

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel

Reg.nr. : 8954082
B&W verg. : 25 juni 2019
Commissie : Omgeving
Cie_verg. : 27 augustus 2019
Raadsverg. : 10 september 2019

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan inzake Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Tot voor kort was aan de Brugstraat 43 Partycentrum Dorsvlegel gevestigd. Per 1 januari 2017 is dit partycentrum gesloten. De initiatiefnemer is nu van plan om de gronden aan de Brugstraat 43 te Vinkel te herontwikkelen. De bestaande horecafunctie maakt in de nieuwe situatie plaats voor een appartementengebouw voor 26 woningen. De woningen worden levensloopbestendig, en minimaal 25% betreft sociale huur. Het voornemen is echter om 40% sociale huur te realiseren (10 woningen). Daarnaast zijn 10 middeldure huurwoningen, 5 sociale koopwoningen en 1 middeldure koopwoning voorzien. De woningen zijn met name bedoeld voor senioren en starters. Bij het plan wordt stevig ingezet op een duurzame bouw, met een EPC van 0,0. Daarnaast vindt bij de herontwikkeling een kwaliteitsverbetering voor het landschap plaats, doordat het achterterrein vergroend wordt en de overgang naar het landelijk gebied vriendelijker wordt gemaakt.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ontvangen. Drie zienswijzen zijn gelijklopende strekking en hierin zijn bezwaren geuit op het vlak van woningbouwbehoefte en verkeersaantrekkende werking. Eén zienswijze is afkomstig van een nabijgelegen bedrijf, die vreest voor een beperking van haar bedrijfsvoering wat betreft geluidsruimte en tevens voor een onvoldoende woon –en leefklimaat bij de nieuwe woningen. In de laatste zienswijze wordt aandacht gevraagd voor een verbod op de aansluiting van gemotoriseerd verkeer van de planlocatie naar het aangrenzende Molenpad.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven drie kleine aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan, om zo zorgen van reclamanten (verder) weg te nemen. Dit zijn aanpassingen in de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan, om zo eventuele lichthinder te voorkomen en een mogelijke toegang naar het Molenpad voor gemotoriseerd verkeer te verbieden. Ook is aan de voorzijde een bestemming Groen opgenomen in plaats van bestemming Wonen.

De overige (onderdelen van de) zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen. Wij achten het plan op die punten, namelijk woon -en leefklimaat, verkeersaantrekkende werking en verkeersveiligheid, woningbehoefte en leefbaarheid, voldoende gemotiveerd en onderbouwd. Ook geeft dit plan geen beperking voor het nabijgelegen bedrijf.

De inhoud van de zienswijzen en beantwoording zijn samengevat weergegeven in dit raadsvoorstel, en uitgebreider beschreven in de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

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 Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002388-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002388-1401.dgn;
3. 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

Op 24 oktober 2017 heeft uw gemeenteraad ingestemd met het bestemmingsplan Kom Vinkel ([reg.nr. 7190286](#)). Met dit plan werden de geldende planologische kaders in Vinkel geactualiseerd. Voor de gronden van het plangebied geldt momenteel de bestemming Horeca. Ook is één woning toegestaan.

Op 5 juni 2018 hebben wij ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel' en met het ter inzage leggen in het kader van de inspraakprocedure. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief ([reg.nr. 7959463](#)).

Op 26 februari 2019 hebben wij ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel' en met het ter inzage leggen in het kader van de zienswijzenprocedure. Uw raad is daarover geïnformeerd via een raadsinformatiebrief ([reg.nr. 8687596](#)).

5) Inhoud

Plangebied

Brugstraat 43 ligt in Vinkel, zoals weergegeven in figuur 2. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit het perceel van de voormalige horecagelegenheid de Dorsvlegel, alsmede het parkeergebied dat achter het pand ligt (Brugstraat 43-43A) en het onbebouwde deel ten zuiden daarvan. Dit deel was bestemd voor intensieve dagrecreatie behorend bij de horecagelegenheid, en zal derhalve ook worden opgeheven.





's-Hertogenbosch

Planbeschrijving

Op de plek van de huidige Dorsvlegel wordt een gebouw voor 26 levensloopbestendige appartementen gebouwd. De woningen bestaan voor minimaal 25% uit sociale huur. Het voornemen is echter om 40% sociale huur te realiseren (10 woningen). Daarnaast zijn 10 middeldure huur woningen, 5 sociale koopwoningen en 1 middeldure koopwoning voorzien. De woningen zijn met name bedoeld voor senioren en starters.



De bestaande parkeerplaats met verharding op het gehele erf wordt getransformeerd naar een boomgaard, waarin de nieuwe parkeerplaats wordt geïntegreerd. Deze zal kleiner worden dan de bestaande parkeerplaats. Zo vindt bij de herontwikkeling een kwaliteitsverbetering voor het landschap plaats, doordat het achterterrein vergroend wordt en de overgang naar het landelijk gebied vriendelijker wordt gemaakt. Het gebied dat is bestemd voor intensieve dagrecreatie wordt weer een weiland met een bestemming agrarisch met waarden. Resterende bouwwerken worden volledig verwijderd. Om de verankering van het plangebied op de omgeving extra te benadrukken, krijgt de bestaande route naar het achtererf een openbaar karakter als langzaamverkeerspad naar de molen. Het pad wordt geflankeerd met bomen en hagen en heeft een doorkijk naar de molen.

Om de landschappelijke inpassing te borgen, is hiervoor in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De gronden van de appartementen mogen pas gebruikt worden als de inpassing gerealiseerd is.

