

## Raadsvoorstel

|                         |                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Griffiersnummer:        | B58                                                           |
| Onderwerp:              | Vaststelling Bestemmingsplan Oefenhoek, Millingen aan de Rijn |
| Datum B&W-vergadering:  | 13 augustus 2019                                              |
| Datum raadsvergadering: | 26 september 2019                                             |
| Datum carrousel:        | nvt                                                           |
| Portefeuillehouder:     | N.A.V. Verheul                                                |
| Ambtenaar:              | T.D. Onderstal                                                |
| e-mailadres:            | T.Onderstal@bergendal.nl                                      |
| Zaaknummer:             | Z-18-65171                                                    |
| Documentnummer:         | VB/Raad/19/00884                                              |

Aan de gemeenteraad,

### Voorstel

1. Het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Oefenhoek, Millingen aan de Rijn vast te stellen.
2. Het Bestemmingsplan Oefenhoek, Millingen aan de Rijn gewijzigd vast te stellen.

### Inleiding

Voor het bouwplan Oefenhoek in Millingen aan de Rijn hebben wij een bestemmingsplan opgesteld. Het bouwplan Oefenhoek bestaat uit de bouw van vier rijwoningen en zes twee-onder-een-kapwoningen op een locatie tussen de Plataanstraat en Populierenstraat. De basis voor het bestemmingsplan vormt de stedenbouwkundige schets waarmee u op 31 januari 2019 heeft ingestemd (zie bijlage 1).

Het ontwerpbestemmingsplan voor bouwplan de Oefenhoek hebben wij voor zienswijzen ter inzage gelegd. Wij hebben op het ontwerpbestemmingsplan vijf zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn afkomstig van direct omwonenden van het bouwplan. Vanwege de bescherming van persoonsgegevens hebben wij in het zienswijzenverslag geen namen en adressen opgenomen.

### Beoogd effect

Met het vaststellen van Bestemmingsplan Oefenhoek regelt u de juridische status van het bouwplan Oefenhoek. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van de woningen. Ook kunnen wij de verkoop van de locatie aan de ontwikkelaar verder afhandelen.

### Argumenten

#### *1.1 Het zienswijzenverslag is uw motivering om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen*

De vaststelling van het bestemmingsplan is een verantwoordelijkheid van uw raad. Tijdens de bestemmingsplanprocedure kan iedereen een zienswijze indienen. Het afwegen van de ingediende zienswijzen maakt onderdeel uit van de besluitvorming van een bestemmingsplan.

Daarom dient u ook het zienswijzenverslag vast te stellen. Het zienswijzenverslag is uw motivering waarom u bepaalde zienswijzen verwerkt in het bestemmingsplan en waarom u bepaalde zienswijzen juist niet verwerkt. Het zienswijzenverslag laat zien hoe u de belangen van de initiatiefnemer, omwonenden en overige belangen als duurzaamheid, natuur en landschap hebt afgewogen.

### *2.1 De zienswijzen aanleiding geven om de stedenbouwkundige opzet van het bouwplan Oefenhoek iets te wijzigen*

Een aantal indieners van een zienswijze heeft bezwaar tegen de positionering van bouwvlak 1 omdat dit leidt tot aantasting van de privacy van de bestaande bewoners. Dit bouwvlak voor twee twee-onder-een-kapwoningen aan de zuidzijde van de Populierenstraat ligt dicht tegen de Populierenstraat aan.

De bouwvlakken voor de woningen aan de Populierenstraat liggen dicht aan de weg, dan de bouwvlakken in het (oude) Bestemmingsplan Populierenstraat. Dat geldt met name voor bouwvlak 1. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor een achtertuin. Stedenbouwkundig past dat binnen het straatbeeld, aangezien de woningen Populierenstraat 1 en 3 ook redelijk dicht tegen de weg aan liggen.

Wij stellen voor om bouwvlak 1 iets naar achteren te schuiven. Dat gaat volgens ons niet ten koste van het stedenbouwkundige beeld en de verkoopbaarheid van de woningen (zie bijlage 1).

