

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstraat 55 te Budel'

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstraat 55 te Budel' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 1 mei 2019 tot en met 12 juni 2019 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn vier zienswijzen ontvangen.

In paragraaf 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de reclamanten zijn de namen en adressen van de reclamanten van de zienswijzen niet opgenomen in het verslag. De lijst van reclamanten is bekend bij de gemeente. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve worden gedaan.

2 Zienswijzen Nieuwstraat 55 te Budel

2.1

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
Bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen zullen, op een ooghoogte van c.a. 4,5 – 4,8 meter over deze galerij gaan lopen en mede hierdoor vanuit het plangebied vrije inkijk hebben in de omliggende tuinen. De indieners stellen dat het voornemen is om de slaapkamers op de eerste verdieping te realiseren en het leefgedeelte op de 2^e verdieping. Als gevolg hiervan stellen de indieners dat bewoners vanuit hun keukenramen (op een ooghoogte van 8 – 8,3 meter) in de omliggende tuinen en huizen naar binnen kijken. Indieners zijn van mening dat dit grote inbreuk heeft op hun privacy. De indieners wensen groenblijvende leibomen, gerealiseerd op het terrein van woCom. Om de strook die benodigd is om groenblijvende leibomen mogelijk te maken stellen zij het volgende voor: - De noordelijke parkeerplaatsen in de richting van de Nieuwstraat te verschuiven; - Één van de zuidelijke parkeerplaatsen te verplaatsen naar de zijde van de Burgemeester van Houtstraat.	In de omgevingsdialoog en ook tijdens het proces is meerdere keren door omwonenden de zorg over inkijk in de achtertuinen kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog en de gesprekken tussendoor zijn er al verschillende veranderingen doorgevoerd in het ontwerp: - De verblijfsruimtes zijn expliciet naar de straatzijde verplaatst, om te voorkomen dat er continu zicht is van de bewoners op de achtertuinen; - Het gebouw is maximaal naar de straatzijde gesitueerd om ruimte te creëren aan de achterzijde; - De ramen in de achtergevel van het woonblok aan de Nieuwstraat zijn verplaatst naar de zijgevels zodat inkijk vanuit deze woningen wordt voorkomen; - Verder zijn er verspreid over het perceel bomen voorzien die de vrije inkijk verminderen. De galerijen ter ontsluiting van de starterswoningen bevinden zich op de verdieping. Het gebruik beperkt zich tot het bereiken en verlaten van de woningen op de verdieping, waardoor het verblijf op de galerij van korte duur is. Om toch aan de bezorgdheden van omwonenden tegemoet te komen is door de initiatiefnemer voorgesteld om op kosten van de initiatiefnemer budget of bomen beschikbaar te stellen om op het eigen perceel van de omwonenden bomen te planten of andere maatregelen te nemen om inkijk te voorkomen. Wij achten de voorgestelde maatregel effectiever om inkijk te voorkomen dan het planten van groenblijvende leibomen aan de perceelgrens, omdat de bomen niet ver genoeg reiken om de vrije inkijk te breken gezien de afstanden tussen de galerij / slaapkamers en de tuinen. De omwonenden hebben op dit aanbod zoals in de zienswijze staat negatief gereageerd. In de verdere beantwoording beargumenteren we op de volgende aspecten: - Huidige planologische mogelijkheden - Positie tuinen - Ruimtelijke inpasbaarheid - Conclusie <u>Huidige planologische mogelijkheden</u> Momenteel rust er op het perceel Nieuwstraat 55 een centrum-2 bestemming waarbinnen bebouwing is toegestaan tot een maximale goot-/bouwhoogte van resp. 7 en 12 meter. Het bouwvlak reikt tot aan de perceelgrens. De huidige planologische mogelijkheden waarin bijvoorbeeld een café, een bovenwoning, kantoren, dienstverlening direct toegestaan zijn onder het huidige bestemmingsplan binnen het bouwvlak, maken een grotere inbreuk op de privacy dan voorgenoemde ontwikkeling waarbij de woningen verder van de perceelgrens gesitueerd zijn.

