SYMPHONY
ESTATES

Designing a way of Life

College van B&W van de gemeente Mill en St. Hubert
T.a.v. de heer J. van den Boogaart
Kerkstraat 1
5451 BM MILL

Onze referentie 5451 – 1810 - 010
Datum 30 juni 2021
Onderwerp Verzoek toepassen coördinatieregeling, project 'Villa Oranje', te Mill
Bijlage(n)
- Bouwplan 'Villa Oranje'
- Verslag informatiebijeenkomst

**Geachte college van B&W,**

Inmiddels zijn we in een gevorderd stadium wat betreft de (uit)ontwikkeling van het woningbouwproject *'Villa Oranje'*, zijnde de herontwikkeling van de locatie Oranjeboomstraat 1 in uw gemeente; het terrein waar voorheen de 'Jan Linders Supermarkt' was gevestigd.

Zo is het concept ontwerp bestemmingsplan, met de bijbehorende planologische en milieuhygiënische onderzoeken ter ambtelijke controle aan de gemeente aangeboden. Parallel daaraan is het bouwplan op 19 april jl. aan het kwaliteitsteam van de gemeente gepresenteerd en inhoudelijk behandeld, hetgeen geresulteerd heeft in het bouwplan Villa Oranje, zoals dat op 26 mei jl. in het kader van de omgevingsdialoog in de raadszaal van de gemeente aan omwonenden / lokale ondernemers en pandeigenaars is gepresenteerd (**bijlage 1**).

Dat maakt dat we u graag concreet verzoeken om het gehele project met toepassing van de 'Coördinatieregeling' te doorlopen, e.e.a. conform artikel 3.30 van de Wro. Dit maakt het mogelijk om alle 'planologische figuren', zoals het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning Wabo of uitvoeringsbesluiten in één voorbereidingstraject te bundelen en te coördineren met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Aangezien uw gemeente geen Coördinatieverordening heeft, dient de gemeenteraad hiervoor een separaat coördinatiebesluit te nemen. Voor meer informatie verwijs ik graag naar de site van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/coordinatieregeling/)



Symphony Estates B.V.
Parklaan 54A | 5613 BH Eindhoven | +31 (0)40 - 304 64 76 | K.v.K: 71547584 | BTW / RSIN: NL858757965
IBAN: NL55 RABO 0329 9413 64 (Rabobank) | BIC RABONL2U

info@symphony-estates.nl | www.symphony-estates.nl

Ervaring

Als Symphony Estates zijn wij met vergelijkbare (kleinschalige) projecten actief in diverse gemeenten, waaronder momenteel in Valkenswaard (project 'Hof aan de Dommel'), Heeze-Leende (project 'Villa de Linde') en Venlo (project 'Landhuis Moubis'). Al die projecten doorlopen wij met behulp van deze coördinatieregeling. Ook uw aanstaande fusiegemeente Sint Anthonis maakt gebruik van de regeling, zoals blijkt uit de Coördinatieverordening zoals deze door hun raad is vastgesteld op 2 april 2019. Ook uw overige aanstaande fusiepartners Boxmeer en Cuijk hebben projecten gerealiseerd, door toepassing van deze regeling toegepast, middels een separaat coördinatiebesluit.

Sneller, efficiënter en duidelijker

Het essentiële voordeel van de coördinatieregeling is dus dat het bestemmingsplan en de overige vergunning(en) en (eventuele) besluiten, ontheffingen en/of maatwerkvoorschrift dus gecombineerd worden tot één procedure, waarbij (conform artikel 8.3 van de Wro) slechts één beroepsprocedure bij maar één instantie (alleen de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State) mogelijk is. De wet schrijft daarbij voor dat, in het geval van een ingediend beroep, de Afdeling binnen zes maanden (in plaats van binnen één jaar) uitspraak moet doen. De procedure is per saldo dus veel sneller dan de 'reguliere' vergunningverlening via de omgevingsvergunning met uitgebreide procedure, met daarbij het risico dat het bouwplan 'ingehaald' kan worden door eventuele nieuwe wetgeving.

Een tweede belangrijk voordeel van de gecoördineerd voorbereide besluiten is dat de samenhang tussen de te nemen besluiten voor iedereen duidelijk is. Tegelijkertijd appelleert dit aan de maatschappelijke noodzaak om snelheid te brengen in de productie van woningbouw.

Omgevingsdialoog

Ofschoon het aantal momenten/mogelijkheden van het kunnen indienen bezwaren, beroep en/of hoger beroep, door deze procedure wordt teruggebracht naar slechts twee momenten, beperkt omwonenden bij dit project echter niet. Symphony heeft namelijk vroegtijdig met alle omwonenden, exploitanten en pandeigenaars, vroegtijdig contact gezocht, aan de hand waarvan een informatiebijeenkomst is gehouden waarvan verslag is gemaakt (**zie bijlage 2**). Naar aanleiding hiervan lopen thans ook nog individuele gesprekken omwonenden.

