

Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7922208
B&W verg. : 29 mei 2018
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 19 juni 2018
Raadsverg. : 3 juli 2018

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Spoorstraat Rosmalen

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan Spoorstraat Rosmalen ter vaststelling aan. Tevens wordt hierbij de wijziging van de Welstandsnota ter vaststelling aangeboden.

2) Samenvatting

Op het perceel Spoorstraat, dat ligt binnen de bebouwde kom van Rosmalen, is op dit moment een bedrijfsterrein aanwezig, het voormalige Strabachterrein. De eigenaar van het terrein wil de bedrijfsopstallen slopen en herontwikkelen naar woningbouw. Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan 'Rosmalen Centrum'. Omdat het (bouw)plan ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar is, is deze herziening van dat bestemmingsplan voorbereid.

Initiatiefnemer is van plan om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en de locatie te herontwikkelen naar woningbouw. Het gaat om het realiseren van maximaal 11 woningen, wat is vastgelegd in het bestemmingsplan, met het oog op rechtszekerheid voor de omgeving. Het inrichtingsplan gaat uit van aaneengebouwde woningen. Met bouwvlakken is verzekerd dat de woningen voldoende afstand tot omliggende bebouwing houden. De maximale goothoogte is 4,5 meter, de maximale kaphoogte 8,5 meter. De parkeerplaatsen voor de bewoners worden op eigen terrein gerealiseerd.

Daarnaast wordt het westelijk deel van het terrein (Spoorstraat 1), gehandhaafd als bedrijfsterrein met een bestemming Bedrijf en een aanduiding kantoren, conform de huidige aanwezige functies. Gelet op de buurt, worden de toegestane bedrijfsfuncties op die gronden wel beperkt tot categorie 1. Aan de voorzijde van de nieuwe woningen wordt een geluidswal gecreëerd in verband met het spoorgeluid. Het plan voldoet daarmee aan de wettelijke grenswaarden, alsmede aan het gemeentelijke ambitieniveau voor geluid. Het plan is daarnaast getoetst aan de andere relevante milieuaspecten, en het water – en bomenbeleid. Het plan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft eind 2017 gedurende zes weken terinzage gelegen. Er is gedurende de termijn één zienswijze ingediend.

Reclamant heeft zorgen over het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers, en is van mening dat er te weinig parkeergelegenheid overblijft voor eventuele bezoekers van de nieuw te bouwen 11 woningen en de twee bestaande kantoren aan de Spoorstraat, waardoor parkeeroverlast kan ontstaan.

Wij merken op dat ruimschoots wordt voldaan aan de eisen uit de Nota Parkeernormering. Volgens de normen zijn voor de bezoekers van de nieuwe woningen in totaal 3,3 parkeerplaatsen nodig. Twee van die parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd, en de overige twee parkeerplaatsen zijn aanwezig in de parkeerstrook langs het spoor, waar 11 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

De 7 geplande parkeerplaatsen aan de voorzijde van het kantoor zijn extra parkeerplaatsen voor bezoekers van de kantoren. Daarnaast is hierbij nog geen rekening gehouden met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen, wat in dit geval aan de orde is. De nieuwe parkeerplaatsen bij het kantoor kunnen in de avond worden gebruikt door bewoners.

Gelet op bovenstaande, is er in het geheel geen sprake van te verwachten parkeeroverlast. De zienswijze is ongegrond. Met inachtneming van bovenstaande ligt het bestemmingsplan ter vaststelling voor.

3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Spoorstraat Rosmalen';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Spoorstraat Rosmalen' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002365-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002365-1401.dgn;
3. tegelijkertijd in te stemmen met een aanpassing van de Welstandsnota om het bebouwingstype B3: 'kantoorbebouwing' te vervangen door het bebouwingstype W7: 'Thematische (woon)bebouwing, inbreidingsgebied' ten aanzien van het perceel Spoorstraat 3
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Helming

Tel. : 6155392

E-mail : j.helming@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Aanleiding

Op het perceel Spoorstraat, dat ligt binnen de bebouwde kom van Rosmalen, is op dit moment een bedrijfsterrein aanwezig. De eigenaar van het terrein heeft het voornemen de bedrijfsopstallen te slopen en te herontwikkelen naar woningbouw.

Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan 'Rosmalen Centrum'. Omdat het (bouw)plan ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar is, is deze herziening van dat bestemmingsplan voorbereid.



Plangebied

Besluitgeschiedenis

Op 9 oktober 2012 is door uw raad het bestemmingsplan 'Rosmalen Centrum' vastgesteld (reg.nr. 12.0875), waar het plangebied onder valt. De geldende bestemming die hieruit voortvloeit voor de locatie is bestemming 'Bedrijf'.

In het verleden is voor het perceel eerder een ander plan met kantoorvilla's voorbereid. Het plan was om het terrein te herontwikkelen naar een kantoorlocatie, bestaande uit een tweetal kantoorvilla's en een bijgebouw. Om dit mogelijk te maken hebben wij op 26 februari 2013 ingestemd met het ter inzage leggen van de ruimtelijke onderbouwing voor dit plan (reg.nr. 12.2954). Uit de gehouden inspraak is gebleken dat er weinig draagvlak bij omwonenden is voor deze kantoorontwikkeling. Vanwege het veranderen van de kantorenmarkt zijn vervolgens de plannen voor woningbouw ontwikkeld.

Op 5 december 2017 hebben wij ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan 'Spoorstraat Rosmalen'. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (reg.nr. 7382695).

5) Inhoud

Plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van het centrum van Rosmalen. Het gebied wordt aan weerszijden begrensd door de Stationsstraat en de Burgemeester Woltersstraat. Aan de zuidzijde loopt de Spoorstraat en het spoor tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen, en aan de noordzijde de Dorpsstraat.

Planbeschrijving

Op de locatie worden 11 woningen gerealiseerd bestaande uit 2 lagen, waarbij de kap halverwege de tweede laag (de verdieping) zal beginnen. De woningen worden maximaal 8,5 meter hoog. Het stedenbouwkundige plan gaat uit van 4 hoekwoningen en 7 geschakelde woningen met verspringende voorgevels en variatie in de kaprichting. Het maximaal aantal woningen (11) wordt, met het oog op rechtszekerheid voor de omgeving, vastgelegd in het bestemmingsplan. De woningtypen worden niet in het bestemmingsplan vastgelegd, om zo nog enige flexibiliteit te bieden. Wel zijn twee duidelijk afgebakende bouwblokken in het bestemmingsplan opgenomen met een maximaal bebouwingspercentage van 80%, zodat duidelijk is waar en hoeveel bebouwing er mag komen. De bouwvlakken zijn zodanig gepositioneerd dat voldoende afstand is gehouden tot de omliggende bebouwing.



Planschets

De woningen worden naar binnen georiënteerd en gepositioneerd achter een grondwal, die benodigd is vanwege het spoorweglawaaï. Hierdoor ontstaat een beschut gelegen hof. Het is de bedoeling dat het hofje (grotendeels) autoluw blijft. Het gehele gebied is afgesloten middels een poort. Zowel in het stedenbouwkundig ontwerp, als in de traditionele architectuur van de woningen, is er een zekere gelijkenis met een hof.

Het gehele woningprogramma kan gelijkvloers gerealiseerd worden en de woningen zijn daarom mede geschikt voor een oudere doelgroep. De woningen maken deel uit van het duurdere segment. Er bevinden zich 6 woningen met de tuin op het zuiden en 5 woningen met de tuin gericht op het noorden. De woningen hebben een brede beukmaat, waardoor er ruimte is voor een eventueel compleet woonprogramma op de begane grond.

Bij de hoekwoningen worden parkeerplaatsen bij de woningen zelf aangelegd. De overige woningen maken voor parkeren gebruik van de centrale parkeerplaats op het perceel, nabij de entree van de woonwijk. Deze opzet zorgt voor een woonsfeer, waar het uitzicht niet wordt bepaald door auto's, maar door de centraal gelegen groenstructuur. Op deze manier wordt voorzien in de parkeerbehoefte van het plan, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen. Aan de overzijde van de Spoorstraat worden bovendien een behoorlijk aantal parkeerplaatsen voorzien voor eventuele extra bezoekers.

