

Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan 'Herontwikkeling Raadhuisstraat 15-19'

1. Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Raadhuisstraat 15-19' toegezonden aan:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Aa en Maas;
3. Tennet;
4. Gasunie.

1. Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het voorontwerpbestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft haar geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

2. Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft geen op- of aanmerkingen in relatie tot de waterhuishouding. Er zijn geen waterbelangen van toepassing die een nadelig effect hebben op de beoogde ontwikkeling.

3. Tennet

Binnen de grenzen van dit plan heeft Tennet geen bovengrondse of ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Ze heeft dan ook geen opmerkingen op het plan.

4. Gasunie

Het plan is door Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitgrens van haar dichtstbij gelegen leiding valt en staat daarmee vast dat deze leiding geen invloed heeft op de planontwikkeling.

2. Inspraak

Inloopavond 3 juli 2018

Aan het begin van de planvorming heeft Hoedemakers Bouwontwikkeling B.V. op 3 juli 2018 een inloopavond georganiseerd en daar haar plan toegelicht. Omwonenden waren overwegend positief, een aantal uitte haar zorgen. Naar aanleiding van deze avond is het bouwplan op onderdelen aangepast, onder meer op de hoogte, het groen, de privacy en het parkeren. Ook vroegen omwonenden aandacht voor de afvoer van regenwater. Vanwege de opmerkingen van omwonenden legt het bestemmingsplan nu precies de balkons en galerijen vast. Een andere aanpassing betrof de inpandige trappenhuisen die hebben geleid tot een slanker hoofdvolume. Voor meer groen en privacy worden op het binnenterrein bomen geplant die het zicht vanaf de galerij op de tuinen van de woningen aan de Korte Nieuwstraat beperken. Ook de toepassing van een hoger stripstaalhekwerk op de galerij draagt daaraan bij.

Inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Raadhuisstraat 15-19' lag van 11 juni tot en met 23 juli 2019 voor iedereen ter inzage. In deze periode kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Op 17 juni 2019 vond opnieuw een inloopavond plaats.

Hieronder worden de ingekomen inspraakreacties samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken: elke inspraakreactie wordt in zijn geheel beoordeeld. De inspraakreacties worden *cursief* voorzien van gemeentelijk commentaar.

De namen en adressen van insprekers zijn opgenomen in een aparte, bij dit eindverslag behorende lijst (Lijst van insprekers) die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van insprekers in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst. In dit eindverslag wordt daarom gesproken van insprekers 1 tot en met 54. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van insprekers.

Insprekers 1 tot en met 3

- a. Het bouwplan en de herinrichting van de Hoogstraat zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De projectleider heeft dit in een e-mail bevestigd.

Op 6 juni 2019 heeft de projectleider van de gemeente 's-Hertogenbosch een e-mail gestuurd aan insprekers. Hij heeft daarin aangegeven 'dat woningbouw en openbare ruimte samenhangen'. Er is niet sprake van een onlosmakelijke verbondenheid: als er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen zijn, kan de woningbouw zelfstandig doorgang vinden. In het bouwplan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen. De regels van het bestemmingsplan borgen dat ook: alleen bij voldoende parkeerplaatsen is het gebruik van de nieuwe woningen toegestaan. Na vaststelling van dit bestemmingsplan volgt de herinrichting van de Hoogstraat en Raadhuisstraat. Bijkomend voordeel is dat dan de reële parkeer- en verkeerbehoefte meer inzichtelijk is.

- b. In het inrichtingsplan d.d. 17 juni 2019 zijn recht voor de uitrit van het appartementencomplex Hoogstraat 2 t/m 28 vuilcontainers zijn ingetekend. De tekening van de herinrichting klopt niet.

De plaatsing van de afvalcontainers en de parkeerplaatsen is een van de aandachtspunten voor het uiteindelijke inrichtingsplan dat in overleg met de omwonenden tot stand zal komen.