Weinig complex en goedkoper

Hoewel de wet een ruimere toepassing toestaat, is het evident dat het project 'Villa Oranje' een betrekkelijk eenvoudig en in omvang beperkt project is, waarbij geen complexe aspecten een rol spelen, zoals bijvoorbeeld een milieueffectrapportage. Daarnaast is er financieel overeenstemming tussen uw gemeente en Symphony Estates, waarin ook de kosten voor de bestuursadviezen voor de bezwaar- en beroepsprocedures zijn verrekend, zoals overeengekomen in de anterieure overeenkomst zoals getekend op 11 mei jl. Zodoende zijn de

kosten voor gemeente, in geval van gecoördineerde besluiten, dan ook lager zijn, doordat er maar één beroepsprocedure kan zijn.

Marktvraag

Tot slot willen wij aan u bevestigen dat Symphony niet veel marktinspanningen heeft hoeven te verrichten om de grote interesse voor het project onder de inwoners van de gemeente te mogen ontvangen. Op basis van één persbericht hebben zich tot op heden meer dan 100 mensen zich als geïnteresseerden aangemeld. Dat maakt dat wij snel tot verkoop kunnen overgaan en na verloop van de procedure, dan ook direct het project kunnen gaan realiseren.

Graag vernemen wij uw instemming tot het toepassen van de coördinatieregeling.

Met vriendelijke groet,
Symphony Estates

O.J. (Olaf) Schoofs MSc MRE
Directeur




Omni ARCHITECTEN

| Project: | Villa Oranje Mill | Datum: 18-05-2020 | Gewijzigd: 18-03-2021 | Schaal: 1:500 | Bladnr: 1 |
|---|---|---|---|---|---|

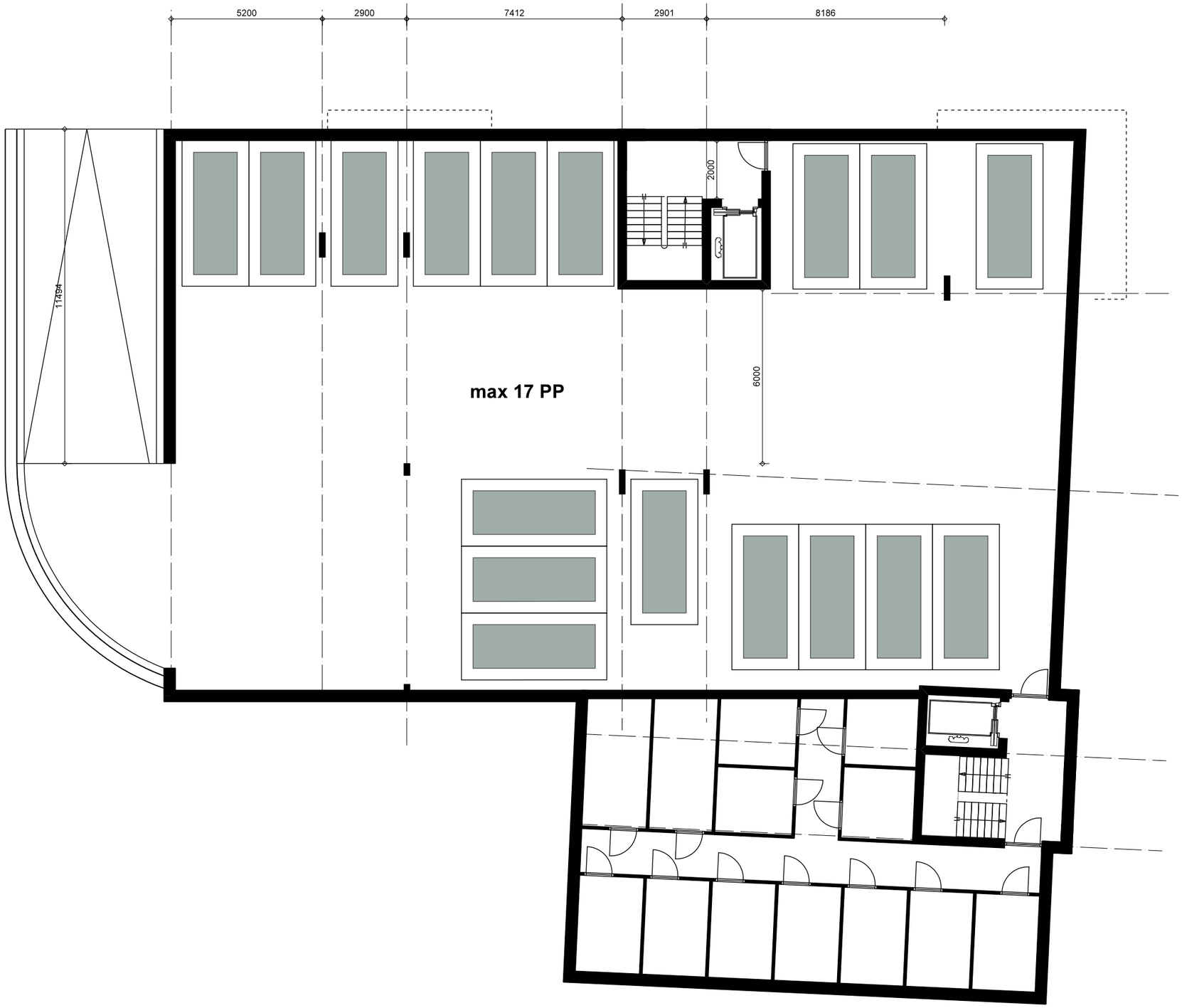
H:\PROJECTEN\2016-SYM\Villa Oranje Millharkey\01_Ontwerp\plot-a3.DRW