Duurzaamheid

In het plan is aandacht besteed aan duurzame bouw. Het gebouw krijgt een goede thermische schil en er wordt goed gebruik gemaakt van duurzame technieken. Zo zijn in het plan warmtepompen in combinatie met voldoende zonnepanelen opgenomen. De EPC behaalt ruim de gestelde norm van 0,40. Er wordt een EPC van 0,0 behaald; daarmee is het gebouw zelfs energieneutraal.

Beleidsaspecten

Het initiatief past goed binnen de geldende beleidskaders.

De nieuwbouw van kleine nultredenwoningen op de locatie Dorsvlegel past in de ladder van duurzame verstedelijking. De herontwikkeling vindt plaats binnen (provinciaal) bestaand stedelijk gebied op een bestaand bouwperceel. Met het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen. Uit onder andere het woonwensenonderzoek blijkt dat in Vinkel weinig goedkope starters- en seniorenwoningen (nultredenwoningen) beschikbaar zijn. Een aanvulling in dit marktsegment is daarom zeer gewenst.

De nieuwbouw van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, senioren en alleenstaanden past daarnaast ook in het gemeentelijk woonbeleid zoals vastgelegd in de Woonagenda 2017/2018.

Milieu –en omgevingsaspecten

Het plan is getoetst op alle relevante milieuaspecten en omgevingswaarden.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat voor de planlocatie sprake is van een relevante geluidsbelasting. Omdat het plan aan een 30-km/uur zone ligt, geldt de Wet geluidhinder echter niet en is er geen hogere waardebesluit nodig. Wel is een toets in het kader van de ruimtelijke ordening uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de meeste appartementen geluidsluwe zijden hebben, echter niet allemaal. Bij die appartementen worden zo nodig bouwkundige maatregelen genomen, zodat elk appartement een geluidsluwe zijde heeft. Daarnaast hebben de appartementen een individuele en/of een gezamenlijke buitenruimte. Daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft het aspect water het volgende. De verharding neemt in totaliteit af, echter conform het gemeentelijk beleid dient er compensatie plaats te vinden voor de nieuwe verharding. In dit kader treft initiatiefnemer een bergings-/infiltratievoorziening (sloot / wadi) waarmee 160 m³ geborgen kan worden (60 l/m² verharding + 50% tuin). De hydrologische situatie ter plaatse van het plangebied is daarmee niet alleen gewaarborgd, maar zal significant verbeteren.

Voor het plan geldt een behoefte van 40 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost.

Het plangebied ligt binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij. Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen 2 km van geitenhouderijen iets meer longontsteking voorkomt dan daarbuiten. De provincie heeft uit voorzorg, tot meer bekend is, een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Omgekeerd zou dit kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 km van een geitenhouderij deze risico's niet ten goede komen. Op dit moment zijn er geen wettelijke normen of landelijke richtlijnen voor deze problematiek. Het is een aspect waarnaar nader onderzoek wordt verricht. Meer duidelijkheid over mogelijke maatregelen aan de bron wordt pas over 1 à 2 jaar verwacht. Over de huidige stand van zaken hebben wij initiatiefnemers geïnformeerd. Wij hebben hen ook verzocht het procesrisico te aanvaarden en om deze informatie in voorkomende gevallen door te leggen aan eventuele huurders of kopers.

De overige aspecten geven geen aanleiding tot het nemen van maatregelen; het plan is ruimtelijk

aanvaardbaar.

6) Financiële paragraaf

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst op grond van afdeling 6.24 Wet ruimtelijke ordening gesloten. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat de initiatiefnemer / exploitant eventuele planschade voor zijn rekening neemt. Kostenverhaal is hiermee verzekerd, waardoor het project economisch uitvoerbaar is.

7) Burgerparagraaf / procedure

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel' heeft met ingang van 11 maart 2019 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 uw raad.

Er zijn gedurende de termijn vijf zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede onze reactie en beoordeling van de zienswijzen. Hieronder worden de zienswijzen en beantwoording samengevat weergegeven.

Reclamanten sub 1-3 hebben gelijklopende zienswijzen ingediend, en hebben bezwaren ten aanzien van de woningbehoefte en verkeersaantrekkende werking. T.a.v. de woningen wordt gesteld dat het beoogde plan niet passend is in het straatbeeld en aantasting van het leefklimaat betekent. Ook zou er geen behoefte zijn aan deze appartementen. Daarnaast wordt gesteld dat het vervallen van het verkeersplateau en de daarvoor in de plaats gekomen inrit op de straat verkeersonveilig zal zijn. Ook stellen zij dat er geen draagvlak is voor de plannen.

Het plan past goed in het gemeentelijk woonbeleid. Er is juist veel vraag naar dit type woningen in Vinkel. Doordat starters en alleenstaanden in het dorp blijven wonen, wordt bovendien de leefbaarheid van de omgeving vergroot. Ook is het plan als stedenbouwkundig passend beoordeeld.

Het verkeersplateau is nog steeds onderdeel van de plannen. Juist gelet op de verkeersveiligheid, is het verkeersplateau als maatregel opgenomen. Bij transformatie van bedrijvigheid (horeca) naar woningbouw is een dergelijke ingreep verkeerskundig van belang om de verkeerssituatie voor alle gebruikers eenduidig en inzichtelijk te houden.

We streven uiteraard naar een zo groot mogelijk draagvlak voor het plan. Er is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan een aantal aanpassingen gedaan om tegemoet gekomen aan de inspraakreacties en het draagvlak van het plan verder te vergroten.

Deze zienswijzen (reclamanten sub 1-3) hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.