- c. Er is geen goede oplossing voor beide uitritten van de parkeergarages aan de Hoogstraat die naast elkaar liggen maar 70 cm in hoogte verschillen. Bij oplevering van beide complexen (in 1995 en 1996) is een oplossing beloofd maar dat is nog niet nagekomen. De ruimte die hiervoor nodig is wordt nu benut voor de nieuwe bebouwing en inrichting: van de 25 m tot de nieuwe bebouwing wordt 16 m ingenomen voor een 6 m brede weg en 2 x 5 m breed haaksparkeren; met de resterende ruimte kan geen afdoende oplossing worden gevonden voor de hoogteverschillen. De gemeente moet dit oplossen voor aanvang van de bouw.

Zie onder a. De komende tijd gaat de gemeente in overleg met omwonenden over de herinrichting van de Hoogstraat en de Raadhuisstraat. Ook het hoogteverschil tussen beide uitritten is daarbij een aandachtspunt. De oplossing van dit hoogteverschil en de herinrichting van de Hoogstraat en de Raadhuisstraat in haar geheel zijn niet noodzakelijk voorafgaand aan de start van de bouw en zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan of de procedure ervoor.

- d. Insprekers ervaren nu een aantal verkeerproblemen in de Hoogstraat: in- en uitrijdende auto's veroorzaken bij haaksparkeren aan beide zijden verkeersopstoppen; door een wegversmalling ter hoogte van een uitrit aan de Hoogstraat kunnen twee auto's elkaar niet passeren; er wordt op de rijweg geparkeerd of er staan taxi-, bezorg- en werkbusjes; de hoogteverschillen en de trappen maken dat de bevoorrading van de winkels aan de Catelijken straks niet meer op de huidige

manier kan plaatsvinden; er zijn problemen met de draaicirkels van vrachtauto's, hulpdiensten en onder meer vuilnisauto's van de gemeente. Insprekers geven aan dat onvoldoende wordt geluisterd naar bewoners die de drukke doorgaande weg dagelijks ervaren.

Zie onder a. In het overleg met de omwonenden over de herinrichting zijn ook dit belangrijke aandachtspunten. Daarbij worden de omwonenden, eigenaren en andere betrokkenen intensief betrokken. De herinrichting staat echter los van de woningbouwontwikkeling en is geen onderdeel van het bestemmingsplan of de procedure ervoor.

- e. Er moeten (39 woningen x 1,6 pp per woning =) 63 parkeerplaatsen worden aangelegd, terwijl er 52 zijn ingetekend. Wat betreft de toepassing van een deelauto wordt verzocht om een conceptovereenkomst met het bedrijf dat aangesloten is bij de Landelijke Vereniging voor Gedeeld Autogebruik. Er ontstaat een groot tekort aan parkeerplaatsen: er verdwijnen 50 tijdelijke parkeerplaatsen, 54 parkeerplaatsen op het parkeerterrein en er is een claim van (11 + 7 =) 18 parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat. Insprekers vragen om de precieze invulling van de herinrichting van de Hoogstraat, het aangrenzend parkeerterrein en de noordzijde van de Raadhuisstraat, voorafgaand aan het plan en niet na een evaluatie van de parkeerbehoefte. Het is gebruikelijk dat eerst een parkeertelling plaatsvindt maar dit wordt nu vooruitgeschoven.

Als verschillende functies worden gerealiseerd is het volgens de gemeente Nota Parkeernormering 2016 mogelijk om rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Dubbelgebruik wordt – door middel van aanwezigheidspercentages – berekend volgens de methodiek van CROW-publicatie 317: er zijn 53 parkeerplaatsen nodig. Nu niet 39 maar 37 appartementen worden gebouwd, is ook een deelauto niet meer nodig.