Omni ARCHITECTEN

| Project: | Villa Oranje Mill | Datum: 18-05-2020 | Gewijzigd: 18-03-2021 | Schaal: 1:200 | Bladnr: 2 |
|---|---|---|---|---|---|

H:\PROJECTEN\2016-SYM\Villa Oranje Millharkey\01_Ontwerp\plot-a3.DRW




**kelder**

**plattegronden 1:150**

| Project: | Villa Oranje Mill | Datum: 18-05-2020 | Gewijzigd: 18-03-2021 | Schaal: 1:150 | Bladnr: 3 |
|---|---|---|---|---|---|

H:\PROJECTEN\2016-SYM\Villa Oranje Millharkey\01_Ontwerp\plot-a3.DRW




**plattegronden 1:150** **begane grond**

| Project: | Villa Oranje Mill | Datum: 18-05-2020 | Gewijzigd: 18-03-2021 | Schaal: 1:150 | Bladnr: 4 |
|---|---|---|---|---|---|

H:\PROJECTEN\2016-SYM\Villa Oranje Millarkey\01_Ontwerp\plot-a3.DRW




**plattegronden 1:150 1e verdieping**

| Project: | Villa Oranje Mill | Datum: 18-05-2020 | Gewijzigd: 18-03-2021 | Schaal: 1:150 | Bladnr: 5 |
|---|---|---|---|---|---|

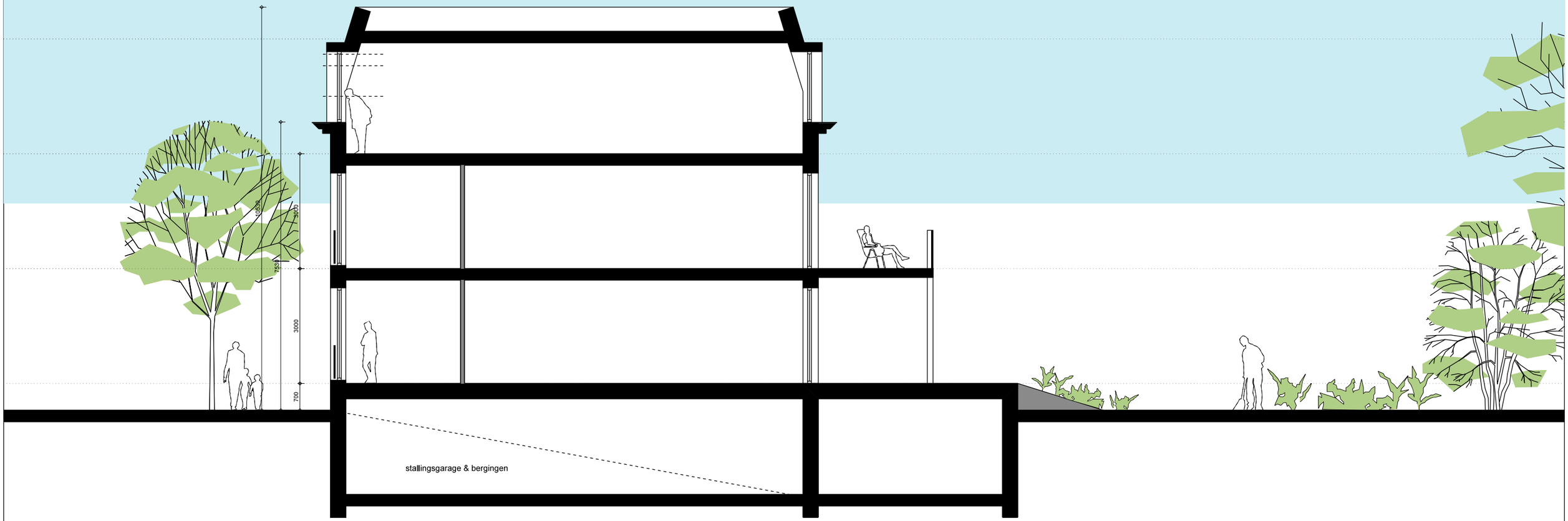
H:\PROJECTEN\2016-SYM\Villa Oranje Millarkey\01_Ontwerp\plot-a3.DRW