### *2.2 De zienswijzen geven aanleiding om het onderzoeksrapport over flora en fauna aan te passen*

Een indiener van een zienswijze vindt dat het onderzoek naar flora en fauna niet goed is uitgevoerd. Wij hebben de zienswijze voorgelegd aan het onderzoeksbureau dat het rapport over flora en fauna heeft opgesteld. Daarop hebben wij geconcludeerd, dat het rapport op een aantal punten niet klopt. Het onderzoeksbureau heeft het rapport vervolgens bijgewerkt. De conclusie is nog steeds dat flora en fauna geen belemmering is voor het bouwplan Oefenhoek. Wel is het belangrijk dat er hagen en bomen langs de Plataanstraat worden aangeplant. Deze zijn belangrijk voor de vliegroute van vleermuizen. De aanplant van hagen en bomen maakt onderdeel uit van het bouwplan.

Daarnaast hebben wij een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de steenuil in het plangebied. Uit dit onderzoek komt naar voren, dat de locatie Oefenhoek geen onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van de steenuil. Op en in de omgeving van de locatie Oefenhoek zijn geen nestgelegenheden van de steenuil aanwezig.

### *2.3 De zienswijzen geven aanleiding om een tweetal kleinere wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren*

Naast de hierboven genoemde wijzigingen stellen wij voor om een tweetal kleinere wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende punten:

1. het verschuiven van de parkeerstrook tegenover de woning Plataanstraat 3, zodat deze niet voor de woning komt;

2. het opnemen van de juiste oppervlakte van het plangebied in de toelichting van het bestemmingsplan.

#### *2.4 De zienswijzen geven verder geen aanleiding om het bestemmingsplan op andere punten te wijzigen of niet vast te stellen*

Naast de hierboven genoemde punten hebben de indieners van de zienswijzen ook andere punten in hun zienswijzen aangehaald. Zo hebben de indieners onder andere opmerkingen op het aantal en de ligging van de parkeerplaatsen, het type te bouwen woningen, de hoogte en de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, de maaiveldhoogte, ramen in de zijgevel van de woningen, het type dak en de ligging van de erfgrens. Deze opmerkingen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen of niet vast te stellen.

Wat betreft de ligging van de erfgrens hebben wij geconstateerd dat de kadastrale erfgrens op een aantal plaatsen niet overeenkomt met de feitelijke erfgrens. Wij hebben daar bij het opstellen van de stedenbouwkundige schets rekening mee gehouden. Wij verkopen alleen die grond waar wij direct de beschikking over hebben. De omwonenden die gemeentegrond in gebruik hebben krijgen de gelegenheid om deze grond van ons te kopen.

### **Kanttekening**

#### *2.1 Met het bouwplan Oefenhoek verdwijnt het grootste deel van het groen op de locatie*

Op de locatie Oefenhoek zijn op dit moment drie groenstroken aanwezig:

1. een bomenrij aan de noordzijde en zuidzijde;
2. een bomenrij met onderbegroeiing langs de Populierenstraat.

Alle drie de groenstroken hebben in het (oude) Bestemmingsplan Populierenstraat de bestemming Groen. Dit suggereert dat de betreffende groenstroken beschermd zijn.

In het voorliggende bouwplan Oefenhoek vervallen de betreffende groenstroken. Een aantal indieners van een zienswijze vindt met name het verwijderen van de groenstrook langs de Populierenstraat bezwaarlijk. Zij vinden dat de groenstrook bijdraagt aan het groene beeld en de identiteit van de buurt. Tevens vormt het een buffer tussen de nieuwe en bestaande woningen aan de Populierenstraat. Als de groenstrook aan de Populierenstraat blijft staan, dan is de aantasting van de privacy voor de bestaande bewoners minder groot.