Het westelijk deel van het terrein (Spoorstraat 1) wordt daarnaast gehandhaafd als bedrijfsterrein met een bestemming Bedrijf en een aanduiding kantoren, conform de huidige aanwezige functies. Gelet op de aanliggende bestaande en toekomstige woonbuurt, worden de toegestane bedrijfsfuncties op die gronden beperkt tot categorie 1 om potentieel overlast te beperken. Er wordt een muur aangebracht op de grens van het parkeerterrein om een scheiding te maken tussen het nieuwe woonhof en dit bedrijf/kantoorterrein.

Beleidsaspecten

Het plan geeft uitvoering aan het gemeentelijk woonbeleid, zoals dat is geformuleerd in de Nota Wonen 2012 en de Woonagenda 2017/2018. Met het plan kan niet alleen worden bijgedragen aan de woningbouwopgave, maar kan ook worden voorzien in de specifieke woonwensen van senioren. Het voorliggend plan is tevens opgenomen in de regionale woningbouwplanning. Met het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling wordt op een binnenstedelijke locatie voorzien in de (grote) behoefte aan nieuwe woningen. Het plan voorziet daarmee in een lokale en regionale behoefte die wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied.

Welstand

Voorliggend plan is voorgelegd aan de welstandcommissie. De welstandcommissie heeft onder voorbehoud van enkele aandachtspunten positief gereageerd op het concept-stedenbouwkundig plan. In het definitieve stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de aandachtspunten. Voor het plan wordt uitgegaan van de welstandscriteria behorende bij het bebouwingstype 'Thematische (woon)bebouwing, inbreidingsgebied', waar nu nog het bebouwingstype 'Kantoorbebouwing' geldt. Derhalve is een aanpassing van de welstandskaart nodig.

Milieu, water, flora en fauna

Ten aanzien van geluid (spoorweglawaaï) is vroegtijdig en uitgebreid onderzoek gedaan, om zo het plan hierop in te richten. De geluidsbelasting van het spoor kan worden weggenomen met een nieuw op te richten natuurlijke grondwal van 3,5 meter hoog aan de voorzijde. In combinatie met een aantal andere geluidsschermen / muren, die ook in het bestemmingsplan worden geborgd, kan worden voldaan aan het gemeentelijk geluidsbeleid.

Dat betekent dat er een hogere grenswaarde verleend kan worden, waarbij de woningen elk een geluidsluwe gevel hebben. In de tuinen wordt voldaan aan het gemeentelijk ambitieniveau.

Vanaf het begin van het planproces is aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid, door de vele risicobronnen in de omgeving van het plangebied (LPG-station, leiding en transport van gevaarlijke stoffen). Bij het ontwerp is gekeken naar het zo veilig mogelijk inrichten van de plangebied. Daarnaast is onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Het toevoegen van 22 personen (gemiddeld 2 personen per woning * 11 nieuwe woningen) binnen het invloedsgebied laat geen zichtbare toename zien van het groepsrisico en is dan ook verantwoord.

Binnen het plan wordt een voorziening aangebracht dat bewoners bij een calamiteit ten alle tijden naar de noordzijde (dus van de risicobronnen af) kunnen vluchten tot achter de bestaande (beschermende) muur op het aangrenzende perceel.

Ten aanzien van water moet 195 m³ waterberging worden gerealiseerd. De benodigde waterberging zal grotendeels worden gerealiseerd langs de spoorzijde, aan de overzijde van het plangebied, middels een nieuw aan te leggen wadi.

Voor nieuwbouw tot 2020 geldt dat de gemeente duurzaamheidseisen niet volledig kan afdwingen, en daarom energieneutrale nieuwbouw gaat stimuleren. Voorliggend planvoornemen wil hier op inspelen en heeft de ambitie tot zaken als geen gasgebruik, aanleggen zonnepanelen, goede isolatie. Bij de nadere uitwerkingen van het bouwplan en de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal dit expliciet een onderdeel zijn.

