Gemeente MILL EN SINT HUBERT

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Mill, Leeuwerikstraat, Gruttostraat en Genieweg (versie 26-5-2021)

1. Aanleiding

Het voornemen is om woningbouw te realiseren op de plaats van de voormalige basisschool de Leeuwerik en in het aansluitende gebied. Hierbij wordt tevens een nieuwe speelplek gerealiseerd naast de bestaande buitenruimte gelegen aan de westzijde van het wijkcentrum De Wester. Het plangebied ligt in het westelijk deel van de kern Mill, tussen de wegen Leeuwerikstraat en de Gruttostraat, ook een perceel aan de Genieweg maakt deel uit van de ontwikkeling.

2. Publicatie terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Mill, Leeuwerikstraat, Gruttostraat en Genieweg' met de bijbehorende stukken heeft overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening zes weken ter inzage gelegen: van woensdag 10 maart tot en met dinsdag 20 april 2021. De terinzagelegging is op 10 maart 2020 bekendgemaakt in het Gemeenteblad en de Staatscourant via www.officiëlebekendmakingen.nl. In de publicatie is aangegeven dat eenieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert.

3. Ingekomen zienswijzen

Er zijn 165 zienswijzen/reacties ingediend, waarvan een groot deel steunbetuigingen zijn aan de zienswijze die het bestuur van de Wester en de Wijkraad Mill-West (de Wijkraad Mill-West is op 31 maart 2021 opgegaan in de Dorpsraad Mill) hebben ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en daarmee ontvankelijk. Bijlage 2 geeft een overzicht van de binnengekomen zienswijzen: deze zijn geanonimiseerd weergegeven en van identieke zienswijzen/steunbetuigingen is één exemplaar in de bijlage opgenomen. Onderstaand zijn de zienswijzen gerubriceerd, samengevat en beantwoord.

1. Zienswijze Dorpsraad Mill

a. De Dorpsraad geeft aan dat de door omwonenden aangeleverde bemerkingen door de gemeente ter harte zijn genomen en er daarop navenante aanpassingen zijn doorgevoerd. Over het plan zoals dat er nu ligt, heeft de Dorpsraad geen verdere bemerkingen en vindt het een aanwinst voor Mill dat er nieuwe woningen gerealiseerd worden.
b. De Dorpsraad vraagt wel om in overweging te nemen speelplaatsen te realiseren in de nabijheid van nieuwe bouwlocaties die bedoeld zijn voor jonge gezinnen.
c. Ook vindt de Dorpsraad het jammer dat de buitenruimte van "De Wester" enigszins is aangepast en dat dat ten koste is gegaan van de jeu-de-boules banen. De Dorpsraad vraagt om in overleg met het bestuur van "De Wester" te zoeken naar een passende oplossing

Antwoord gemeente:

a. De gemeente neemt er kennis van dat de Dorpsraad aangeeft dat de reeds doorgevoerde aanpassingen in overeenstemming zijn met de opmerkingen vanuit de omwonenden.
b. Er wordt bij grotere ontwikkelingen altijd in gekeken of er aanvullende speelplekken nodig zijn. Ook bij de herontwikkeling van het terrein bij de Wester is dat gebeurd. Het Speelruimteplan Mill en Sint

Hubert (2019) geldt daarbij als belangrijkste beleidskader. De gemeente is van mening dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor de benodigde speelvoorzieningen. Zie verder bij de beantwoording onder 2.c over de extra uitbreiding van de speelplek naar aanleiding van de reactie vanuit de Wester en de omwonenden.

c. De gemeente is in overleg gegaan met het bestuur van de Wester om tegenmoet te komen aan het verzoek om de buitenruimte met de daar gelegen jeu-de-boules banen te behouden. Dit heeft geleid tot een nadere aanpassing van het ontwerp, waardoor de bestaande buitenruimte in stand kan blijven en de ruimte voor de speelplek kan worden uitgebreid. Zie verder de beantwoording onder 2.b.