Reclamant sub 4 heeft een zienswijze ingediend t.a.v. het aspect geluid. Reclamant heeft een transportbedrijf nabij het plangebied. Zij vreest enerzijds voor een beperking van haar bedrijfsvoering door dit plan, en anderzijds stelt zij dat er geen goed woon –en leefklimaat zal zijn ter plaatse van het plan. Reclamant stelt ook dat er strijdigheid is in de uitgangspunten van geluidsluwe zijde en buitenruimten, en dat het onderzoek niet uitgaat van metingen.

Dat de gemeente stelt dat bestaande woningen al beperkend zijn voor de bedrijfsvoering, is volgens reclamant niet relevant. Want die woningen zijn ofwel in eigendom, ofwel bewoond door familie. Verder kan de gemeente in de toekomst maatwerkvoorschriften voor lagere geluidsbelastingen

opleggen. Tot slot wordt gesteld dat geen rekening wordt gehouden met lichthinder door inschijnende koplampen van de vrachtwagens van haar bedrijf.

Uit het akoestisch onderzoek en het bestemmingsplan, blijkt dat in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een goed woon –en leefklimaat. Elk appartement heeft een geluidsluwe zijde en daarnaast in ieder geval een gemeenschappelijke buitenruimte die voldoet aan het gemeentelijk geluidsbeleid. Daarnaast delen wij de mening van reclamant niet dat er strijdigheid in de uitgangspunten is wat betreft luwe zijde en buitenruimte. Geluidsluwe zijde en een buitenruimte die voldoet aan de ambitiewaarde zijn twee verschillende aspecten binnen het geluidsbeleid. De uitgangspunten zoals gehanteerd zijn correct. Geluidsonderzoeken bij een ruimtelijk plan betreffen altijd onderzoeken, geen metingen. Akoestische onderzoeken worden volgens de Wet geluidhinder en daarvan afgeleid het Reken en meetvoorschrift berekend.

Ten aanzien van de door reclamant verwachte beperking van zijn bedrijfsvoering (inperking geluidsruijnte), het volgende. Zoals reclamant noemt, liggen er al bestaande woningen dichter bij het bedrijf dan dit plan. Dit zijn daarmee de maatgevende woningen. Dit nieuwbouwplan ligt verder weg, is daarmee niet maatgevend en niet beperkend. De omstandigheid dat reclamant eigenaar van de woning Brugstraat 48 is of familieleden in de woningen wonen, is niet relevant; zo blijkt ook uit vaste jurisprudentie.

De door reclamant genoemde lichthinder van koplampen van vrachtwagens zal beperkt zijn. De nieuwe woningen liggen namelijk schuin ten opzichte van de uitrit; derhalve zal mogelijk slechts één woning hier beperkte hinder van ondervinden. Er is geen sprake van onevenredige hinder. Toch heeft initiatiefnemer in haar plan een maatregel opgenomen om eventuele hinder te voorkomen. Zij zal in de lijn van de lichtstraal en de nieuwe woning een jaarrond groenblijvende voorziening realiseren. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is vanwege deze wijziging aan de voorzijde een bestemming Groen opgenomen in plaats van de bestemming Wonen.

Reclamant sub 5, tot slot, heeft zorgen over een mogelijk gebruik van het Molenpad naast het perceel door gemotoriseerd verkeer. Dit pad is verboden voor gemotoriseerd verkeer. Dit moet via de planregels van het bestemmingsplan geborgd worden. De routing van het bouwverkeer is nu nog niet duidelijk gemaakt, dit is wel noodzakelijk.

Er komt met dit plan nabij het Molenpad een groot houten hek dat de doorgang voor autoverkeer naar het pad onmogelijk maakt. Conform de wens van reclamant, hebben we daarnaast een toevoeging gedaan op de planregels en de verbeelding: ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' is uitsluitend langzaam verkeer toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen op het laatste stuk van het parkeerterrein.

De routing voor het bouwverkeer is inderdaad nog niet bepaald, omdat dat nog niet nodig is op dit moment. Dit zal wel op korte termijn in een bouwveiligheidsplan worden beschreven.

Vervolgprocedure

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, zijn wij voornemens ook de omgevingsvergunning te verlenen. Daarna wordt de terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken en ons besluit over de aanvraag om omgevingsvergunning op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Beide besluiten zijn gecoördineerd tot stand gekomen en liggen daarom zes weken ter visie. In beginsel kunnen alleen belanghebbenden die tijdig zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan of - omgevingsvergunning hebben ingediend binnen deze termijn tegen beide besluiten direct beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit



's-Hertogenbosch

geldt niet als iemand kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdens de ontwerpfase zich tijdig tot uw raad te wenden.

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

mr. drs. J.W. Hansum MBA MCM drs. J.M.L.N. Mikkers

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel';
2. Verbeelding 'Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel';
3. Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel';
4. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel'.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 10 september 2019;

overwegende, dat met ingang van 11 maart 2019 het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel' 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 vijf zienswijzen zijn ingediend;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 juni 2019, regnr. 8954082; met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Brugstraat 43, en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Crisis –en herstelwet en de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. de zienswijzen van reclamanten ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002388-1401 met inachtneming van de wijzigingen conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel'. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002388-1401.dgn;
3. 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. 10 September 2019
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen bestemmingsplan “Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel”

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan “Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel”)**

Nota zienswijzen bestemmingsplan “Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel”

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel” heeft met ingang van 11 maart 2019 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 maart 2019.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

In totaal zijn vijf zienswijzen ingediend. De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Reclamant sub 1, wonend te Vinkel, d.d. 10 april 2019
2. Reclamant sub 2, wonend te Vinkel, d.d. 10 april 2019
3. Reclamant sub 3, wonend te Vinkel, d.d. 10 april 2019
4. Reclamant sub 4, wonend en gevestigd te Vinkel, d.d. 18 april 2019
5. Reclamant sub 5, wonend te Vinkel, d.d. 19 en 20 april 2019

De termijn van terinzagelegging eindigde op maandag 22 april 2019. 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 dinsdag 23 april 2019.