**plattegronden 1:150 2e verdieping**

| Project: | Villa Oranje Mill | Datum: 18-05-2020 | Gewijzigd: 18-03-2021 | Schaal: 1:200 | Bladnr: 6 |
|---|---|---|---|---|---|

H:\PROJECTEN\2016-SYM\Villa Oranje Millarkey\01_Ontwerp\plot-a3.DRW

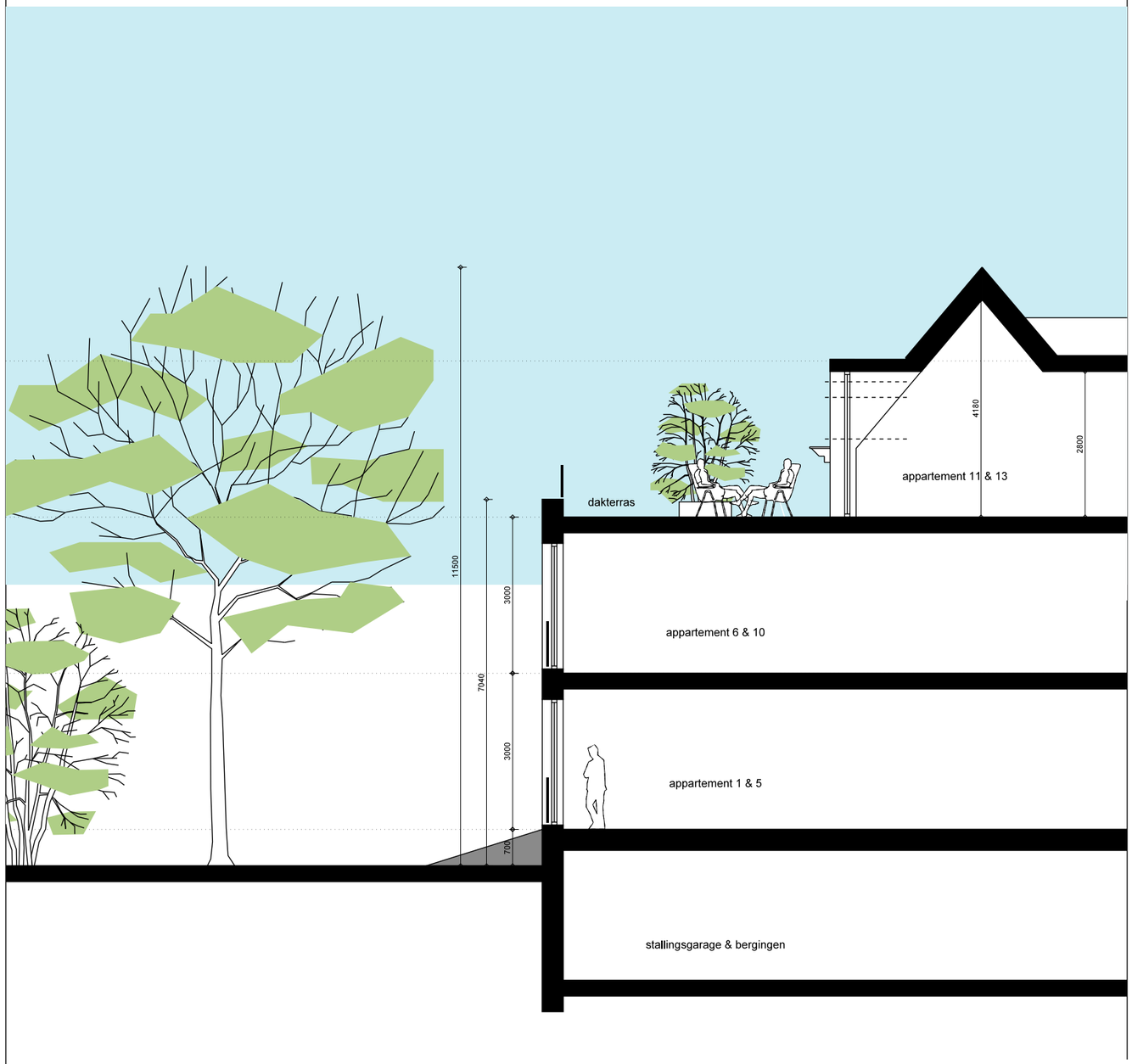



## Doorsnede A

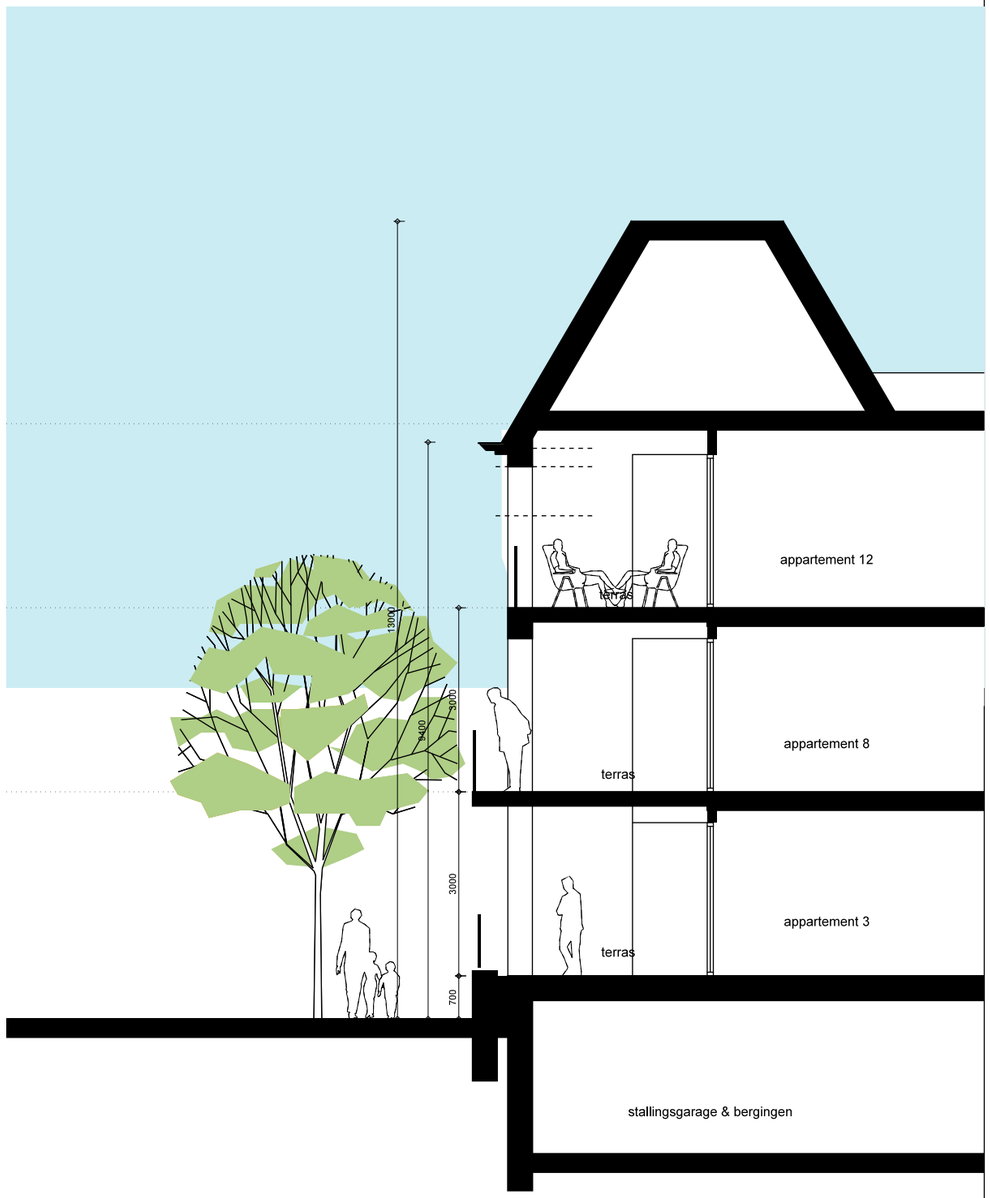
Omni ARCHITECTEN

| Project: | Villa Oranje Mill | Datum: 03-02-2021 | Gewijzigd: 18-03-2021 | Schaal: 1:100 | Bladnr: 7 |
|---|---|---|---|---|---|