	<u>Positie tuinen</u> Één van de indieners heeft een tuin en woning direct grenzend aan het perceel. De achterste grens van de andere tuinen is in de rest van de gevallen gelegen op minimaal 20 - 60 meter van de achtergevel / galerij van het nieuwe woongebouw. De achtergevels van de woningen liggen in de rest van de gevallen op een afstand tussen de 30 – 80 meter van de achtergevel van het nieuwe woongebouw. Buiten de direct aangrenzende woning en tuin is in de meeste gevallen een <u>vrije inkijk vanaf de galerij</u> op de achtertuinen niet mogelijk vanwege de afstand en tussenliggende erfafscheidingen. Zicht op de achtertuin is op momenten op de dag, zoals bij het betreden/verlaten van de woningen op de verdieping mogelijk. Er is bewust gekozen geen leefruimten aan de binnenzijde te positioneren zodat de continue inkijk in de achtertuinen voorkomen wordt. Zowel bestaande woningen in de directe omgeving als nieuwe woningen in een ander type hebben slaapkamers op de verdieping die kunnen leiden tot inkijk in tuinen bij omliggende woningen. Gelet hierop ontstaat er geen onaanvaardbare situatie en is zo goed mogelijk betracht de mogelijke inkijk te voorkomen. De woning en tuin direct grenzend aan het perceel kan last hebben van inkijk. Inkijk is inherent aan het wonen in stedelijk gebied met een functiemenging. De inkijk staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg en de initiatiefnemer heeft alles uit de kast gehaald om de inkijk weg te nemen. <u>Ruimtelijke inpasbaarheid:</u> De indieners van de zienswijze hebben een ontwerpvoorstel gedaan in hun zienswijze. Op de afbeelding waar zij zich op baseren ontbrak de locatie van de ondergrondse container. Deze ondergrondse afvalcontainer neemt nóg een parkeerplaats in beslag, omdat de container alleen op een locatie kan worden geplaatst waar de afvalverwerker ook bij kan. Dit heeft als gevolg dat er de ruimte van nog één parkeerplaats nodig is om aan alle uitgangspunten (parkeren, waterberging, aantal bergingen) te voldoen. Die ruimte is er niet. Bovendien zijn de noordelijke parkeerplaatsen niet te verschuiven naar de Nieuwstraat, aangezien daar te weinig ruimte is voor een standaard parkeerplaats. Ook is de verschuiving niet wenselijk, omdat het haaksparkeren zich dan direct op de in- en uitrit bevindt en bovendien op deze plek de entree voor de starterswoningen is voorzien. Deze opeenstapeling veroorzaakt doorkruisingen van parkerende auto's, autoverkeer en voetgangers, waardoor een verkeersonveilige situatie ontstaat. De groenblijvende leibomen zijn dus niet mogelijk kijkend naar de oplossing die de indieners voorstellen.
--	---

	Om te illustreren hoe nauw de ruimte is ingedeeld, geven we nog een voorbeeld: Voor de inrichting van het achterterrein is het uitgangspunt ruimte creëren voor de functies parkeren, waterberging, buitenruimte van de benedenwoningen, bergingen en groen. Door de initiatiefnemer is een civieltechnisch adviesbureau in de arm genomen, dat is verzocht om in het ontwerp voor het binnenterrein zo efficiënt mogelijk met de beschikbare ruimte om te gaan. Om zoveel mogelijk ruimte aan de achterzijde (en afstand tot aangrenzende percelen) te creëren voor de ondergrondse afvalcontainer, parkeren/indraaien en waterberging, is door het bureau berekend dat het hele blok nog net 50 cm opgeschoven kan worden naar de straat en het blok aan de Nieuwstraat nog eens 90 cm opgeschoven kan worden richting Burg. van Houtstraat. Helaas creëert dit niet de ruimte om groenblijvende leibomen te plaatsen aan de perceelgrens. Indien bomen geplaatst worden binnen twee meter van de perceelgrens is artikel 5.42 in het Burgerlijk Wetboek van toepassing. De eigenaar aangrenzend heeft toestemming gegeven voor het plaatsen van bomen binnen een strook van 2,5 meter mits de wortelvorming op het terrein van de initiatiefnemer plaatsvindt / geen schade berokkend op zijn perceel. Echter, ook dan is het niet mogelijk om de groenblijvende leibomen te plaatsen aan de perceelgrens en de uitgangspunten in stand te houden. Zowel Wocom als de indieners van de zienswijze beschouwen de optie om via een semi-transparante constructie een afscheiding te creëren, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter, als bespreekbaar. Deze optie is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan en zal verder uitgewerkt worden na de vaststelling van het bestemmingsplan in overleg met de initiatiefnemer en omwonenden. <u>Conclusie:</u> De ruimtelijke inpasbaarheid van groenblijvende leibomen is niet aangetoond op basis van de uitgangspunten. Het achterterrein is bestemd als 'verkeer-verblijfsgebied'. Groenvoorzieningen zijn daar overal in toegestaan. Na de vaststelling willen wij bespreekbaar maken of er nog andere mogelijkheden zijn om inkijk te voorkomen / verminderen.
--	--