De zienswijzen van reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummer 1 tot en met 5 zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in behandeling genomen. De lijst met de naam en adres van reclamanten 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. Algemeen, reclamanten sub 1-3

Allereerst merken reclamanten op dat niets met hun eerdere bezwaren is gedaan; en dat zij zich niet gehoord voelen. Hun bezwaren blijven dan ook staan. De plannen passen niet in de buurt, hebben geen draagvlak; en zullen het woon –en leefklimaat van reclamanten aantasten.

Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan is een aantal maatregelen genomen om tegemoet te komen aan een aantal bezwaren. Zo is op beide erfgronden

van insprekers (nrs. 41 en 45) gekozen voor een haag van lei-laurier, jaarrond groen, die de inkijk vanaf de verdieping op de naburige percelen wegneemt.

Vanzelfsprekend zijn ook de bezwaren van reclamanten wel degelijk zeer zorgvuldig beschouwd en beoordeeld. Dit heeft echter niet geleid tot aanpassingen in het plan. Dit is verwoord in het Eindverslag inspraak.

We streven uiteraard naar een zo groot mogelijk draagvlak voor het plan. Met de genoemde aanpassingen is tegemoet gekomen aan een aantal bezwaren om het draagvlak van het plan verder te vergroten.

2. Noodzaak aantal appartementen, reclamanten sub 1-3

Reclamanten zetten hun vraagtekens bij de redenering dat met de appartementen in het plan wordt voorzien in een behoefte aan nieuwe woningen. De onderbouwing van een woonwensenonderzoek uit 2015 is achterhaald, gezien de ontwikkeling van de Vinkelse Slagen. Hier worden momenteel veel woningen gebouwd. Ook op andere plekken in het dorp worden al woningen gebouwd.

Daarnaast vragen reclamanten zich af of het beoogde pand wel past in het straatbeeld van de Brugstraat en in het dorpsbeeld. Het complex is meer passend in de stad.

Ook vragen reclamanten zich af of het aantal geplande sociale woningen (40% van het plan) niet zeer hoog is. Dit betekent een hoge concentratie van dit type woningen, wat de leefomgeving niet ten goede gaat komen. Zij begrijpen de noodzaak van sociale woningen, maar zoveel woningen op één plek op een klein oppervlak vraagt om problemen. Bovendien wordt in een nieuwe wijk aan de andere kant van Vinkel slechts 4 van dit soort woningen gerealiseerd. De concentratie van dit type woningen achten zij onacceptabel en niet passend.

Een deel van de door reclamanten aangevoerde argumenten zijn herhalingen van de inspraakreactie gegeven argumenten. Ten aanzien van die bezwaren, merken wij het volgende op, grotendeels in lijn met de eerdere beantwoording.

In de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan wordt onder '3.4 Gemeentelijk beleid' reeds verwezen naar de aansluiting van het initiatief op zowel het (woon)beleid (Nota Wonen, Woonagenda 2017/2018 en de Stedenbouwkundige visie 'Uitbreiding Vinkel'), als op het Woonwensenonderzoek (2015) dat is gehouden onder de inwoners van Vinkel.

Hieruit blijkt dat het woningbouwplan past binnen de gemeentelijke beleidskaders. In aanvulling daarop het volgende.

Het toevoegen van 26 huishoudens zal voor de aanwezige voorzieningen in Vinkel een impuls kunnen betekenen. Het toe te voegen aantal past bij de schaal van Vinkel en het woningbouwprogramma zal een verbreding van het woningaanbod betekenen. Het draagt ook bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Als we dit plan bezien in relatie tot andere nieuwbouwwontwikkelingen in Vinkel, zoals de Vinkelse Slagen of Brugstraat 63, worden er in dit plan echt een ander type woningen toegevoegd. Dit zorgt voor een goede differentiatie in het aanbod, en zal dus zorgen dat ook andere inwoners van Vinkel in hun woonwensen worden voorzien.

De resultaten van het woonwensenonderzoek 2015 laten een grote vraag naar kleinere woningen, huurwoningen en appartementen zien (zie hieronder). Als we naar de huidige woningvoorraad van Vinkel kijken (cijfers 2019, zie hieronder), zien we dat er nog steeds zeer weinig appartementen zijn, en vrijwel geen in de huursector. De woningvraag die blijkt uit het Woonwensenonderzoek 2015 is dus nog steeds relevant. Dit plan sluit daarom goed aan bij de benodigde woningen om aan de woningvraag van allerlei (kleine) huishoudens in Vinkel te voldoen. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld starters of alleenstaanden betaalbaar blijven wonen in het dorp, wat zal bijdragen aan de leefbaarheid van het dorp.

In het genoemde woonwensenonderzoek, in 2015 gehouden, zijn inwoners van Vinkel/Nuland bevraagd over hun woonwensen. Dit is afgezet tegen de cijfers van de woningvoorraad uit 2019:

- *Van de inwoners die aangeven te willen verhuizen, geeft 37% aan graag te willen gaan huren.
 - o *Echter, slechts 8,5% van de woningvoorraad (2019) bestaat uit huurwoningen (grondgebonden en appartementen).**
- *Van de inwoners die aangeven te willen verhuizen, wil 19% graag in een appartement gaan wonen.
 - o *Echter, slechts 3% van de woningen in Vinkel zijn appartementen (2019).**
- *Er wordt ook aangegeven behoefte te hebben aan een betaalbaar woningaanbod, vooral door starters en alleenstaanden.
 - o *Echter, er zijn géén sociale huurappartementen (2019), het overgrote deel van de appartementen is koop. Slechts 2 appartementen zijn particuliere huur. Daarbij is van de totale woningvoorraad slechts 5% sociale huur. Ten opzichte van bijvoorbeeld 17% in Nuland. En 34% in de gemeente als geheel. Er is dus op dit moment een zeer beperkt betaalbaar woningaanbod, voor bijvoorbeeld starters of alleenstaanden.**

Dit project richt zich op meerdere doelgroepen, de appartementen zijn geschikt voor bijvoorbeeld starters, alleenstaanden en ook ouderen. We zien dat de doelgroepen ouderen, en éénpersoons huishoudens, groeiende zijn in Vinkel. Die groeiende doelgroepen vragen ook om kleinere, en betaalbare, woonvormen. Dit project voorziet daarin.