Voor het overige zijn er geen specifieke aandachtspunten die uit de uitgevoerde onderzoeken blijken (archeologie, bodem, trillingen, luchtkwaliteit, flora en fauna). Deze aspecten vormen daarmee evenmin een belemmering voor het plan.

Financiën

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening gesloten. In deze overeenkomst wordt ook vastgelegd dat de initiatiefnemer / exploitant eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Kostenverhaal is hiermee verzekerd, waardoor het project economisch uitvoerbaar is.

Goede ruimtelijke ordening

Het plan voorziet in een actuele regionale woningbouwbehoefte en draagt bij aan de gewenste woningbouwproductie in de gemeente 's-Hertogenbosch. Ook past het plan binnen de principes van de ladder van duurzame verstedelijking.

Gelet op de relevante beleidsaspecten, de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, de milieuaspecten en overige aspecten voldoet het plan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

6) Burgerparagraaf en vooroverleg

Overleg met omwonenden / inspraakfase

Begin 2016 is door de initiatiefnemer een informatieavond met de buurt gehouden. Hierbij werden de eerste concept plannen besproken en opmerkingen ontvangen. Over het algemeen waren de aanwezigen in beginsel positief over het plan. Het grootste deel van de direct omwonenden heeft dit schriftelijk (via formulieren) kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van deze avond is een aantal aanpassingen doorgevoerd in het plan, zoals het verwijderen van één woning uit het plan. Dit aangepaste plan heeft als basis heeft gediend voor het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorstraat Rosmalen' heeft met ingang van 11 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Er is gedurende de termijn één zienswijze ingediend. In de bijgevoegde Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Spoorstraat Rosmalen' is een samenvatting van de zienswijze opgenomen, alsmede een reactie en beoordeling van de zienswijze door ons.

Hieronder wordt de zienswijze en beantwoording samengevat weergegeven.

Reclamant woont nabij het plangebied en is het niet eens met de wijze waarop de parkeergelegenheid aan de Spoorstraat geregeld wordt. Het verzoek is de 7 geplande parkeerplaatsen aan de voorzijde van het kantoor aan Spoorstraat 1 te verplaatsen naar de voorzijde van de nog aan te leggen grondwal. Reclamant is van mening dat er te weinig parkeergelegenheid overblijft voor eventuele bezoekers van de nieuw te bouwen 11 woningen en de twee bestaande kantoren aan de Spoorstraat, waardoor parkeeroverlast kan ontstaan.

De parkeerbehoefte en de manier waarop wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen, is zorgvuldig beschreven in de Toelichting van het bestemmingsplan.

Wij merken op dat ruimschoots wordt voldaan aan de eisen uit de Nota parkeernormering. Volgens de normen zijn voor de bezoekers van de nieuwe woningen in totaal 3,3 parkeerplaatsen nodig. De totale behoefte van het woningbouwplan is 22 parkeerplaatsen, inclusief bezoekers. 20 van de 22 parkeerplaatsen zijn voorzien op perceel Spoorstraat 3 zelf. De overige 2 parkeerplaatsen, die uitsluitend nog voor bezoekers nodig zijn, zijn beschikbaar aan de parkeerstrook langs het spoor. Daarnaast zijn daar nog eens 9 extra parkeerplaatsen beschikbaar.

De 7 geplande parkeerplaatsen aan de voorzijde van het kantoor zijn extra parkeerplaatsen voor bezoekers van de kantoren. Volgens de normen zijn voor de bezoekers van de kantoren en bedrijven aan Spoorstraat 1 slechts 2 parkeerplaatsen nodig. Dit voldoet hiermee ruim aan de normen. Bovendien is hierbij nog geen rekening gehouden met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen, wat in dit geval aan de orde is. De nieuwe parkeerplaatsen bij het kantoor kunnen in de avond worden gebruikt door bewoners.

Gelet op bovenstaande, is er in het geheel geen sprake van te verwachten parkeeroverlast. De zienswijze is ongegrond.