De parkeerplaatsen aan de Hoogstraat zijn tijdelijk. In de totale balans van parkeerplaatsen voor het centrum van Rosmalen is met dit tijdelijk karakter rekening gehouden: ook zonder deze 50 tijdelijke parkeerplaatsen zijn er in het centrum van Rosmalen voldoende parkeerplaatsen. De andere 72 parkeerplaatsen worden in beginsel bij de herinrichting van de Hoogstraat en de Raadhuisstraat teruggebracht. Hiervoor is voldoende ruimte. In het overleg dat de gemeente de komende tijd aangaat met omwonenden, komt dit aantal vanzelfsprekend terug. Het uiteindelijke aantal aan te leggen parkeerplaatsen is ook afhankelijk van de tussentijdse parkeerdrukmetingen.

- f. Het bouwplan sluit niet aan op de omgeving en de omliggende bebouwing. Deze bebouwing aan de noordzijde van de Raadhuisstraat is in vier verdiepingen uitgevoerd en die aan de Hoogstraat tot een goothoogte van 9 m, met twee hoogteaccenten op de hoeken. Bezwaren van bewoners van de Hoogstraat tegen beperking van de bezonning zijn in het verleden afgewezen, omdat hier meer stedelijk zou moeten worden gebouwd. De bouwhoogte is hier 9 m met accenten tot 12,9 m en niet 14 m zoals de toelichting aangeeft. Al tijdens de eerste inloopavond op 3 juli 2018 werd geconstateerd dat hier een bouwhoogte van 3 m teveel werd aangehouden, wat er mogelijk toe geleid heeft dat een hoogte van vier bouwlagen aan de Hoogstraat voorstelbaar werd geacht. Er is nu alleen afgestemd op het hoogteaccent op de hoek Raadhuisstraat/Hoogstraat. Er wordt geen rekening gehouden met bestaande bebouwingsvlakken en bestaande bebouwingshoogtes. Gemeente en ontwikkelaar kiezen ervoor om aan de Hoogstraat in vier lagen te bouwen, zodat over een grotere lengte meer appartementen kunnen worden gebouwd. Voor deze appartementen moet echter naar een groter gebied worden gekeken (zie onder i).

Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft de gemeente 's-Hertogenbosch de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan nader beoordeeld. De bebouwing aan de overzijde van de Hoogstraat is op de hoeken vier of drie bouwlagen hoog, met een steile kap.

Daartussen is de bebouwing drie bouwlagen hoog (circa 10 m) of twee lagen met een steile kap (goothoogte 6,5 m, nokhoogte 11 m). Het bestemmingsplan biedt hier ruimte voor een goothoogte van 9 m en een bouwhoogte van 14 m. Door het brede profiel van de Hoogstraat is een bouwhoogte van 13 meter van de nieuwbouw stedenbouwkundig acceptabel. Deze hoogte sluit aan op de hoogte aan de overzijde en de ruime afstand tussen beide gevels legitimeert hier een iets grotere hoogte c.q. een extra bouwlaag.

In het geldende bestemmingsplan mag tot op de perceelsgrens van de woningen aan de Korte Nieuwstraat worden gebouwd (goothoogte 6 m, bouwhoogte 11 m), ter hoogte van het nieuwe binnenterrein. Het nieuwe bestemmingsplan situeert de bebouwing verder van de perceelsgrens, wat op zich een verbetering is voor een aantal woningen aan de Korte Nieuwstraat. In het voorontwerpbestemmingsplan leidde een hoogte van vier bouwlagen hier echter tot een te forse overgang naar de woningen aan de Korte Nieuwstraat met een hoogte van twee bouwlagen met kap. Daarbij komt dat hier het stedelijke centrumgebied overgaat naar het meer dorps woongebied. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan de vierde bouwlaag nog verder afgebouwd richting de Korte Nieuwstraat. Een bouwhoogte van 9 à 10 meter leidt tot een betere overgang van de meer hoogstedelijke bebouwing naar een dorpse setting. Onderstaande afbeelding toont de wijziging in het bouwplan als gevolg waarvan twee appartementen op de vierde bouwlaag komen te vervallen.