De nieuwbouw is als stedenbouwkundig passend beoordeeld, zoals beschreven en gemotiveerd in paragraaf 2.2 en 3.4 (kopje 'Stedenbouwkundige Visie Uitbreiding Vinkel') van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Conclusie: zienswijze is ongegrond.

3. Verkeersaantrekkende werking en plateau reclamanten sub 1-3

Reclamanten constateren dat het verkeersplateau van de baan is maar dat er nu een weg van rechts komt. Dit leidt naar hun mening tot een zeer gevaarlijke situatie voor fietsers. Ook gelet op de parkeerhavens aan de voorzijde van het gebouw, waardoor er een zeer onoverzichtelijke gelijkwaardige kruising ontstaat.

De stelling dat het verkeersplateau van de baan is, is niet juist. Dit plateau is nog steeds onderdeel van de plannen. Juist gelet op de verkeersveiligheid, is het verkeersplateau als maatregel opgenomen. Drempels vormen een snelheidsremmende maatregel.

De verkeersplateaus in de Brugstraat horen bij de inrichting van het 30-kilometer/uur regime van de straat. Ter hoogte van een erfonthutingsweg op de Brugstraat is dan niet langer sprake van een inritconstructie, maar ontstaat zo een gelijkwaardige kruising, waarbij verkeer van rechts altijd voorrang heeft. Bij transformatie van bedrijvigheid (horeca) naar woningbouw is een dergelijke ingreep verkeerskundig van belang om de verkeerssituatie voor alle gebruikers eenduidig en inzichtelijk te houden. Het komt daarmee dus de verkeersveiligheid van gebruikers en omwonenden ten goede.

Conclusie: zienswijze is ongegrond.

4. Reclamant sub 4

Reclamant voert aan dat er geen draagvlak is voor de plannen bij haar cliënte of bij andere omwonenden in de omgeving en verzoekt daarom af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Wat betreft dit punt over het draagvlak, verwijzen we naar de beantwoording onder reclamant sub 1, Algemeen.

Daarnaast vindt reclamant dat enerzijds cliënte zal worden beperkt in de bedrijfsvoering van haar transportbedrijf, terwijl anderzijds ook geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van het appartementcomplex. Reclamant voert aan dat niet alleen op de gevels sprake moet zijn van een goed woon –en leefklimaat, maar ook in de tuinen, loggia's en buitenruimten.

Wij verwijzen op dit punt naar de eerdere beantwoording in het Eindverslag inspraak:

Met de uitgangspunten en geluidwerende voorzieningen zoals benoemd in het rapport (zoals loggia's en inspringende balkons), wordt aan de nieuwbouweisen met betrekking tot de geluidwering van de gevels voldaan. Dat betekent onder meer dat elk appartement een geluidluwe zijde heeft. Ook is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conform het geluidbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch heeft elk appartement bij voorkeur ook een buitenruimte die voldoet aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied. Niet alle appartementen kunnen hier aan voldoen op individueel niveau - voor die appartementen moet in dit geval dan een gemeenschappelijke buitenruimte aanwezig zijn, die voldoet aan de door de gemeente 's-Hertogenbosch gestelde ambitiewaarde. Dat is het geval. De appartementen hebben een gemeenschappelijke buitenruimte / tuin aan de achterzijde van het complex. Deze buitenruimte is bereikbaar via de gemeenschappelijke achterdeur in het atrium. De geluidbelasting ter plaatse van de achtergevel van het pand bedraagt 38 dB. Hiermee is sprake van een gemeenschappelijke buitenruimte waarvan de geluidsbelasting voldoet aan de ambitiewaarde.

In totaliteit is er dus sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het gehele appartementencomplex. Hierbij zijn de tuinen en buitenruimtes van het appartement betrokken bij de beoordeling, zoals onder andere in de door inspreker genoemde jurisprudentie wordt aangegeven.

Overigens wordt opgemerkt dat reclamant geen belang heeft bij het woon- en leefklimaat van het nieuwe wooncomplex.

Reclamant verwijst naar de beantwoording van de gemeente, en stelt dat stellingen van de gemeente in het bestemmingsplan en eindverslag inspraak over geluidsluwe zijden en buitenruimten haaks op elkaar staan. Daarnaast stelt reclamant dat de constatering dat het plan in lijn is met het gemeentelijk geluidsbeleid onjuist is. Zo dient de buitenruimte volgens dat beleid te voldoen aan de ambitiewaarde van 48 dB. Die waarde wordt echter overschreden. Hierdoor zal geen sprake zijn van een goed woon –en leefklimaat. Ook wijst reclamant op een overschrijding van de bovengrens uit het gemeentelijk geluidsbeleid en dat er een geluidsbelasting is van 63 dB.