Indieners zijn bezorgd dat de toename van het aantal verkeersbewegingen op het achterterrein extra geluidsoverlast met zich meebrengt en zijn tevens bezorgd dat de naastgelegen woning Nieuwstraat 53 met zijn grote hal als een soort klankkast gaat werken omdat de nieuwe parkeerplaatsen direct zijn gelegen tegen de hal met stalen gevelbekleding.	Er is nader onderzoek gedaan naar het geluid van het parkeren binnen het plangebied en de invloed daarvan op de directe omgeving (Akoestisch onderzoek parkeerterrein, bijlage 6 in de toelichting van het bestemmingsplan). In dat onderzoek zijn alle woningen van de indieners van de zienswijze betrokken. Het onderzoek toont aan dat de activiteiten gepaard gaande met de ontwikkeling de wijziging van het bestemmingsplan niet in de weg staan, mits een nader onderzoek naar de geluidwering gevels aantoont dat het geluidniveau binnen aanvaardbaar kan worden geacht voor de nieuwbouwwoningen en de bestaande woning aan de Nieuwstraat 53. Hiermee kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Het onderzoek toont aan dat de toename van verkeer niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de indieners van de zienswijze. Het onderzoek naar geluidwering gevels wordt uitgevoerd in het vergunningentraject. Wat betreft de stalen gevelbekleding van het bedrijfsgebouw Nieuwstraat 53 kan worden opgemerkt dat dit gebouw is opgenomen in het model met de gebruikelijke reflectiefactoren. Reflecties via de weerkaatsende metalen platen zullen bijdragen aan het geluidniveau, echter het geluid afkomstig van de bron naar de ontvanger is maatgevend voor de uitvoerbaarheid van het plan. Indien in de toekomst geluidsoverlast ontstaat door de weerkaatsing van geluid door de gevel van Nieuwstraat 53, zal in overleg getreden worden om de mogelijke geluidsoverlast te beperken. <u>Vigerend bestemmingsplan:</u> Momenteel rust er op het perceel Nieuwstraat 55 een centrumbestemming waarbinnen onder andere direct bedrijven van maximaal milieucategorie 2 en horeca van maximaal categorie 3 (waaronder cafés) zijn toegestaan. Gezien het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan dat direct grenst aan de percelen, zijn deze functies ook direct aan de perceelsgrens al direct mogelijk. Dergelijke functies leiden tot veel meer geluidsoverlast dan 15 senioren- en starterswoningen met bijbehorende verkeersbewegingen. De planologische ruimte die er is, laat functies die meer geluidsoverlast veroorzaken direct toe. Planologisch is er sprake van kwaliteitsverbetering. <u>Verkeersoplossing wijzigingsbevoegdheid:</u> Wat betreft het gebruik van het achterterrein als parkeergelegenheid, wordt opgemerkt dat ook bij een ander type woning gelet op de ligging van de locatie op de hoek van twee belangrijke ontsluitingswegen hoogstwaarschijnlijk zou zijn gekozen voor een parkeeroplossing aan de achterzijde van de woningen om te voorkomen dat het toevoegen van individuele in-/uitritten op deze wegen tot verkeersonveilige situaties zou leiden.
--	--

De indieners zijn bezorgd dat de nieuw te plaatsen verlichting dusdanig veel lichtopbrengst veroorzaakt dat de indieners te maken krijgen met lichtvervuiling op eigen perceel. Als voorbeeld wordt de ontwikkeling bij het voormalige EDAH/SPAR-terrein aan de Nieuwstraat aangehaald.	Planologisch gezien rust er op het perceel Nieuwstraat 55 een centrubestemming waarbinnen al licht- en vlaggenmasten tot een hoogte van maximaal 9 meter direct zijn toegestaan. De aanpassing naar een verkeersbestemming verandert hier niets aan, omdat dit een standaardregel is. Om te voorkomen dat er op het achterterrein hoge lichtmasten kunnen worden geplaatst is de maximale hoogte in de regels beperkt tot 5 meter binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Los van het juridische aspect heeft de initiatiefnemer aangegeven dat bij de keuze van verlichting nadrukkelijk rekening gehouden wordt met omliggende woonpercelen. De aan te brengen verlichting op het achterterrein en bij de toegangen tot de bovenwoningen zal met zorg worden uitgekozen en zodanig worden geplaatst dat gevolgen voor de omliggende (woon)percelen zo klein mogelijk zijn. De parkeerplaatsen aan de voormalige SPAR/EDAH zijn direct gelegen aan de tuinen aan de Anna van Saksenstraat en zijn ingericht ten behoeve van een supermarkt, waardoor de lichtinstraling daar groter kan zijn. In deze ontwikkeling betreft het een nieuw parkeerterrein ten behoeve van wonen en daarop is het terrein ook ingericht. De parkeerplaatsen in dit woningbouwplan zijn niet direct gelegen aan percelen van omwonenden aan de Anna van Saksenstraat. De parkeerplaatsen in deze ontwikkeling grenzen enkel aan de tuin van één van de indieners. De bergingen op de perceelgrens zorgen voor afstand tussen de tuin van de omwonende en het parkeerterrein waardoor de lichtinstraling ook beperkt wordt.
---	--