2. *Zienswijze Wijkraad Mill-West en bestuur wijkaccommodatie De Wester (149 reacties inclusief steunbetuigingen)*

a. Indieners zijn van mening dat ondanks de gevoerde omgevingsdialoog belangrijke voorstellen en maatschappelijke afwegingen die zij hebben gedaan niet zijn meegewogen in de gemeentelijke besluitvorming. Zij zijn van mening dat er onvoldoende inspraak en nauwelijks open communicatie heeft plaatsgevonden vanuit de gemeente. Zij vragen om te onderzoeken of een of meerdere van de door hen ingediende verbetervoorstellen toegepast kunnen worden.

b. Indieners zijn verder van mening dat het buitenterrein van de Wester voor het huidige gebruik, maar vooral voor de toekomst volledig in stand moet blijven. In het bestemmingsplan wordt een 6 meter breed terreingedeelte bestemd voor woningbouw, waardoor de toegang tot opslagruimten gehinderd wordt, de jeu de boules banen verdwijnen en/of onbruikbaar worden en er een onmogelijke indeling voor een goed functionerend gebruik ontstaat. Zij geven verder aan dat voor de toekomst van een goed functionerende Wester (ook financieel) en zijn gebruikers de huidige buitenruimte cruciaal is. Zij vragen om niet akkoord te gaan met de bestemmingsplanwijziging van Maatschappelijk/Groen naar Woningbouw voor het westelijk gedeelte achter de Wester.

c. Ook zijn indieners van mening dat het vervangende speelterrein veel te klein is. Er blijft slechts ca. 350 m2 over, terwijl in het gemeentelijk Speelruimteplan sprake is van een groot centraal speelterrein (met 19 speelattributen) naast de Wester. Het speelterrein aan de Havikstraat van circa 500 m2 is inmiddels geruimd en wordt niet herplaatst. De eis is minimaal 500 m2 te realiseren, zodat naast voldoende functioneel groen ook voldoende interacties (samenkomen/ontmoeting, jong en oud) met het buitenverblijf van de Wester mogelijk is. Met een speelterrein van ca 350 m2 wordt niet voldaan aan de doelstellingen van het eigen Speelruimteplan en het voldoet niet aan de eerder gemotiveerde wensen en behoeften van de wijk voor voldoende speelruimte voor kinderen.

<u>Antwoord gemeente:</u>

a. De gemeente is van mening dat er in voortraject wel voldoende overleg en inspraak is geweest, zie daarvoor ook het overzicht in bijlage 11 van de toelichting. Gelet op het aantal ingediende zienswijzen is nogmaals gekeken of de nieuwe inrichting van het gebied aangepast kan worden om tegemoet te komen aan deze reacties. Over de voorgenomen aanpassingen heeft op 19 mei 2021 een nieuw overleg plaatsgehad met het bestuur van de Wester en de Dorpsraad Mill. Een verslag van dit overleg is als bijlage bij deze nota zienswijzen gevoegd.

b. In het nieuwe ontwerp is de bestaande buitenruimte van de Wester (inclusief de jeu-de-boules banen) volledig ingepast. Zie onderstaande afbeelding waar links het ontwerp uit het ontwerpbestemmingsplan is te zien en rechts het aangepaste ontwerp. Daarmee is tegemoet gekomen aan hetgeen gevraagd wordt in de zienswijze. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- De parkeerplaatsen van de woningen met de nummers 15 en 16 komen te liggen op de binnenweg gelegen aan het hekwerk van de bestaande buitenruimte van het wijkgebouw De Wester.
- Vanaf het perceel van de woning met het nummer 1 tot aan de begrenzing van de bestaande buitenruimte van het wijkgebouw De Wester wordt de binnenweg met 1,5 meter verbreed. De afstand tussen het nieuw te plaatsen hekwerk en de nieuwste aanbouw van het wijkgebouw De Wester bedraagt 1,5 meter.
- De breedte van de binnenweg bedraagt 7,30 m in de nieuwe situatie. Door deze verbreding is het mogelijk een achterpad met een breedte van 1,5 meter en twee parkeerplaatsen te realiseren.
- De ligging van het geluidsscherm wijzigt als gevolg van de aangepaste perceelsgrens van woning met het nummer 16

Met deze aanpassingen wordt de bestaande buitenruimte van het wijkgebouw volledig gerespecteerd en kan het speelveld worden vergroot (nieuwe omvang circa 550 m2).



