er onderzoek is gedaan naar vleermuizen. Reclamant 2 heeft deze enkele jaren geleden vanuit de spouw zien vliegen.

Reactie gemeente: Wij constateren dat er met de omgeving discussie is over het wel of niet aanwezig zijn van beschermde fauna (vleermuizen) in het op het plangebied aanwezige pand. De gemeente erkent dat een pand dat al lang bestaat en gesloopt wordt verband kan houden met aanwezigheid van fauna. Ook constateren wij dat in het ontwerp-wijzigingsplan geen feitelijke rapportage van een ecooloog is opgenomen, waaruit aannemelijk blijkt dat er geen beschermde fauna (of hun producten) aangetroffen is. Wij zijn dan ook van mening, dat er alsnog een ecologische quickscan moet worden uitgevoerd. De initiatiefnemer heeft deze inmiddels laten uitvoeren. In de door Brabant Eco, Ecologische dienstverlening, op 11 maart 2024 uitgevoerde Ecologische Quickscan Stationsstraat 25-27, Rapportnummer 2024-BE-0857, is de volgende conclusie getrokken:

“Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied. De bebouwing is volledig gesloten. De spouwmuren zijn niet voorzien van open stootvoegen, kieren of gaten en de wanden sluiten strak aan op de boeiboorden.



De te slopen bebouwing biedt daardoor geen potentiële openingen waar beschermde diersoorten mogelijk nest-, schuil- of verblijfplaatsen zouden kunnen vinden. Er worden geen bomen gerooid en de te verwijderen vegetatie valt onder tuinbeplanting. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning is dan ook niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen”.

Er is wel aanleiding voor de volgende aanpassing in het vast te stellen wijzigingsplan:

In paragraaf 5.12 Natuur, onder het kopje *Soortenbescherming*, pagina 35 wordt de derde alinea aangepast. Deze komt als volgt te luiden:

Het plangebied is deels bebouwd en voor het overige verhard. Omdat een pand dat al lang bestaat en gesloopt wordt verband kán houden met aanwezigheid van fauna, is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze op 11 maart 2024 door Brabant Eco, Ecologische dienstverlening, uitgebrachte Ecologische Quickscan Stationsstraat 25-27, Rapportnummer 2024-BE-0857, is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. In deze ecologische quickscan is onder meer de volgende conclusie getrokken:

“Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied. De bebouwing is volledig gesloten. De spouwmuren zijn niet voorzien van open stootvoegen, kieren of gaten en de wanden sluiten strak aan op de boeiboorden. De te slopen bebouwing biedt daardoor geen potentiële openingen waar beschermde diersoorten mogelijk nest-, schuil- of verblijfplaatsen zouden kunnen vinden. Er worden geen bomen gerooid en de te verwijderen vegetatie valt onder tuinbeplanting. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning is dan ook niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen”.

De in het ontwerp wijzigingsplan opgenomen bijlage 4 wordt hernoemd als bijlage 6.

- Paragraaf 7.2.2 Vooroverlegreacties, Reactie Veiligheidsregio/ Brandweer Brabant-Noord, pagina 42.

Reclamant 2 merkt op, dat de veiligheidsregio geen risico zag op basis van het concept ontwerp wijzigingsplan tot het voorgenomen besluit.

Reclamant 2 vraagt of het definitieve plan is/wordt voorgelegd. Ook vraagt hij zich af op basis van welke informatie dit besluit is genomen. Is de huidige situatie met bijvoorbeeld de overhangende takken van de 100 jaar oude eikenboom (bedoeld wordt de beukenboom) niet een belemmering in het gebruik van bijvoorbeeld een ladderwagen bij een grote brand? Is in dit plan ook gekeken naar de gehele situatie, dus ook met de verandering van het café Geert-kavel?

Reactie gemeente: Wij hebben deze door reclamant 2 aangedragen vraagpunten voorgelegd aan de Veiligheidsregio/Brandweer Brabant-Noord, waarop wij op 5 februari 2023 de volgende reactie hebben ontvangen: “Door de indieners van de zienswijze is de vraag gesteld of u het definitief ontwerp aan ons heeft voorgelegd. Wij worden in de vaststellingprocedure over het definitief vaststellen van het plan via de gebruikelijke kanalen hierover geïnformeerd. Indien wij daar reden toe zien zullen wij een zienswijze indienen.