Wij delen de mening van reclamant op dit punt niet. Naar onze mening is er geen sprake van een strijdigheid of onjuistheid in de stukken. Geluidsluwe zijde en een buitenruimte die voldoet aan de ambitiewaarde zijn twee verschillende aspecten. De uitgangspunten zoals gehanteerd zijn correct. Er worden maatregelen in het plan genomen, zodat elk appartement een geluidsluwe zijde heeft. Niet elk appartement heeft echter een individuele buitenruimte die aan de ambitiewaarde voldoet. Voor die appartementen moet dan een gemeenschappelijke buitenruimte aanwezig zijn, die voldoet aan de door de gemeente 's-Hertogenbosch gestelde ambitiewaarde (van 48 dB). Dat is het geval (zie ook het eerdere antwoord in bovenstaande paragrafen).

Het gemeentelijk geluidsbeleid is formeel niet van toepassing voor 30 km/uur wegen, maar wordt bij de beoordeling van 30 km/uur wegen gebruikt als handvat voor de afweging. Voor een aantal geveldelen van de appartementen is er een overschrijding van de ambitiewaarde en voor een enkele van de bovengrens uit het gemeentelijk beleid. De hoogste belasting is overigens niet de door reclamant genoemde 63 dB, want dat is de gecumuleerde waarde, maar bedraagt 58 dB. Bij vier van de zeven appartementen wordt deze overschrijding van de bovengrens met maatregelen teruggebracht. Slechts bij drie appartementen blijft er een lichte overschrijding van de bovengrens (die formeel niet geldt). Deze appartementen hebben echter elk een geluidsluwe zijde en een individuele en/of gemeenschappelijke buitenruimte die voldoet aan de ambitiewaarde. Daarmee is er sprake van een goed woon –en leefklimaat.

Verder wordt door reclamant opgemerkt dat het uitgevoerde geluidsonderzoek een bureauonderzoek betreft, en niet uitgaat van geluidsmetingen.

Dit is gebruikelijk binnen ruimtelijke planvorming. Geluidsonderzoeken bij een ruimtelijk plan betreffen altijd onderzoeken (bureauonderzoek en berekeningen), geen metingen. Volgens artikel 110e van de Wet geluidhinder worden de regels aan akoestische onderzoeken gesteld in het Reken en metenvoorschrift 2012. Volgens deze regeling worden akoestische onderzoeken berekend. Bij het beoordelen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan wordt uitgegaan van de toepasselijke geluidnormen op grond van het Activiteitenbesluit.

Verder stelt reclamant, wat betreft de beperking van de bedrijfsvoering van cliënte, dat het feit dat al bestaande woningen dichterbij liggen dan het nieuwe woningbouwplan, niet relevant is. Dit, omdat vanwege het feit dat deze bestaande woningen eigenaren c.q. familie zijn van reclamant. Met hen zijn afspraken gemaakt over de geluidsbelasting, namelijk conform het wettelijk kader.

Er zijn op dit moment bestaande woningen die dichterbij het bedrijf liggen dan de woningen uit dit plan: Brugstraat 45 en 48. Dit zijn daarmee de maatgevende woningen.

De woningen aan de Brugstraat 45 en Brugstraat 48 behoren planologisch niet tot het bedrijf. Ook volgens de definitie van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit behoren deze woningen niet tot de inrichting. Dat de woning Brugstraat 48 eigendom is van bezwaarmakers en de woning Brugstraat 45 wordt bewoond door familie doet daar niet aan af. De enkele omstandigheid dat reclamant eigenaar van de woning Brugstraat 48 is of dat de bewoner(s) van die woning geen bezwaar zullen maken tegen hinder van het bedrijf, omdat het familieleden zijn en omdat niet aannemelijk is dat de woning zal worden verkocht aan derden, is niet relevant; zo blijkt ook uit vaste jurisprudentie.

De afspraken die reclamant noemt, zijn privaatrechtelijke afspraken die daarmee in het publiekrecht niet gelden. Bovendien geldt vanuit het wettelijk kader van het Activiteitenbesluit een geluidsbelasting van 50 dB op de door reclamant genoemde woningen, wat daarmee de maatgevende woningen zijn. Het gebouw van dit nieuwbouwplan ligt verder weg en is daarmee niet beperkend; de geluidsbelasting zal daar immers al lager zijn vanwege het genoemde wettelijk voorschrift op de bestaande woningen.

Maar voor het nieuwe wooncomplex kunnen mogelijk lagere geluidsbelastingen worden vastgesteld (maatwerkvoorschriften); en daarmee beperkend werken voor cliënte. Ook kunnen de toekomstige bewoners mogelijke uitbreidingen van het bedrijf van cliënte kunnen tegenhouden met een beroep op woon en leefklimaat.

In het geheel is er geen aanleiding of mogelijkheid tot het stellen van lagere maatwerkvoorschriften, want bedrijf wordt al beperkt door bestaande woningen. Dit lichten we nader toe.

Ten eerste dient in het algemeen terughoudend te worden omgegaan met het opleggen van maatwerkvoorschriften. Verder geldt dat de bestaande woningen maatgevend zijn voor de geluidbeoordeling, aangezien deze op kortere afstand zijn gelegen. Ten slotte zou voor het opleggen van maatwerkvoorschriften een apart besluit nodig zijn, waartegen de gebruikelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden open staan. In dat besluit zullen alle belangen, dus ook het belang van de inrichting, moeten worden meegenomen en die belangenafweging kan worden getoetst door de bestuursrechter. De vrees van reclamanten is daarmee ongegrond.

Wat betreft toekomstige uitbreidingen: met het woon- en leefklimaat in de dichterbij gelegen woningen dient al rekening te worden gehouden. Gelet op het bovenstaande heeft het bouwplan niet tot gevolg dat het transportbedrijf wordt beperkt in de bedrijfsvoering. Daarnaast kan gesteld worden dat een acceptabel woon -en verblijfklimaat ter plaatse van de gewenste appartementen aan de Brugstraat 43 te Vinkel gegarandeerd wordt.