Afbeelding met links het ontwerp uit het ontwerpbestemmingsplan en rechts het aangepast ontwerp

c. Belangrijke beleidsuitgangspunten in het Speelruimteplan Mill en Sint Hubert (2019) zijn:

- Mill en Sint Hubert geeft vrijheid: uitgangspunt is o.a. het bieden van een goede structuur van aantrekkelijke speellandschappen en steunplekken, een veilige routing door de buurt, ruimte om in een omgeving met groen te spelen, dicht bij huis, maar ook verder weg.
- Mill en Sint Hubert maakt uitdagende buitenruimte: de kinderen van Mill en Sint Hubert weten het best waar en wanneer ze het liefste spelen. Daarom gaan zij straks, in samenspraak met de volwassen inwoners, bepalen hoe de speelplekken ingericht worden.
- Mill en Sint Hubert gaat voor samenspelen: van elkaar kan je leren; samen ontdekken, samen sporten en motiveren, elkaars fantasiespel aanvullen en krachten bundelen om een grotere hut te bouwen. ‘Samen’ staat ook voor samenwerken met de gemeente, omwonenden, (groot)ouders en kinderen, wijk- en dorsraden. Met elkaar werken we ideeën uit en bepalen we de inrichting en locaties van ‘nieuwe’ speelplekken.

De speelplek Leeuwerikstraat/Gruttostraat heeft in het speelruimteplan de status gekregen van centrale speelplek, voor de doelgroep 0 t/m 18 jaar. Specifiek voor deze speelplek zijn in het plan de volgende belangrijke aandachtspunten opgenomen: het verbeteren voor spelen, sporten en ontmoeten van alle leeftijden en het zorgen voor voldoende schaduw. Het aantal toestellen is daarbij niet maatgevend voor een goede plek, de totale inrichting van de speelplek moet op orde

zijn en zijn afgestemd op de doelgroep(en). Het is daarom nadrukkelijk de bedoeling van de gemeente om een ontwerper in te schakelen en in een gezamenlijk traject met de kinderen, omwonenden en andere betrokkenen de beschikbare ruimte nader in te gaan vullen. Dit biedt ook de mogelijkheid om te komen tot een samenhangend ontwerp en een goede aansluiting op de buitenruimte van de Wester. Een op die wijze vormgegeven speelplek in samenhang met de buitenruimte van de Wester biedt een grotere kans op ontmoeting en samenspel tussen kinderen en (groot)ouders. Door de aanpassing van het ontwerp is de beschikbare ruimte voor de speelplek verder vergroot naar circa 550 m2. Dit is naar mening van de gemeente ruim voldoende om dergelijke goede speel- en ontmoetingsplek te realiseren die voldoet aan de uitgangspunten van het speelruimteplan.

3. Bewoners Gruttostraat (11 reacties)

a. Het plan past volgens de bewoners niet in de wijk. De woningen links en rechts staan dichter bij elkaar dan waar ook in Mill-West. Het woongenot wordt ook aangetast doordat volwassen bomen verdwijnen.
b. De bewoners zijn verder van mening dat de beoogde speelplek voor kinderen te klein is en dat er daarvoor meer ruimte nodig is.