N.a.v. de opmerking van de indieners hebben wij de situatie en het plan opnieuw beoordeeld. Wij zien opnieuw geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen. Er is sprake van voldoende bereikbaarheid voor onze hulpverleningsvoertuigen. In de omgeving aanwezige bomen en andere objecten vormen geen belemmering voor de brandbestrijding.



In de zienswijze wordt de vraag gesteld of wij de verandering rondom het café Geert kavel in onze beoordeling van dat plan hebben meegenomen. Dit plan is in het kader van een vooroverlegprocedure aan ons voorgelegd. Ook dit plan hebben wij n.a.v. de vraag van de indieners opnieuw beoordeeld. Op basis van de beoordeling zien wij opnieuw geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen. Er is sprake van voldoende bereikbaarheid voor onze hulpverlenings-voertuigen”.

Verwerking in wijzigingsplan

Het vast te stellen wijzigingsplan is naar aanleiding van zienswijze 2 aangepast.

Wijziging Regels:

1. De in **artikel 3.3** opgenomen voorwaardelijke verplichting inzake het uit te voeren nader bodemonderzoek wordt geherformuleerd tot de volgende specifieke bouwregel:
“Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die ziet op de realisatie van het appartementengebouw wordt alleen verleend indien middels een nader bodemonderzoek wordt aangetoond, dat de bodemkwaliteit in het plangebied ook na uitvoering van de sloopwerkzaamheden voldoende is”.
2. In artikel 6.3 worden de ‘publicatie ‘Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering (CROW)’ in artikel 6.3 van de Regels worden gewijzigd in: “het (ontwerp)paraplubestemmingsplan Parkeernota Land van Cuijk 2023 c.q. de Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk”.

Aanpassingen Toelichting:

1. De voornoemde wijzigingen in de Regels worden opgenomen/ toegelicht in de paragrafen 1.3 Geldend bestemmingsplan (pagina 9), 5.6 Bodem (pagina 28), 5.12 Natuur onder Gebiedsbescherming (pagina 34), 5.13 Verkeer en parkeren (pagina 35) en 7.2.3 Procedure ex artikel 3.6 Wro / Nota van zienswijzen en wijzigingen (pagina 42).
2. De tekst in de paragrafen 5.12 Natuur onder gebiedsbescherming (pagina 34) en 5.13 Verkeer en parkeren (pagina 35) van de toelichting dat het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt als gevolg van deze ontwikkeling wordt als volgt aangepast:
“Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling neemt toe. De verkeersgeneratie van deze ontwikkeling is wel beperkt. Omdat het winkelpand aan de Stationsstraat 25 inmiddels al meerdere jaren leeg staat, is daarmee de verkeer aantrekkende functie niet meer aanwezig. Voor de (bedrijfs)woning Stationsstraat 27 is die vraag er nog wel en dit zou in de huidige normen een parkeervraag opleveren van 2,3 parkeerplaatsen (toen deze werden gebouwd kwam de parkeernorm niet boven de 0,8 uit) en een verkeersgeneratie van 7,8 / 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze ontwikkeling zal dan ook zorgen voor een toename in het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van het pand nu. Dit zal echter wel op andere momenten en ook minder vaak met vrachtverkeer zijn dan bij detailhandel. Er zal door deze ontwikkeling een toename zijn van ongeveer 35 tot 43 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit kan zonder problemen in het heersende verkeersbeeld worden opgenomen: er ontstaat geen capaciteitsknelpunt door deze ontwikkeling.



Daarnaast wordt opgemerkt, dat in de situatie waarbij opnieuw invulling zou worden gegeven aan de thans geldende bestemming (detailhandel c.q. winkel met bedrijfswoning) er natuurlijk ook rekening gehouden moet worden met verkeerbewegingen en met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. In dit licht beschouwt, is de toename van het aantal verkeersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen minder groot”.