Tot slot wordt door reclamant opgemerkt dat geen rekening is gehouden met de mogelijke lichthinder van koplampen van vrachtauto's van het bedrijf van cliënte, die zullen inschijnen in het nieuwe wooncomplex.

De door reclamant genoemde lichthinder van koplampen van vrachtwagens zal beperkt zijn. De nieuwe woningen liggen namelijk schuin ten opzichte van de uitrit; derhalve zal mogelijk slechts één woning hier beperkte hinder van ondervinden. Er is geen sprake van onevenredige hinder. Toch heeft initiatiefnemer in haar plan een maatregel opgenomen om eventuele hinder te voorkomen. Zij zal in de lijn van de lichtstraal en de nieuwe woning een jaarrond groenblijvende voorziening realiseren. Dit is geborgd in het bestemmingsplan.

Conclusie: zienswijze is ongegrond. Wel is een toevoeging gedaan aan de planregels om eventuele hinder volledig te voorkomen.

5. Reclamant sub 5 – gemotoriseerd verkeer over het Molenpad

Reclamant heeft zorgen over een mogelijk gebruik van het Molenpad naast het perceel door gemotoriseerd verkeer. Het plan voorziet nog niet in een verbod voor gemotoriseerd verkeer via het achterterrein naar het Molenpad. Dit pad is verboden voor gemotoriseerd verkeer. Dit moet zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase onmogelijk worden gemaakt. Dit moet via de planregels van het bestemmingsplan geborgd worden. De routing van het bouwverkeer is nu nog niet duidelijk gemaakt, dit is wel noodzakelijk.

We merken op dat in het geldende bestemmingsplan van Kom Vinkel in het plangebied al een parkeerterrein is toegestaan; daar verandert dit nieuwe bestemmingsplan niets aan. Daarnaast zijn de plannen in lijn met de wens van reclamant. Er zal alleen een doorgang voor wandelaars en fietsers worden mogelijk gemaakt tussen het parkeerterrein en het Molenpad. Er komt een groot houten hek dat de doorgang voor autoverkeer onmogelijk maakt.

Aanvullend daarop het volgende.

Conform de wens van reclamant, hebben we een kleine toevoeging gedaan op de planregels en de verbeelding: ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' is uitsluitend langzaam verkeer toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen op het laatste stuk van het parkeerterrein.

De routing voor het bouwverkeer is inderdaad nog niet bepaald, omdat dat nog niet nodig is op dit moment. Dit zal wel op korte termijn in een bouwveiligheidsplan worden beschreven.

Conclusie: zienswijze is ongegrond. Wel is een toevoeging gedaan aan de planregels om dit punt sterker te borgen.

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan “Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel”

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan “Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel”)

In het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel’ zijn de volgende wijzigingen in de regels aangebracht:

I. Lijst van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Regels

Ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel’ worden bij vaststelling van bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Brugstraat 43, Vinkel’ naar aanleiding van de zienswijze in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

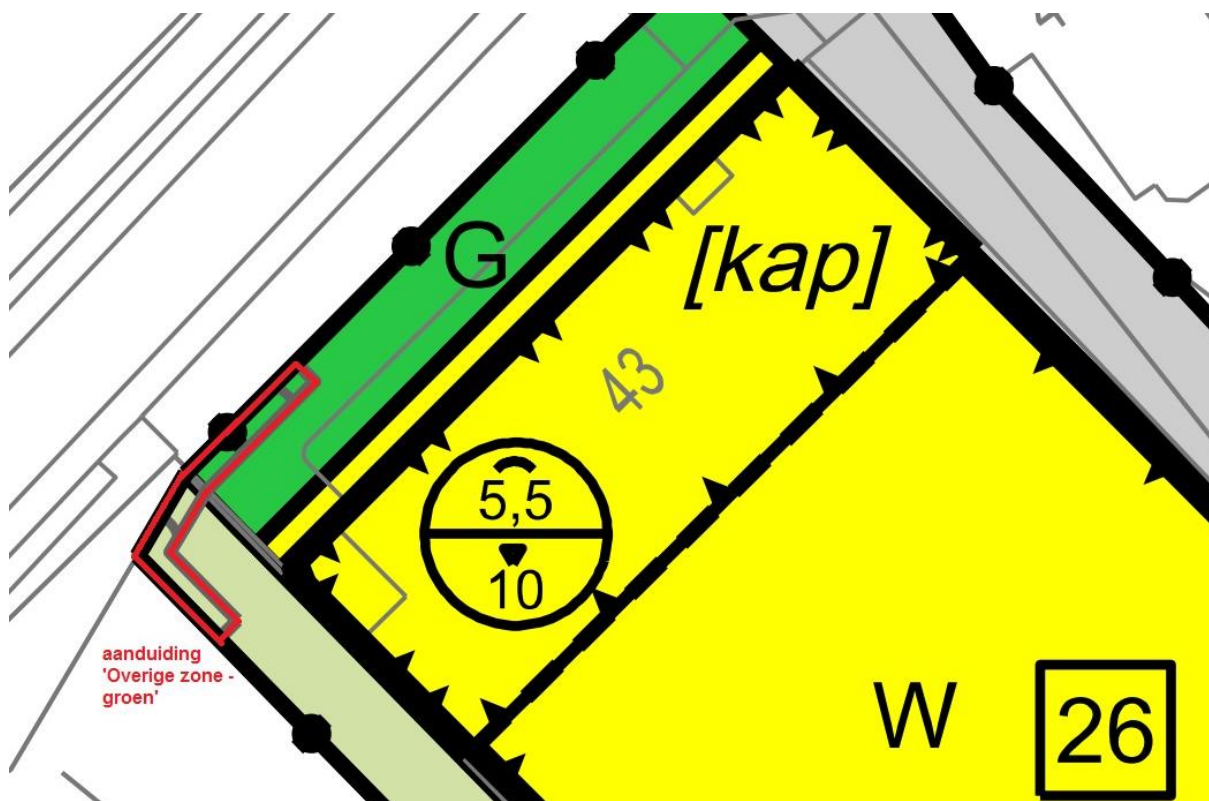
1. Artikel 12, toevoeging nieuw artikel 12.2 en toevoeging op de verbeelding:

12.2 Groenvoorziening

De gronden en bouwwerken mogen uitsluitend overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de volgende voorwaarden:

a. uiterlijk binnen 12 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van het appartementencomplex binnen de bestemming Wonen, dient binnen de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Agrarisch met waarden’, ter plaatse van de aanduiding ‘Overige zone - groen’ een jaarrond blijvende groenvoorziening van minimaal 1,5 meter hoog te worden gerealiseerd.

b. de groenvoorziening, zoals genoemd onder a, dient binnen de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Agrarisch met waarden’ in stand te worden gehouden.



2. Toevoeging nieuw artikel 4 Groen en aanpassing van de Verbeelding (Groen in plaats van Wonen):

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;*
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- c. fiets- en voetpaden en langzaam verkeer, waaronder de benodigde verharding voor de entree voor het gebouw;*
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals sportvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, verhardingen, terrassen en standplaatsen.*

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. in of op deze gronden mogen uitsluitend voor deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.*

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

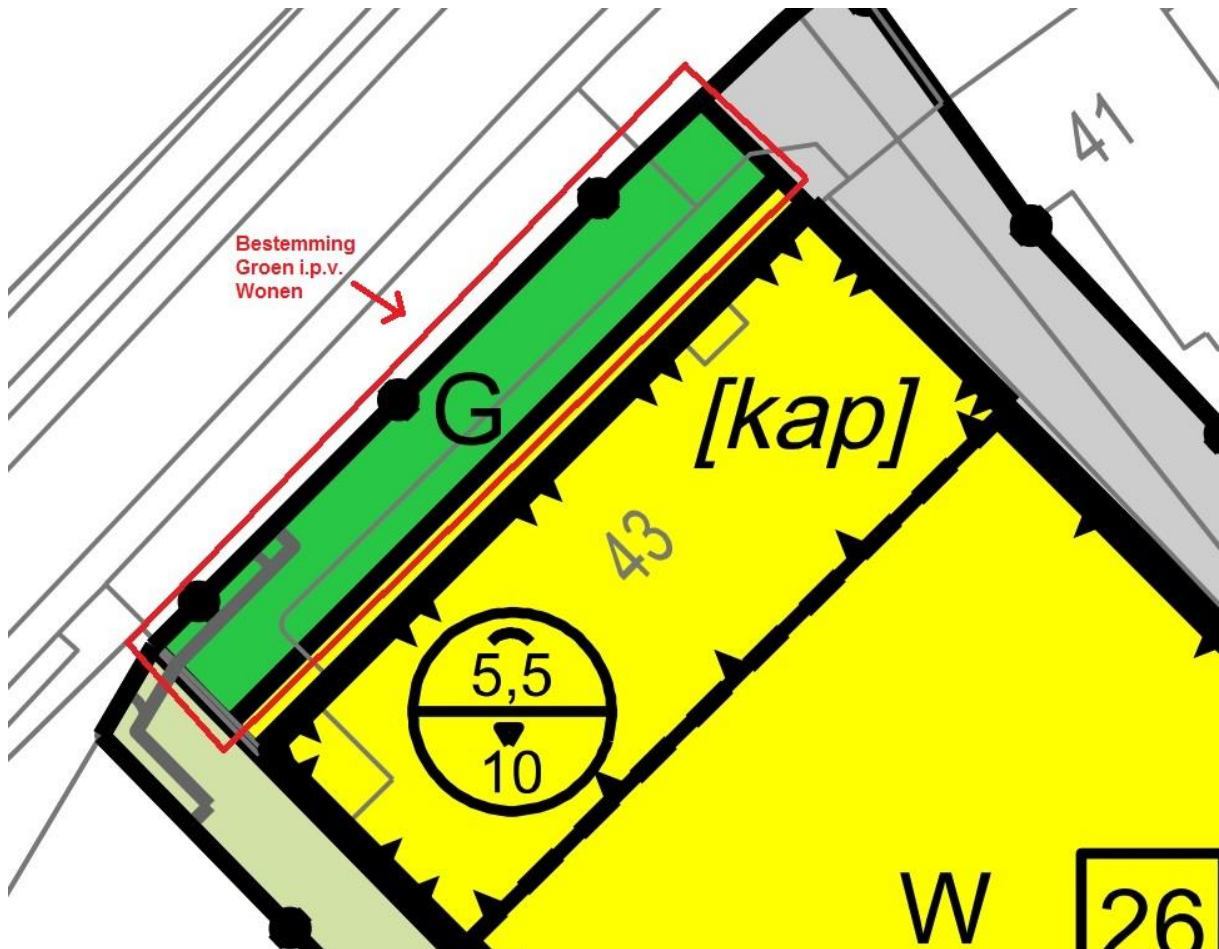
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is 10 meter;*
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.*

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. de verkeersveiligheid;*
- c. de milieusituatie;*
- d. de sociale veiligheid;*
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*



3. Toevoeging nieuw lid f aan artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied en toevoeging op de Verbeelding:

5.1 Bestemmingsomschrijving

f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' is uitsluitend langzaam, niet-gemotoriseerd verkeer toegestaan;