2.2

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
	NB: er is ambtelijk geconstateerd dat de indiener van de zienswijze geen eigenaar meer is van de genoemde panden in de zienswijze.
In het ontwerp is een ondergrondse afvalcontainer gepland direct onder de slaapkamers en terrassen van Nieuwstraat 53 aan de in- en uitrit van het complex. De indiener is bezorgd over stank, vliegen en overlast door illegaal storten.	NB: De positionering van de ondergrondse afvalcontainer heeft geen directe relatie met het bestemmingsplan en is aan de orde in de uitvoeringsfase. Naar aanleiding van de zienswijze is contact opgenomen met een afvalverwerkingsbedrijf. Het bedrijf geeft aan geen moeite te hebben met een verplaatsing van de ondergrondse container meer op het eigen terrein van Nieuwstraat 55, ook vanwege de veiligheid van het eigen personeel en de mogelijke illegale storting wanneer de ondergrondse afvalcontainer is gelegen aan de openbare weg, zoals ook door de indieners is aangegeven. De reactie en het overleg met het afvalverwerkingsbedrijf hebben ertoe geleid dat rekening wordt gehouden in de inrichting met een locatie van de ondergrondse afvalcontainer op grotere afstand van de openbare weg en de bestaande woningen.

De indiener verzoekt Wocom de damwand van de studio te beschermen d.m.v. biggenruggen.	NB: De bescherming van de studio heeft geen directe relatie met het bestemmingsplan en is aan de orde in de uitvoeringsfase. In overleg met Wocom wordt de protectie van de damwand d.m.v. biggenruggen of vergelijkbare voorzieningen meegenomen in de inrichting.
De indiener is van mening dat de in- en uitrit zoals nu uitgevoerd voor problemen gaat zorgen aan de Nieuwstraat en een verkeersonveilige situatie als gevolg heeft.	De ontsluiting van de parkeerplaatsen op het achterterrein via de Nieuwstraat is een bewuste keuze vanuit verkeersveiligheid. De verkeersintensiteit op de Burg. van Houtstraat is bijna tweemaal zo hoog als op de Nieuwstraat. De gevolgen voor de doorstroming en de verkeersveiligheid zijn groter op de Burg. van Houtstraat dan op de Nieuwstraat. Het is daarom onwenselijk om aan de Burg. Van Houtstraat een extra in-/uitrit toe te voegen. Daarnaast is met het oog op verkeersveiligheid en doorstroming, binnen de ruimtelijke mogelijkheden, de in-/uitrit zo ver mogelijk van de kruising Burg. van Houtstraat – Nieuwstraat gesitueerd. Gelet op het te verwachten aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de woningbouwontwikkeling worden geen problemen voorzien bij het in- en uitrijden via de Nieuwstraat in combinatie met de afwikkeling van het verkeer op de nabijgelegen kruising. Ter hoogte van het plangebied is in de Nieuwstraat belijning op de weg aanwezig voor de opstelplaats van voertuigen op het kruispunt met verkeerslichten. Hierdoor kan onduidelijkheid ontstaan over het mogen overschrijden van de middellijn. Het is de bedoeling dat ook toegang tot het terrein mogelijk is vanuit de rijrichting van het centrum naar de stoplichten . Mocht daar in de toekomstige situatie onduidelijkheid over ontstaan, wordt de belijning op de weg daarop aangepast of op andere wijze aangegeven dat inrijden vanaf de overzijde van de weg is toegestaan. <u>Verkeersoplossing wijzigingsbevoegdheid:</u> Wat betreft het gebruik van het achterterrein als parkeergelegenheid, wordt opgemerkt dat ook bij een ander type woning gelet op de ligging van de locatie op de hoek van twee belangrijke ontsluitingswegen hoogstwaarschijnlijk zou zijn gekozen voor een parkeeroplossing aan de achterzijde van de woningen om te voorkomen dat het toevoegen van individuele in-/uitritten op deze wegen tot verkeersonveilige situaties zou leiden.