3. Aan de toelichting wordt een (nieuwe) paragraaf 5.15 Bezonnig en een nieuwe bijlage 5 Bezonningsstudie toegevoegd. In deze paragraaf wordt onder meer de conclusie van de Bezonningsstudie opgenomen, dat het bouwproject Stationsstraat 25-27 te Mill ten opzichte van alle omliggende woningen **voldoet** aan de lichte norm zoals vastgesteld door TNO. De in het ontwerpwijzigingsplan opgenomen bijlage 4 wordt hernummerd als bijlage 6.
4. De derde zin in paragraaf 5.13 Verkeer en parkeren op pagina 35 van de toelichting, te weten “Langzaam verkeer heeft ook via de Stationsstraat toegang tot het gebouw”, komt als volgt te luiden: “Langzaam verkeer heeft ook via de Stationsstraat een extra toegang (geen openbare weg) tot het appartementengebouw en de bergingen. Het hier bedoelde langzaam verkeer omvat de voetganger, de step (ook elektrisch) de fiets (ook met trapondersteuning), snorfiets, bromfiets, inclusief bredere varianten zoals een bakfiets, het gehandicaptenvoertuig, zoals een scootmobiel, en geleiders van/met een dier”.
5. In hoofdstuk 4. Beleid op pagina 19 van de toelichting worden de woorden “In de tuin wordt een terras gecreëerd” gewijzigd in:
“Te zijner tijd zal in het onbebouwde gedeelte van het plangebied wat buitenmeubilair, zoals zitbanken, worden geplaatst”.
6. In paragraaf 5.14, Duurzaamheid op pagina 36 van de toelichting zal de volgende tekst worden toegevoegd:
“De concreet te treffen duurzaamheidsmaatregelen worden pas later in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verder uitgewerkt. Uiteraard zal zowel de initiatiefnemer als de gemeente er op toezien dat deze maatregelen geen geluids- of andere overlast veroorzaken voor de nabijgelegen woningen.
7. In paragraaf 5.12 Natuur, onder het kopje Soortenbescherming, pagina 35 wordt de derde alinea aangepast. Deze komt als volgt te luiden:
Het plangebied is deels bebouwd en voor het overige verhard. Omdat een pand dat al lang bestaat en gesloopt wordt verband kán houden met aanwezigheid van fauna, is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze op 11 maart 2024 door Brabant Eco, Ecologische dienstverlening, uitgebrachte Ecologische Quickscan Stationsstraat 25-27, Rapportnummer 2024-BE-0857, is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. In deze ecologische quickscan is onder meer de volgende conclusie getrokken:
“Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied. De bebouwing is volledig gesloten. De spouwmuren zijn niet voorzien van open stootvoegen, kieren of gaten en de wanden sluiten strak aan op de boeiboorden. De te slopen bebouwing biedt daardoor geen potentiële openingen waar beschermde diersoorten mogelijk nest-, schuil- of verblijfplaatsen zouden kunnen vinden. Er worden geen bomen gerooid en de te verwijderen vegetatie valt onder tuinbeplanting. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning is dan ook niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen”.



De in het ontwerpwijzigingsplan opgenomen bijlage 4 wordt hernoemd als bijlage 6.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er is sprake van een tweetal ambtelijke wijzigingen inzake de parkeernormen en de specifieke bouwregel nader bodemonderzoek. Voor de leesbaarheid zijn deze ambtelijke wijzigingen toegevoegd aan de reactie op de zienswijzen.

5. Conclusie

Het Wijzigingsplan 'Mill, Stationsstraat 25-27' met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPMiStationsstr25-ON01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

Totaallijst van alle wijzigingen op basis van de zienswijzen:

Toelichting:

- status gewijzigd in 'vastgesteld'
- imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.WPMiStationsstr25-VA01

Regels:

- status gewijzigd in 'vastgesteld'
- imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.WPMiStationsstr25-VA01

Verbeelding:

- status gewijzigd in 'vastgesteld'
- imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.WPMiStationsstr25-VA01

Bijlagen

- Zienswijze 1;
- Zienswijze 2.