Gevelbeeld Hoogstraat oud



Gevelbeeld Hoogstraat nieuw

- g. Het uitzicht van de appartementen aan de Hoogstraat en de woningen aan de Korte Nieuwstraat wordt hinderlijk geblokkeerd door de nieuwbouw. Voor en achter de woningen aan de Korte Nieuwstraat komt een gevel van 12 m hoog. De bewoners van Korte Nieuwstraat 2 tot en met 8 verliezen door deze nieuwbouw hun privacy.

Zie onder f. Een bouwhoogte van 9 à 10 meter is hier, op de grens van het stedelijke en dorps milieu, stedenbouwkundig aanvaardbaar. Voor zover de privacy door het bouwplan zou verminderen, is dit hier – aan de rand van het centrum van Rosmalen – aanvaardbaar en niet

onevenredig. Zie verder reactie op insprekers 44 tot en met 54 onder f.

- h. Bewoners van de Korte Nieuwstraat vragen om een oplossing voor het ontsierende leegstaande pand. Ook vier woningen en twee winkelpanden aan de Venstraat verloederen in afwachting van een bouwplan. De gemeente moet de ontwikkelaar bewegen om een groter gebied aan de Venstraat-Korte Nieuwstraat op te pakken (circa 1.600 m²) en niet een gebied van 710 m² (tenminste 27 parkeerplaatsen) aan de ontwikkelaar verkopen, om zo het hele gebied (Hoogstraat-Raadhuisstraat-Venstraat-Korte Nieuwstraat) op orde te brengen. Er kunnen dan ook meer (sociale) huurwoningen worden gebouwd. Ambtenaren van de gemeente hebben eerder aangegeven dat de ontwikkelaar hierop actie moet ondernemen, wat nu tot dit bouwplan heeft geleid.

De initiatiefnemer is niet eigenaar van de andere panden in het gebied Venstraat – Korte Nieuwstraat – Hoogstraat – Raadhuisstraat. Hij is echter met zijn grondeigendom in dit gebied tot een ruimtelijk aanvaardbaar plan gekomen; zie ook onder g. De woningen aan de Venstraat zijn in eigendom van woningstichting Joost (voorheen De Kleine Meijerij). Deze woningstichting kan de woningen verhuren of voor het gebied een plan bij de gemeente indienen.

- i. De locatie 'De Vlieger' (Hintham) heeft niets te maken met dit plan. De grond van deze locatie is eigendom van Zayaz en de ontwikkelaar wil in het [aangrenzend] Annapark 16 koopappartementen bouwen. Met een beroep op de Wet Openbaarheid Bestuur wordt verzocht om de details van de afspraak tussen gemeente en ontwikkelaar.

Binnen het plangebied wordt geen sociale woningbouw gerealiseerd. Ter compensatie verbindt de initiatiefnemer zich om op de locatie Annabos-De Vlieger in Hintham te komen tot de realisering van 10 extra sociale huurwoningen. Parallel aan het procedure voor het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Raadhuisstraat 15-19' wordt een haalbaarheidsstudie verricht naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Annabos-De Vlieger. Mocht het op de locatie Annabos-De Vlieger niet mogelijk blijken om de 10 extra woningen te realiseren, dan verbindt de initiatiefnemer zich jegens de gemeente om deze woningen elders in de stad te realiseren op een nader te bepalen locatie. Extra betekent dat het gaat om een toevoeging op het voor die locatie regulier geldende percentage sociaal, vastgelegd in de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

- j. De architect heeft gemeld dat het gebied niet is aangemerkt als Centrum, terwijl de gemeente aangeeft dat dit wel zo is. Ook op ruimtelijkeplannen.nl valt het gebied onder Centrum. Daaruit blijkt een onderhandse samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar die voorbijgaat aan de eerdere afspraken tussen gemeente en bewoners.

De huidige bestemming van het plangebied is Centrum. De nieuwe bestemming is Wonen. Uit deze bestemmingswijziging of onduidelijkheid daarover bij de architect is naar ons oordeel niet af te leiden dat afspraken uit een samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar voortgaan op afspraken tussen gemeente en bewoners.

