

NOTA VAN WIJZIGING AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	1060353/1188824
Datum raadsvergadering	3 maart 2020
Datum B&W besluit	3 maart 2020
Portefeuillehouder	F. van der Wiel
Behandelend ambtenaar	Sandu Niessen

Onderwerp:**Vaststelling bestemmingsplan Nieuwstraat 55 - nota van wijziging**Aan de raad

Voorstel:

- A. Het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 55 te Budel', in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPBDL0035-ONT1 (na vaststelling NL.IMRO.1706.BPBDL0035-VAS1) conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen, gewijzigd vast te stellen;
- B. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- C. De 'nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Nieuwstraat 55 te Budel' gewijzigd vast te stellen en de daarin verwoorde aanpassingen te verwerken in het bestemmingsplan;
- D. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Toelichting:

Uit de nota zienswijzen en het raadsvoorstel blijkt dat de initiatiefnemer al veel maatregelen genomen heeft om aan de zienswijze tegemoet te komen. De bestemmingsplanprocedure toont aan dat deze maatregelen voldoende zijn om het bestemmingsplan vast te stellen: een erfafscheiding van 5 meter hoog is geen voorwaarde vanuit de uitvoerbaarheid van het plan. Het is een extra tegemoetkoming aan de zienswijze die vanuit de juridische uitvoerbaarheid niet gerealiseerd hoeft te worden.

De initiatiefnemer heeft veel maatregelen genomen, maar voor de omgeving zijn de zorgen nog niet volledig weggenomen. De omwonenden vragen om aanvullende maatregelen om inkijk te voorkomen. Het gewenste voorstel van de omwonenden, zoals dat ook in de commissie naar voren is gebracht, is om een constructie te realiseren nabij de perceelgrens van 5 meter hoog.

Deze nota van wijziging geeft een toelichting over de wenselijkheid van de aangeboden oplossingsrichtingen om inkijk te voorkomen / te verminderen, wat de bandbreedte is waarin we gaan zoeken naar aanvullende oplossingen en geeft aan wat in het bestemmingsplan gewijzigd moet worden om de oplossingsrichtingen te borgen.

De mogelijke oplossingsrichtingen die behandeld worden in deze nota van wijziging zijn:

- 1. Leibomen;
- 2. Muur als erfafscheiding;
- 3. Voorziening op het perceel van omwonenden;
- 4. Voorziening op het perceel van Nieuwstraat 55;

5. Alternatieve voorziening.

NB: De oplossingsrichtingen zijn aan de orde geweest en komen aan bod in deze nota van wijziging. Het is dus geen uitputtende lijst van mogelijkheden.

1. Leibomen:

In de zienswijze van de omwonenden is verzocht om (lei)bomen te planten nabij te perceelgrens. Puur vanuit ruimtelijk perspectief gezien gaat de voorkeur uit naar groenblijvende (lei)-bomen als tegemoetkoming aan de mogelijke inkijk. Zoals aangegeven is dit op basis van juridische en technische aspecten (groeiomstandigheden in ratio tot verharding, hoeveelheid parkeergelegenheid, waterberging, inrichting terrein) echter niet mogelijk. Planologisch ('juridisch') gezien zijn leibomen wel toegestaan binnen het bestemmingsplan zoals het nu voorligt.

2. Muur als erfafscheiding

Door de omwonenden is voorgesteld om op de erfgrans tussen het initiatief van WoCom (Nieuwstraat 55) en het perceel van Burgemeester van Houtstraat 1 een gebouwde muur op te richten van 5 meter hoog, omdat ook al sprake was van een muur in het verleden toen het garagebedrijf er stond. De bestemmingsplanwijziging zorgt echter voor een verandering van de omgeving naar een woonsituatie. Een scheidsmuur is vanuit ruimtelijke perspectief niet wenselijk, ook al is de erfafscheiding grotendeels niet te zien vanaf de openbare weg. De ruimtelijke impact van een dergelijk bouwwerk is te groot. In onze bestemmingsplannen is vanwege die ruimtelijke impact in het algemeen de bouwhoogte voor erfafscheidingen vóór de voorgevellijn beperkt tot maximaal 1 meter en de bouwhoogte van een erfafscheidingen beperkt tot maximaal 2 meter.

Niet alleen de beleving van de omwonenden speelt mee, maar ook de beleving van de bewoners van het appartementengebouw en omwonenden die geen zienswijze hebben ingediend en zicht hebben op het complex. Een geheel gesloten erfafscheiding/bouwwerk neemt voor deze mensen een deel van hun ruimtelijke beleving weg.

Het is ook de vraag of een dergelijk zwaar bouwwerk op de beperkte ruimte kan worden gerealiseerd. Een muur van een dergelijke hoogte heeft namelijk een zware fundering en/of andere steun biedende voorzieningen.

Buiten dat is een muur van 5 meter hoog niet nodig voor de uitvoerbaarheid van het plan. D.w.z. in een bestemmingsplanprocedure wordt uitgezocht in hoeverre een plan uitvoerbaar is. Uit de onderzoeken en adviezen ten aanzien van geluidhinder en wat (juridisch gezien) geregeld moet worden om inkijk te voorkomen, is een muur niet noodzakelijk.