2.3

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
In het ontwerp is een ondergrondse afvalcontainer gepland direct onder de slaapkamers en terrassen van Nieuwstraat 53 en aan de in- en uitrit van het complex. De indiener is bezorgd over stank, vliegen en overlast door illegaal storten en stellen voor de ondergrondse afvalcontainer verder op het terrein te plaatsen en niet direct aan de straat.	NB: De positionering van de ondergrondse afvalcontainer heeft geen directe relatie met het bestemmingsplan en is aan de orde in de uitvoeringsfase. Naar aanleiding van de zienswijze is contact opgenomen met een afvalverwerkingsbedrijf. Het bedrijf geeft aan geen moeite te hebben met een verplaatsing van de ondergrondse container meer op het eigen terrein van Nieuwstraat 55, ook vanwege de veiligheid van het eigen personeel en de mogelijke illegale storting wanneer de ondergrondse afvalcontainer is gelegen aan de openbare weg, zoals ook door de indieners is aangegeven. De reactie en het overleg met het afvalverwerkingsbedrijf hebben ertoe geleid dat rekening wordt gehouden in de inrichting met een locatie van de ondergrondse afvalcontainer op grotere afstand van de openbare weg en de bestaande woningen.

2.4

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
In het ontwerp is een ondergrondse afvalcontainer gepland direct onder de slaapkamers en terrassen van Nieuwstraat 53 en aan de in- en uitrit van het complex. De indiener is bezorgd over stank, vliegen en overlast door illegaal storten en stellen voor de ondergrondse afvalcontainer verder op het terrein te plaatsen en niet direct aan de straat.	NB: De positionering van de ondergrondse afvalcontainer heeft geen directe relatie met het bestemmingsplan en is aan de orde in de uitvoeringsfase. Naar aanleiding van de zienswijze is contact opgenomen met een afvalverwerkingsbedrijf. Het bedrijf geeft aan geen moeite te hebben met een verplaatsing van de ondergrondse container meer op het eigen terrein van Nieuwstraat 55, ook vanwege de veiligheid van het eigen personeel en de mogelijke illegale storting wanneer de ondergrondse afvalcontainer is gelegen aan de openbare weg, zoals ook door de indieners is aangegeven. De reactie en het overleg met het afvalverwerkingsbedrijf hebben ertoe geleid dat rekening wordt gehouden in de inrichting met een locatie van de ondergrondse afvalcontainer op grotere afstand van de openbare weg en de bestaande woningen.

3 Wijzigingen

In de beantwoording zijn de beoogde wijzigingen in het ontwerp en in het project toegelicht. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van de verbeelding, planregels en de toelichting.

3.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt binnen het plangebied de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afschermende voorziening' toegevoegd aan de oostelijke perceelgrens met een breedte van ongeveer 2 meter.

3.2 Planregels

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de bouwregels van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' als volgt gewijzigd:

- 4.2.5 onder b is vervangen door:
"de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 9,00 meter, met dien verstande dat binnen de aanduiding 'bijgebouwen' deze hoogte niet meer mag bedragen dan 5,00 meter;"
 - In 4.2.5. worden na b de volgende bouwregels toegevoegd:
 - c. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2,00 meter;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afschermende voorziening' is een afschermende voorziening toegestaan om inkijk op de naastgelegen percelen te voorkomen, al dan niet in de vorm van een erfafscheiding, waarvoor de volgende bepaling geldt:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt, al dan niet in afwijking van het bepaalde onder a en b, maximaal 5,00 meter;
- Lid c wordt lid e.

Ambtshalve is een begripsbepaling toegevoegd voor het begrip 'overkapping'.

3.3 Toelichting

Naar aanleiding van de zienswijzen is een akoestisch onderzoek voor het parkeerterrein uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij het plan en de resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 4.7 van de toelichting.

Daarnaast is de toelichting geactualiseerd: de bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt, de provincie Noord-Brabant heeft een nieuwe provinciale verordening vastgesteld en de vereiste sanering is uitgevoerd. Middels onderzoek is aangetoond dat het initiatief niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden in Nederland en voldoet aan de Belgische wet- en regelgeving over stikstof.

Verder is artikel 2.2.2 deels aangepast naar:
'Het parkeren voldoet aan de parkeernorm zoals deze in het gemeentelijk beleid is vastgesteld'.

Tot slot is opgenomen dat het bevoegd gezag de vereiste besluiten heeft genomen over de vormvrije m.e.r.-beoordeling, en hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder en ontheffing van het gemeentelijke hogere waardenbeleid verleend.