Antwoord gemeente:

a. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn de geplande woningen langs de Gruttostraat juist afgestemd op de wijze waarop de bestaande woningen langs de Gruttostraat zijn gesitueerd. In de bestaande situatie zijn 2 blokken van ieder 5 woningen gebouwd met een tussenruimte van circa 3 meter. Bij de nieuw te bouwen woningen wordt uitgegaan van 2 blokken van ieder 4 woningen en een tussenruimte van circa 4.30 meter. Zowel bij de bestaande als nieuw te bouwen woningen is een kleine voortuin aanwezig. Volgens de gemeente is bij het nieuwe stedenbouwkundig plan dus juist sprake van een goede aansluiting op de bouwmassa's in de directe omgeving. Verder worden zoveel mogelijk bestaande bomen gehandhaafd, dit geldt zowel voor de nieuw aan te leggen speelplek aan de noordzijde, als voor het groengebied aan de zuidzijde van de Gruttostraat, waar behoud van de bestaande monumentale boom uitgangspunt is geweest bij het nieuwe ontwerp.
b. De gemeente is van mening dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor de benodigde speelvoorzieningen. Zie verder bij de beantwoording onder 2.c over de extra uitbreiding van de speelplek naar aanleiding van de reactie vanuit de omgeving.

4. Sociom dagbesteding (2 reacties)

a. Vanuit SOCIOM wordt aangegeven dat op het moment dat je de ruimte om de Wester gaat dichtbouwen je de mogelijkheid uitsluit om de Wester in de toekomst uit te breiden, zowel met ruimtes, als voor functies. De ruimte om de Wester biedt nu nog de ruimte om middenin de wijk met toekomstige maatschappelijke verandering rekening te houden.

Antwoord gemeente:

a. Door de wijziging van het ontwerp komt er meer ruimte beschikbaar voor de nieuw in te richten speelplek. Er zijn verder op dit moment bij de gemeente geen plannen of initiatieven bekend die een uitbreiding van de bebouwing van de Wester zelf nodig zouden maken. Wel bestaat er in Mill een grote vraag naar nieuwe woningen, waaraan tegemoet wordt gekomen door het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan. Mocht in de toekomst toch extra ruimte benodigd zijn voor maatschappelijke voorzieningen, dan zal op dat moment worden bekeken op welke wijze daaraan invulling kan worden gegeven. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan uitbreiding van het huidige

gebouw binnen de bebouwingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan hiervoor nog biedt.

5. Zienswijze 5 (2 reacties)

a. Indieners zijn van mening dat in het nieuwe plan wel veel huizen zijn gepland, maar dat er voor kinderen te weinig speelgelegenheid is.

Antwoord gemeente:

a. Zoals ook in de zienswijze van de Dorpsraad (onder 1.a) is aangegeven, bestaat er in Mill ook een grote behoefte aan nieuwe woningen. Het terrein bij de Wester is daar uitermate geschikt voor gelet op de centrale ligging in Mill-West. Natuurlijk vindt ook de gemeente dat er voldoende speelgelegenheid voor kinderen aanwezig moet zijn. Door de aanpassing van het ontwerp is er naar mening van de gemeente voldoende ruimte beschikbaar voor de benodigde speelvoorzieningen. Zie verder bij de beantwoording onder 2.c over de extra uitbreiding van de speelplek naar aanleiding van de reactie vanuit de omgeving.

4. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

a. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van een geluidsscherm tussen de nieuwe speelplek en de meest dichtbij gelegen nieuwe woning aan de Gruttostraat. Om ervoor te zorgen dat dit geluidsscherm van 2,5 meter hoog ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd is het voorstel een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van het bestemmingsplan in combinatie met een aanduiding op de verbeelding. Er kan daarmee alleen een omgevingsvergunning voor de woningen worden afgegeven, indien ook het geluidsscherm is gerealiseerd.

b. Om het bouwplan te kunnen realiseren is een aanpassing nodig gebleken van de regels en de verbeelding bij de aaneengebouwde woningen. Het gaat om de bepaling in de regels dat bij hoofdgebouwen de aaneengebouwde woningen aan de niet-aangebouwde zijde van de hoekwoning een afstand van 2 m moeten aanhouden tot de zijdelingse bouwperceelgsgrens. Hierdoor ontstaat een probleem bij de twee woningen die direct grenzen aan de binnenweg. Er is ervoor gekozen om de bepaling in de regels (artikel 6.2.1 onder d.2) te laten vervallen en in plaats daarvan de bouwvlakken voor de hoofdgebouwen op de verbeelding aan te passen. Deze aanpassing geldt voor het blok met aaneengebouwde woningen ten zuiden van de binnenweg en het blok aan de Leeuwerikstraat. Hierdoor wordt stedenbouwkundig eenzelfde afstand geregeld als was bedoeld in het ontwerpbestemmingsbestemmingplan.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Plantoelichting