H:\PROJECTEN\2016-SYM\Villa Oranje Millarkey\01_Ontwerp\plot-a3.DRW




**Doorsnede B (Hoekappartementen en dakterras)**




**Doorsnede C (Hoekappartementen hoekaccent)**

Omni ARCHITECTEN

| Project: | Villa Oranje Mill | Datum: 18-03-2021 | Gewijzigd: | Schaal: 1:100 | Bladnr: 8 |
|---|---|---|---|---|---|

H:\PROJECTEN\2016-SYM\Villa Oranje Millharkey\01_Ontwerp\plot-a3.DRW

# Verslag informatiebijeenkomst 'Villa Oranje'

Vergadering : Informatiebijeenkomst omwonenden plan 'Villa Oranje' te Mill
Datum : 26 mei 2021
Tijdstip : 17:00 uur
Locatie : Gemeentehuis Mill

Genodigden : Omwonenden / eigenaars rondom plan Villa Oranje' (**zie bijlage 1)**.

Aanwezig : De heer Nielen, de heer en mevrouw Van Grinsven, mevrouw Klomp, de heer Willems en de heer Toenders.

**1. Welkom en openingswoord**

Saskia Schreurs en Olaf Schoofs van Symphony Estates stellen zich voor aan de aanwezigen en danken hen bij voorbaat voor hun aanwezigheid. Dit naar aanleiding van het telefonisch contact dat Symphony Estates (op 8 april jl.), met alle omwonenden / eigenaars rondom het plangebied heeft gelegd e.e.a. zoals per email bevestigd (**zie bijlage 2**). Op basis daarvan is de uitnodiging aan alle omwonenden / eigenaars gestuurd.

Dank gaat ook uit naar de gemeente voor het beschikbaar stellen van de raadszaal met koffie en thee, op basis waar men - met in acht nemen van de COVID-19 maatregelen – toch fysiek bij elkaar heeft kunnen komen, ter bevordering van de helderheid van het doel van de Informatiebijeenkomst.

Symphony Estates geeft aan het prettig te vinden de omwonenden / eigenaars als eerste inhoudelijk te kunnen informeren, aangezien op 11 mei jl. Symphony met (de burgemeester van) de gemeente Mill en St. Hubert een (samenwerkings-)overeenkomst heeft gesloten voor de ontwikkeling van de locatie. Naar aanleiding daarvan zal een persbericht worden verstuurd, pas nadat de omwonenden/ eigenaars zijn geïnformeerd.

**Plangebied**

Symphony Estates ligt toe wat exact het plangebied is, namelijk uitsluitend de locatie van de voormalige en thans leegstaande pand van 'Jan Linders Supermarkt'. De gemeente heeft Symphony Estates, voorafgaand aan de planvorming, gevraagd (ook) te onderzoeken of het mogelijk is het naastgelegen pand van 'Kersten & Wilhelm' Notarissen te betrekken bij het plangebied, gegeven het feit dat ook het daarachterliggende plangebied aan de Oranjeboomstraat door corporatie Mooiland herontwikkeld wordt. Aan de hand hiervan heeft Symphony voor beide locaties een stedenbouwkundig volumeplan ontwikkeld, met concreet bouwplan voor de locatie van de

voormalige Jan Linders, hetgeen als geheel op 19 april 2021 aan het kwaliteitsteam van de gemeente is gepresenteerd en inhoudelijk is behandeld, hetgeen geresulteerd heeft in de plannen zoals heden aan omwonenden / eigenaars wordt gepresenteerd. Symphony bevestigt dat er geen afspraken zijn gemaakt met 'Kersten & Wilhelm' Notarissen, zodoende dat die locatie niet tot het plangebied behoort.

## 2. Bouwplan 'Villa Oranje'

Het bouwplan voor 'Villa Oranje' betreft uitsluitend de locatie van de voormalige Jan Linders, gelegen op de hoek van de Oranjeboomstraat en Stationsstraat. Symphony toont de conceptbeelden (**zie bijlage 3**), zijnde zowel de plattegronden (garage, begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping), de doorsneden, als de architectonische gevelbeelden en licht toe hoe het bouwplan is opgebouwd, te weten uit een verdiepte stallingsgarage, ontsloten aan de Oranjeboomstraat en vervolgens uit 5 appartementen op de begane grond, 5 appartementen op de 1$^{e}$ verdieping en 3 appartementen op de 2$^{e}$ verdieping. Deze laatste hebben een zogenaamde 'set back', zijnde een terugliggend geveldeel, de ruimte waarop een terras gerealiseerd kan worden. De architectuur betreft een luxueuze architectuur met ook (Millse) geveldetails.