Voor de locatie Oefenhoek willen wij een verkaveling en een woonprogramma die goed aansluiten op wat kopers willen. Daarbij zijn wij tot de conclusie gekomen, dat kopers liever een kleinere voortuin en een diepere achtertuin willen. Ook willen kopers geen groenstroken voor of naast hun woning. Over het algemeen worden dergelijke groenstroken door bewoners als hinderlijk ervaren, vanwege bladafval, schaduwval en beperking van het uitzicht. Daarom hebben wij de woningen aan de zijde van de Populierenstraat meer naar de weg toe geplaatst.

Verder blijkt dat in het (oude) Bestemmingsplan Populierenstraat de bestaande bomen en struiken in de groenstroken niet beschermd zijn. De bomen en struiken mogen zonder omgevingsvergunning verwijderd worden en bijvoorbeeld vervangen worden door bodembedekkers, gras of lage struiken. Verder zijn de groenstroken in ons bomenbeleid niet

opgenomen als beschermde houtopstand. Een eigenaar kan de betreffende bomen daardoor kappen zonder vergunning. Kortom, op grond van ons huidige beleid zien wij de betreffende groenstroken niet (meer) als een bijzondere en daardoor te behouden houtopstand.

Ter compensatie van de groenstroken die verdwijnen komen er aan de zijde van de Populierenstraat en de Plataanstraat lage heggen. Verder planten wij langs de Plataanstraat een aantal nieuwe bomen aan. Deze hebben ook een functie als vliegroute voor vleermuizen.

### **Financiële onderbouwing**

Op 31 januari 2019 heeft u krediet beschikbaar gesteld voor het bouwplan Oefenhoek. Tot nu toe kunnen wij alle kosten dekken uit dit krediet.

### **Duurzaamheid**

Wettelijk gezien mogen de woningen niet meer op het gasnetwerk worden aangesloten. De woningen krijgen een bodemwarmtepomp met een balansventilatie. Verder geldt voor de woningen een lage energieprestatiecoëfficiënt (EPC) wat leidt tot een lager energieverbruik.

### **Communicatie**

Wij informeren de indieners van een zienswijze over uw besluit en het verdere proces.

### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling van het bestemmingsplan leggen wij Bestemmingsplan Oefenhoek ter inzage voor beroep. Tijdens de beroepstermijn van zes weken kan een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend beroep instellen bij de Raad van State. Een belanghebbende die geen zienswijze heeft ingediend, kan beroep instellen tegen de onderdelen van het bestemmingsplan die gewijzigd zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van gemeente Berg en Dal

De secretaris,  
E.W.J. van der Velde

De burgemeester,  
mr. M. Slinkman

### **Bijlagen digitaal ter inzage**

1. Stedenbouwkundige schets
2. Zienswijzenverslag
3. Vast te stellen bestemmingsplan

### **Bijlage ter inzage griffier**

1. Ingediende zienswijzen (vertrouwelijk ter inzage)

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 augustus 2019;

overwegende dat:

- de zienswijzen aanleiding geven om de stedenbouwkundige opzet van het bouwplan Oefenhoek iets te wijzigen;
- de zienswijzen aanleiding geven om het onderzoeksrapport over flora en fauna aan te passen;
- de zienswijzen aanleiding geven om een tweetal kleinere wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren;
- de zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan op andere punten te wijzigen of niet vast te stellen.

**b e s l u i t :**

1. Het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Oefenhoek, Millingen aan de Rijn vast te stellen.
2. Het Bestemmingsplan Oefenhoek, Millingen aan de Rijn gewijzigd vast te stellen.

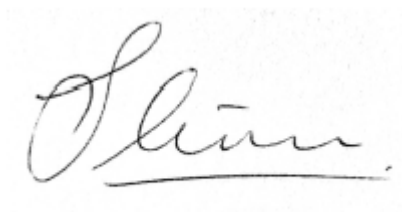
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 26 september 2019,

De raadsgriffier,

De voorzitter,



J.A.M. van Workum



mr. M. Slinkman