- k. Er wordt verzocht om inzicht in de ernstige bodemverontreiniging op één plaats in het gebied.

In het actualiserend bodemonderzoek (bijlage 2 bij de toelichting) is op een deel van de

parkeerplaats ter hoogte van Korte Nieuwstraat 2 asbestverdacht materiaal (golfplaat) aangetroffen. Daarom is nader onderzoek gedaan naar de aard en de omvang van de eventuele verontreiniging met asbest. Uit dit nader onderzoek (bijlage 3 bij de toelichting) blijkt dat ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze sterke verontreiniging met asbest in de bodem moet ten tijde van of aansluitend op de sloop van de opstallen worden gesaneerd. Daarna is niet meer sprake van een verontreiniging en is de bodem geschikt voor de functie wonen.

- l. Hemelwater wordt in de huidige en de nieuwe situatie niet afdoende afgevoerd. De parkeergarages zijn bij extreme regenval een aantal maal ondergelopen. Door de toename van verharding door de nieuwbouw en het parkeerterrein is er een kleiner gebied over om op het overtollige water op te vangen en is de kans op meer overlast aannemelijk.

Vanwege dit bestemmingsplan moet in het plangebied 152 m³ hemelwaterberging worden gerealiseerd. Als 75% van het gebouw met een groen dak wordt uitgevoerd, rest een waterbergingsopgave van 87 m³. Deze restopgave kan worden opgelost door het plaatsen van 209 infiltratiekratten. Hiervoor is een oppervlakte nodig van circa 150 m². De waterbergingsopgave wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt hiernaar verwezen. Ook bij de herinrichting van de Hoogstraat en de Raadhuisstraat zal de waterhuishouding onderwerp van onderzoek, overleg en ontwerp zijn.

- m. Door de nieuwbouw worden de bestaande winkels en bedrijven onzichtbaar. Leegstaande panden aan de Hoogstraat worden minder aantrekkelijk voor nieuwe huurders door de hoge parkeerdruk en de rommelige verkeerssituatie.

De Hoogstraat houdt door de situering van het gebouw een breed profiel. De winkels aan de Hoogstraat blijven dan ook goed zichtbaar. Zie verder onze reactie onder c t/m f.

- n. Er wordt opgemerkt dat op de inloopavond heel veel negatieve signalen zijn afgegeven, terwijl de Burgerparagraaf meldt dat er positieve signalen zijn afgegeven en dat er opmerkingen zijn gemaakt over de hoogte, de impact van het plan en de herinrichting van de Hoogstraat.

Voor kennisgeving aangenomen.

- o. Vastgoedeigenaren hebben geen brief over de inspraakprocedure ontvangen. Er wordt niets gedaan met opmerkingen van omwonenden en alleen de ontwikkelaar wordt gehoord.

Naast een huis-aan-huisbrief is de inspraakprocedure ook bekend gemaakt via publicatie op de gemeentelijke website en het Gemeenteblad. De gemeente adviseert haar bewoners om zich hierop via officiële bekendmakingen.nl te abonneren. Opmerkingen van omwonenden tijdens deze inspraakprocedure worden vanzelfsprekend meegewogen in de besluitvorming over dit plan.

Insprekers 1 tot en met 44

Insprekers hebben als bewoner, winkelier en/of als eigenaar bezwaar tegen het plan en ook tegen de plannen voor de herinrichting van de Hoogstraat en van de noordzijde van de Raadhuisstraat.

Voor kennisgeving aangenomen. We verwijzen naar de inhoudelijke behandeling van de inspraakreactie van insprekers 1 tot en met 3.