Het plan is aan de achterzijde georiënteerd op het zuidwesten, zodoende ideaal voor het realiseren van de balkons/buitenruimtes aan die zijde, uitkijkende over een besloten en afsluitbare achtertuin. Met uitzondering van de appartementen op de hoek van het plan. Dat gebouwdeel krijgt een (steden)bouwkundig 'hoekaccent' waarin de buitenruimtes (als loggia's) zijn opgenomen, georiënteerd op het plein van de kerk. Het gebouw zelf komt qua (voorgevel-)rooilijn ietwat (ca. 2 meter) terug te liggen ten opzichte van het huidige gebouw van de Jan Linders. De ontsluiting van beide gebouwdelen vindt plaats via een bordes aan de Oranjeboomstraat en aan de Stationsstraat. Uiteraard zullen de bordessen middels een hellingbaan ook toegankelijk zijn voor minder valide mensen.

Voor het realiseren van het bouwplan is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het huidige (vigerende) bestemmingsplan, laat namelijk een maximale hoogte toe van 10 meter. Uit de doorsneden in de presentatie wordt duidelijk dat het bouwplan een maximale (nok)hoogte heeft van ca. 11,5 meter, met uitzondering van het 'hoekaccent' aan het plein aan de zijde van de kerk: dat accent krijgt een hoogte van ca. 13 meter.

## 3. Formaat, doelgroep en prijzen

De doelgroep van de appartementen zijn naar verwachting met name medioren en senioren. De appartementen hebben een afmeting van ca. 80 m$^2$ tot 140 m$^2$ woonoppervlakte. De exacte prijzen zijn nog niet bekend, omdat Symphony het bouwplan eerst door meerdere aannemers moet laten offreren. Feit is wel duidelijk dat het in een hogere prijsklasse valt, vanwege de gedetailleerde

architectuur, de afwerking van de woningen, het formaat van de buitenruimtes en de ingerichte achtertuin.

**4. Planning**

Symphony Estates geeft aan dat de gemeente voor een herindeling staat en per 1 januari 2022,als gemeente 'Land van Cuijk' doorgaat, op basis waarvan ook een nieuw college van B&W en gemeenteraad wordt geïnstalleerd. Het streven is vóór die tijd het bestemmingsplan, dat thans nagenoeg in concept gereed is, na ambtelijke controle door de gemeente aan de gemeenteraad aan te bieden voor vaststelling in oktober a.s.

**5. Vragen / reacties omwonenden / eigenaars**

Aanwezigen zijn (allen) van mening dat het bouwplan er mooi uitziet en dat het voor (het centrum van) Mill een hele verbetering is. Aanwezigen zien voordeel ten opzichte van het huidige leegstaande pand. Men vraagt zich af wat 'Millse architectuur' precies is. Symphony reageert erop door te stellen dat de architect van het bouwplan een zeker aantal gebouwen uit Mill heeft geanalyseerd op basis waarvan enkele kenmerkende details als inspiratie hebben gediend. Een voorbeeld hiervan is de gevelplastiek (fries) onder de goot.

Verder wordt verzocht wat de risico's zijn van de bouw, als het gaat om eventuele zettingen of scheuren aan omliggende panden. Symphony reageert erop dat er te allen tijde door de (nog te selecteren) aannemer een zogenaamde '0-situatie' wordt opgenomen, zijnde een inmeting van de omliggende panden voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Na afloop wordt alsdan nogmaals gemeten, waarna bij geconstateerde afwijken de aannemer de schade moet herstellen. Hiervoor is de aannemer, middels een Construction Allrisk (CAR) verzekering verplicht zich te verzekeren.

**6. Afspraken**

Symphony Estates geeft aan dat alle omwonenden / eigenaars de presentatie per omgaande (digitaal) krijgen toegestuurd. Ook doet Symphony Estates de uitnodiging dat indien men nog nadere vragen heeft of toelichting wenst, te alle tijde welkom is om contact op te nemen.

Symphony zal alle omwonenden / eigenaars (digitaal) op de hoogte houden over de voortgang van het bouwplan. Ook zal Symphony met enkelen die vanmiddag niet aanwezig konden zijn een separaat gesprek voeren.

Symphony Estates dankt ieder voor de belangstelling en aanwezigheid en wenst eenieder een fijne avond.