- De tekst in de 1e alinea (2e en 3e zin) op blz 4 wordt integraal vervangen door:
  ‘Op de gronden ten zuiden van het wijkcentrum De Wester is de nieuwbouw van zestien woningen voorzien aan de Leeuwerikstraat en de Gruttostraat.’

- De afbeelding met het plangebied op blz. 6 (paragraaf 1.2) is als volgt aangepast, omdat de grens van het plangebied is gewijzigd:



- Dit geldt ook voor de afbeelding van het plangebied waarop de huidige bestemming is aangegeven op blz. 7 (paragraaf 1.3):



- Ook op de afbeelding met de luchtfoto van de bestaande situatie (paragraaf 2.1) is het plangebied gewijzigd:



- In de tekst op blz. 10 (paragraaf 2.2), 3e alinea, komt in plaats van de zin ‘De buitenruimte bij het wijkcentrum, die ten zuidwesten van het gebouw is gelegen, wordt aangepast en verandert daarbij iets van vorm.’ de volgende tekst:
  ‘De buitenruimte behorend bij het wijkcentrum blijft eveneens in haar huidige vorm en functie behouden.’

- In de laatste zin van dezelfde alinea op blz. 10 komt de tekst ‘en het buitenterrein van De Wester’ te vervallen.

- Op blz. 11, 2e alinea, komt in plaats van de tekst ‘Via deze toegangsweg zal ook een aantal parkeerplaatsen bereikbaar zijn, die op het eigen terrein bij de woningen worden gerealiseerd.’ de volgende tekst:
  ‘Via deze toegangsweg zal ook een aantal parkeerplaatsen bereikbaar zijn, die voor het merendeel op het eigen terrein bij de woningen worden gerealiseerd. Twee parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte, aan het einde van de toegangsweg geprojecteerd en zullen gebruikt worden ten behoeve van de twee aansluitend gelegen nieuwe woningen.’

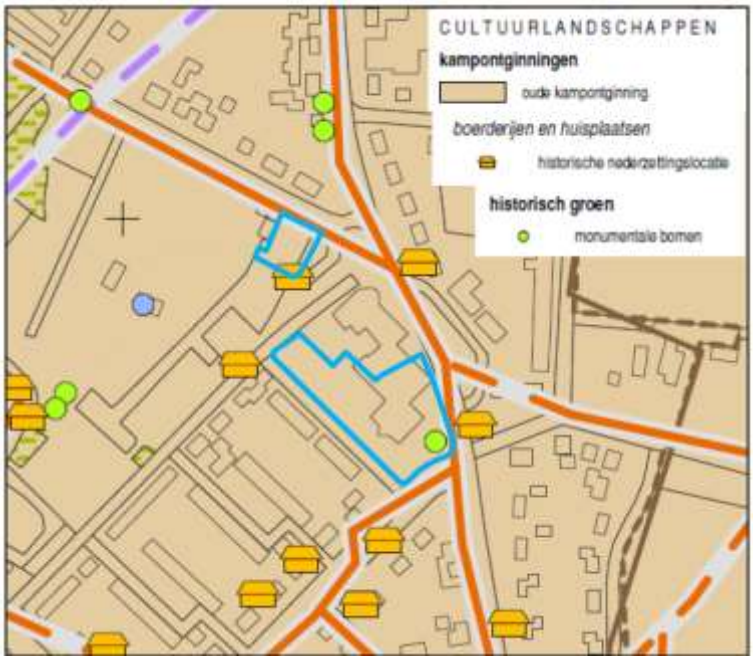
- In plaats van de afbeelding op blz. 12 met het stedenbouwkundige plan komt de volgende figuur met de aangepaste stedenbouwkundige opzet:



- In de laatste alinea op blz. 17 (van het ontwerpbestemmingsplan) wordt de laatste zin als volgt aangepast om er voor te zorgen dat ook hier de correcte getallen zijn opgenomen die weer terugkomen in de daarop volgende alinea: ‘De 6 tweekappers vallen deels in het prijssegment € 250.000,- tot € 350.000,- (3 woningen) en deels in de categorie > € 350.000,- (eveneens 3 woningen)’.