Een gesloten / gemetselde muur is op deze plek onwenselijk vanwege bovenstaande redenen onwenselijk.

3. Voorziening op percelen van omwonenden:

Zoals aangegeven in de nota van zienswijzen heeft de initiatiefnemer aangeboden op kosten van de initiatiefnemer groen te realiseren op de eigen percelen van de omwonenden. De omwonenden hebben hier negatief op gereageerd. Deze mogelijkheid is voor de gemeente en de initiatiefnemer echter nog altijd bespreekbaar en uitvoerbaar.

4. Voorziening op perceel van Nieuwstraat 55:

Op het achterterrein worden ook bomen geplant. Bij de inrichting van het achterterrein wordt meegenomen hoe de situering van de bomen kan bijdragen aan het voorkomen van inkijk. Dit is

mogelijk binnen het bestemmingsplan. De andere maatregelen die al genomen zijn staan in de nota van zienswijzen.

5. Alternatieve voorziening

In plaats van een muur of andere geheel gesloten erfafscheiding/bouwwerk kan op de bewuste plek als alternatief eventueel worden gedacht aan een constructie met een semi-transparant karakter: een luchtiger concept zoals met groen begroeide voorzieningen, of andere luchtige elementen zoals doeken. Een goed alternatief kan een constructie van palen zijn met daartussen een meer transparante constructie. Men kan dan bijvoorbeeld denken aan spandraden of een dergelijke oplossing. Deze constructie kan worden gebruikt als voorziening, die steun biedt aan klimplanten. Een dergelijke voorziening zorgt voor de juiste balans tussen het waarborgen van de privacy van de omwonenden, de



Figuur 1 Metalen constructie begroeid met klimplanten

ruimtelijke beleving van de bewoners van het appartementengebouw en de ruimtelijke kwaliteit in algemene zin.

Als alternatief voor de constructie met palen en spandraden zou eventueel ook een voorziening van een relatief licht en luchtig materiaal als bijvoorbeeld kokosmatten kunnen worden gerealiseerd begroeid met klimplanten (bijvoorbeeld klimop (Hedera) in combinatie met andere, meer veranderlijke soorten). Met veranderlijk wordt bedoeld dat deze laatst genoemde soorten de beleving van de verschillende seizoenen in ons land versterken. Een dergelijke voorzieningen kan met klimplanten worden beplant. Door het lichtere karakter van een dergelijk materiaal is een minder zware fundering noodzakelijk. Ook dergelijke constructie kan worden gecombineerd met een basis, bestaande uit (metalen) palen. Het nadeel van een dergelijke voorziening is dat het eindbeeld, ondanks het groene karakter, toch vrij zwaar en gesloten wordt. Het meest wenselijk is een luchtige, semi-transparante constructie, bestaande uit (metalen) palen met spandraden, die als voorziening dient om klimplanten tegenaan te laten groeien. Een onderhoudsvrijere oplossing, zoals een mogelijkheid met doeken, behoort ook tot de mogelijkheden.



Figuur 2 Constructie bestaande uit een metalen raamwerk, ongevuld met een relatief licht materiaal (bijvoorbeeld kokos), begroeid met klimplanten

Vervolg:

Door zowel de omwonenden als de initiatiefnemer wordt optie 5 als bespreekbaar beschouwd. Na de vaststelling van het bestemmingsplan, zullen in overleg met initiatiefnemer en omwonenden de mogelijke aan te brengen voorzieningen nader besproken worden. Via een onderzoek naar de zichtlijnen kan in de nadere uitwerking de precieze hoogte van de afscheiding worden bepaald om de inkijk te voorkomen.

Het vertrekpunt voor deze gesprekken is dat de onder 1 en 2 genoemde opties niet uitvoerbaar zijn. Opties 3, 4 en 5 bieden voldoende mogelijkheden om tot een acceptabele oplossing te komen.

Is het nodig het bestemmingsplan aan te passen?

Om de alternatieve voorziening (optie 5) mogelijk te maken is het nodig het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De toelichting in deze nota van wijziging resulteert in een wijziging van aangeleverde stukken. Op de volgende punten worden de stukken gewijzigd (in blauw de wijzigingen):

- In het bestemmingsplan in de regels bij de bestemming verkeer artikel 4.2.5:

- a. *de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 5,00 meter;*
- b. *de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 9,00 meter;*
- 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:*
 - *de bouwhoogte bedraagt, al dan niet in afwijking van het bepaalde onder a en b, maximaal 5,00 meter;*
- e. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 meter*

- Op de verbeelding komt een aanduiding '*specifieke bouwaanduiding – afschermende voorziening*' aan de oostelijke perceelgrens op het perceel van de ontwikkeling van 2 meter breed.

- In de nota van zienswijzen in de beantwoording van de zienswijze 2.1 voegen we de volgende passage toe:

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.

- In de nota van zienswijzen worden de aanpassingen vermeld onder hoofdstuk 3 'wijzigingen'.

- Hierna volgt de wijziging in het raadsbesluit (in blauw de wijzigingen).

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK

De secretaris,

De burgemeester,

ir. J.A.G.M. van Aaken

F.A.P. van Kessel