## Bijlage 1: Lijst omwonenden / eigenaars / exploitanten

| Omwonende(n) / eigenaar(s) | Functie | Straat |
|---|---|---|
| De heer L. Kersten & Wilhelm | Gebruikers / eigenaars | Oranjeboomstraat 3 |
| De heer M.H.L. de Klein | Eigenaar / Exploitant Schoenmakerij | Stationsstraat 1b |
| De heer J.R.P.M. Nielen | Eigenaar / verhuurder | Stationsstraat 1- 1a |
| De heer en mevrouw Van Grinsven | Bewoners / huurders | Stationsstraat 1a |
| De heer S. Dollevoet | Exploitant D'n Buurman / huurder | Stationsstraat 1 |
| De heer P. Klomp | Exploitant Klomp Advies / eigenaar | Stationsstraat 2b |
| De heren H.J.M. Kremers, de heer J.F. Willems en de heer P.M.T.M. van Lieshout | Eigenaar / verhuurders | Markt 31-33 |
| De heer T. Toenders | Eigenaar / exploitant | Stationsstraat 3-3c |
| Mevrouw P.M.W. Moors | Eigenaar / bewoonster | Stationsstraat 4 |
| Mevrouw M.J.F. Moors | Eigenaar | Stationsstraat 4 |
| Mevrouw van Cleef | Eigenaar / bewoonster | Stationsstraat 2 |

Niet uitgenodigd is de gemeente namens hun eigendom van het gemeentehuis aan de Kerkstraat / Oranjeboomstraat

## Bijlage 2: kennismakingsmail.

**Van:** Olaf Schoofs | Symphony Estates <olaf@symphony-estates.nl>
**Verzonden:** donderdag 8 april 2021 11:24
**Aan:**
**Onderwerp:** Herontwikkeling voormalige locatie van 'Jan Linders' aan de Oranjeboomstraat 1 te Mill

Geachte,

Vooruitlopend op de te verwachten berichtgeving in de media, informeren wij u als omwonende/belendend eigenaar graag persoonlijk dat wij voornemens zijn om de huidige locatie van 'Jan Linders' aan de Oranjeboomstraat 1, te willen gaan herontwikkelen.
Het betreft een initiatief om de huidige 'Centrumbestemming', te wijzigen naar uitsluitend de bestemming 'Wonen', specifiek voor de ontwikkeling van een exclusieve appartementenvilla 'Villa Oranje', bestaande uit 13 appartementen met een (half)verdiepte stallingsgarage en een fraaie hoftuin. Inmiddels hebben we daarvoor afspraken gemaakt met de huidige eigenaar, zijnde Linders Beleggingen B.V. Vorengenoemde is uiteraard voorwaardenscheppend geweest, om ons überhaupt als partij tot u te kunnen richten.

De plannen zijn echter nog in een prematuur stadium. We hebben een stedenbouwkundige studie vervaardigd en een bouwkundig schetsplan ontwikkeld dat ons plan qua ruimtelijke invulling illustreert, niet meer dan dat. De komende periode willen we graag besteden aan verdere aandacht voor de essentiële planologische- en milieu hygiënische onderzoeken, op basis waarvan we ons plan kunnen valideren en mogelijke voorwaarden of consequenties 'in beeld' hebben.

Ook willen we de komende periode de nodige aandacht besteden aan een zorgvuldige communicatie met u als omwonende/belendend eigenaar.

Om die reden zouden we graag persoonlijk bij u langskomen, uiteraard met inachtneming van de huidige maatregelen als het gaat om de COVID-19 maatregelen. We hechten er namelijk waarde aan om ons eerst persoonlijk aan u voor te stellen, een gelegenheid te bieden kennis met elkaar te maken. Daarnaast is het voor ons belangrijk u als eerste inhoudelijk te informeren over ons voorgenomen plan, uw mening daarover te horen en uw mogelijke zorgen of belangen te vernemen. Op basis van uw reactie zullen wij namelijk een definitieve afweging gaan maken hoe de planvorming eruit kan gaan zien, met als doel de verouderde bedrijfsbebouwing te gaan slopen en er een mooi woongebied voor in de plaats te brengen.

Voorkomen willen we – in ieder geval - dat er een situatie ontstaat van mogelijke onzekerheden en frustraties voor alle partijen, met mogelijk jarenlange procedures tot gevolg, hetgeen voor niemand wenselijk is. Mochten u eerder dan onze kennismaking vragen aan ons hebben, zijn wij uiteraard te allen tijde voor u bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

O.J. (Olaf) Schoofs MSc MRE

Designing a way of Life

**Symphony Estates B.V.**
olaf@symphony-estates.nl | www.symphony-estates.nl
Parklaan 54A, 5613 BH Eindhoven | +31 (0)6 - 52 53 99 72
K.v.K: 71547584 | BTW / RSIN: NL858757965 | IBAN: NL55 RABO 0329 9413 64

## Bijlage 3: Beelden bouwplan ‘Villa Oranje’

(zie separate pdf documenten)