- Op blz. 28 (van het ontwerpbestemmingsplan) komt de afbeelding met ‘benodigde geluidwering gevels’ te vervallen. In de tekst is een beschrijving opgenomen van de noodzakelijke geluidwering. Aan de 1e alinea op deze blzadzijde wordt de volgende zin toegevoegd:
  ‘De realisatie en instandhouding van dit geluidscherm is door middel van een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd in het voorliggende bestemmingsplan.’

- Op de afbeelding met de uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (paragraaf 2.1) op blz. 28 (van het ontwerpbestemmingsplan) is het plangebied gewijzigd:



- In de tekst over de bestemmingsregels (paragraaf 5.3.2) wordt onder de alinea met het kopje *Wonen* na de 3e zin de volgende aanvulling opgenomen:
  'Daarnaast is het geluidscherm, dat wordt gerealiseerd tussen de nieuwe speelplek en de direct daarnaast geprojecteerde rijwoningen, op de verbeelding aangeduid middels de functieaanduiding 'geluidscherm'. In de regels is de realisatie en instandhouding van dit scherm door middel van een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd.'

- De tekst in paragraaf 6.4 Zienswijzen wordt als volgt gewijzigd:
  'Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen tegen het plan ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het stedenbouwkundig plan op enkele onderdelen gewijzigd. In de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' voor dit bestemmingsplan zijn deze wijzigingen nader toegelicht.'

Planregels

- Bij de bestemming Wonen (artikel 6) komt onder 6.2.1 (Hoofdgebouwen) de bepaling onder lid d.2 te vervallen ('aaneengebouwd' aan de niet-aangebouwde zijde van de hoekwoning niet minder bedragen dan 2 m).

- Bij de bestemming Wonen (artikel 6) is een nieuw lid 6.4.3 opgenomen:
  '6.4.3 Voorwaardelijke verplichting geluid
  Het gebruik conform de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm is gerealiseerd met een hoogte van minimaal 2,5 meter en dit scherm in stand wordt gehouden.'

Verbeelding

- Op de verbeelding is aan de noordzijde van het bestemmingsvlak voor 'Wonen' de aanduiding 'geluidscherm' opgenomen ter afscherming van het geluid van de (toekomstige) speelplek in de bestemming 'Groen'.

- De bouwvlakken voor aangebouwde hoofdgebouwen zijn als volgt aangepast: bij het meest zuidelijke bouwblok aan de Gruttostraat is de grens van het bouwvlak aan de zuidzijde met 2 meter verschoven en bij het bouwblok aan de Leeuwerikstraat met 2 meter aan zowel de noord- als zuidzijde. De beide bouwvlakken zijn daarmee kleiner geworden.
- De plangrens is aangepast, zodanig dat de bestaande jeu-de-boules banen bij de Wester buiten het plangebied komen te liggen (voor deze gronden blijft daarmee de huidige bestemming 'Maatschappelijk' van toepassing).
- De grens van de bestemming 'Verkeer' (aan de noordzijde, bij het gebouw van de Wester) is voor een deel 1,5 meter verschoven in noordoostelijke richting. Het plangebied is hier uitgebreid.

6. Conclusie

Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen onder 5 kan het bestemmingsplan 'Mill, Leeuwerikstraat, Gruttostraat en Genieweg' met ID-nummer NL.IMRO0815.BPMiGruttostraat-VA01 worden vastgesteld.

Bijlagen

1. Overzicht zienswijzen (geanonimiseerd, één exemplaar voor identieke zienswijzen)
2. Verslag overleg MS TEAMS buitenruimte De Wester 19-05-2021