Vervolprocedure

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Spoorstraat Rosmalen;
2. Verbeelding Spoorstraat Rosmalen;
3. Nota zienswijzen bestemmingsplan Spoorstraat Rosmalen.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 3 juli 2018;

overwegende, dat met ingang van 11 december 2017 het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorstraat Rosmalen' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn een zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Spoorstraat Rosmalen';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 mei 2018, regnr. 7922208; met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Spoorstraat Rosmalen en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijze en de conclusie tot ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet:

Besluit

1. de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Spoorstraat Rosmalen';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Spoorstraat Rosmalen' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002365-1401. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002365-1401.dgn;
3. tegelijkertijd in te stemmen met een aanpassing van de Welstandsnota om het bebouwingstype B3: 'kantoorbebouwing' te vervangen door het bebouwingstype W7: 'Thematische (woon)bebouwing, inbreidingsgebied' ten aanzien van het perceel Spoorstraat 3
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Mikkers

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. ...3 juli 2018.....
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen bestemmingsplan “Spoorstraat Rosmalen”

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan “Spoorstraat Rosmalen”)**

Nota zienswijzen bestemmingsplan “Spoorstraat Rosmalen”

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Spoorstraat Rosmalen” heeft met ingang van 11 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad, en via de gemeentelijke website d.d. 8 december 2017.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Reclamant sub 1, wonend te Rosmalen, d.d. 4 januari 2018

De termijn van terinzagelegging eindigde op zondag 21 januari 2018. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn was verlengd tot en met maandag 22 januari 2018.

De zienswijze van reclamant zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummer 1 is binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden. De zienswijze is daarom ontvankelijk en in behandeling genomen. De lijst met de naam en adres van reclamant is als ter inzage stuk bijgevoegd.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Ingekomen zienswijzen

samenvatting zienswijze

commentaar gemeente

1. Parkeerplaatsen, reclamant sub 1

Reclamant woont nabij het plangebied en is het niet eens met de wijze waarop de parkeergelegenheid aan de Spoorstraat geregeld wordt. Het verzoek is de 7 geplande parkeerplaatsen aan de voorzijde van het kantoor aan Spoorstraat 1 te verplaatsen naar de voorzijde van de nog aan te leggen grondwal. Reclamant is van mening dat er te weinig parkeergelegenheid overblijft voor eventuele bezoekers van de nieuw te bouwen 11 woningen en de twee bestaande kantoren aan de Spoorstraat, waardoor parkeeroverlast kan ontstaan.

De gemeente verwijst voor de parkeerbehoefte in eerste instantie naar de toelichting van het bestemmingsplan, zoals beschreven in hoofdstuk 4 op pagina 25.

Aanvullend daarop het volgende.

Volgens de gemeentelijke parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormering 2016 van de gemeente 's-Hertogenbosch, zijn voor de bezoekers van de nieuwe woningen in totaal 3,3 parkeerplaatsen nodig (volgens de norm is per woning 0,3 parkeerplaats voor bezoekers nodig).

De totale behoefte van het woningbouwplan is 22 parkeerplaatsen, inclusief bezoekers. 20 van de 22 parkeerplaatsen zijn voorzien op perceel Spoorstraat 3 zelf. Deels via een centrale parkeerplaats in het wijkje, deels via parkeerplaatsen bij de woning. De overige 2 parkeerplaatsen, die uitsluitend nog voor bezoekers nodig zijn, zijn aanwezig in de parkeerstrook langs het spoor. Daarnaast zijn daar nog eens 9 extra parkeerplaatsen beschikbaar.

De 7 geplande parkeerplaatsen aan de voorzijde van het kantoor zijn extra parkeerplaatsen voor bezoekers van de kantoren. Het personeel van de kantoren zal op eigen terrein in de loods gaan parkeren. Volgens de normen zijn voor de bezoekers van de kantoren en bedrijven aan Spoorstraat 1 slechts 2 parkeerplaatsen nodig. Dit voldoet hiermee ruim aan de normen.

Gelet op bovenstaande, is er in het geheel geen sprake van te verwachten parkeeroverlast. Bovendien is hierbij nog geen rekening gehouden met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen, wat in dit geval aan de orde is. Bezoekers van de woningen kunnen 's-avonds, als de maatgevende parkeerbehoefte voor wonen geldt, ook nog parkeren op de 7 plaatsen van het kantoor.

Conclusie: zienswijze is ongegrond.