Insprekers 44 tot en met 54

- a. Het ontwerp moet een dorps-er uitstraling krijgen en moet beter aansluiten bij de woonfunctie, door middel van een kap en meer afwisseling in de gevel, in aansluiting op recente ontwikkelingen in de omgeving (Dorpsstraat/Hoogstraat/Raadhuisstraat en (Dorpsstraat/Harry Coppensstraat). Door zijn hoogte en hoekige vormgeving zal het gebouw dominant overkomen. Er wordt geïnformeerd naar de aandachtspunten die de welstandscommissie in een preadvies naar voren heeft gebracht, zodat aanpassingen aan het ontwerp kunnen worden getoetst. Aandachtspunten die door buurtbewoners en belanghebbenden zijn meegegeven, worden niet teruggezien. Er is geen vertrouwen in de beoordeling van de stedenbouwkundige inpassing door Compositie5 en ook niet in de toets aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en de inpassing in de Ruimtelijke Structuurvisie.

Compositie5 is een stedenbouwkundig adviesbureau dat in opdracht van de ontwikkelaar het (voorontwerp)bestemmingsplan opstelt. De gemeente is echter verantwoordelijk voor dat bestemmingsplan en toetst hetgeen het bureau heeft opgesteld. Evenals Compositie5 is de gemeente van oordeel dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en in overeenstemming is met de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente 's-Hertogenbosch. Zie ook reactie op insprekers 1 t/m 3 onder f en g.

- b. Aanwezigheidspercentages en deelauto's mogen bij de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen niet worden toegepast: de parkeernorm is 1,6 pp per woning, zonder uitzonderingen. Er is onduidelijkheid over de deelauto: wie is de aanbieder, voor wie is de deelauto. De toepassing van deelauto's is naar verwachting niet bestendig. Als er toch te weinig parkeerplaatsen blijken te zijn, wordt gevreesd dat de groenstrook van de Venstraat voor parkeren zal worden gebruikt.

Zie reactie op insprekers 1 tot en met 3 onder e.

- c. De eigenaren van Korte Nieuwstraat 4, 6 en 8 hebben conform hun koopovereenkomst met De Kleine Meijerij de beschikking over een brandgang. Omdat deze brandgang bereikbaar moet zijn, moet over het terrein van de nieuwe ontwikkeling een ontsluiting worden gemaakt. De brandgang in de koopovereenkomst moet worden geëffectueerd. Er is een verzoek om een overleg over een achterom / recht van overpad via de parkeerplaats, voor elke tuin [aan de Venstraat en de Korte Nieuwstraat]. Eerder heeft de ontwikkelaar aangegeven dat het terrein alleen toegankelijk zal zijn voor de nieuwe bewoners en dat er geen achterom / recht van overpad komt.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn geen partij in de koopovereenkomst van de eigenaren van Korte Nieuwstraat 4, 6 en 8 en woningcorporatie De Kleine Meijerij (nu: woningstichting Joost). Er is niet voldoende ruimte in het plan en er is dan ook geen bereidheid om een brandgang of een toegang te realiseren op het eigendom van de initiatiefnemer: dit zou ten koste gaan van de parkeer- en ontsluitingsmogelijkheden en - met een achterom direct op de rijbaan - de veiligheid op het parkeerterrein.

- d. Er zijn zorgen om de veiligheid in de straat als gevolg van het haaksparkeren aan de Hoogstraat: de auto's die willen wegrijden hebben geen goed zicht op het doorgaande verkeer. Ook de vrachtwagens kunnen voor de bevoorrading de winkels straks niet meer bereiken en zullen in de Hoogstraat de veiligheid en doorstroming belemmeren. De Hoogstraat wordt door het haaksparkeren zo smal dat verkeer in twee richtingen niet meer mogelijk is. Als er na de knik bij de kruising Catelijken-Hoogstraat-Korte Nieuwstraat weer verkeer in twee richtingen is, dan verhoogt dat de verkeersdruk en de onveiligheid in de Korte Nieuwstraat.

Zie reactie op insprekers 1 tot en met 3 onder c en d.

- e. Het nieuwe gebouw en de parkeerplaats zullen een klankkast creëren en het geluid van auto's, autodeuren, voordeuren en bewoners op de galerij zal gaan weerkaatsen en galmen. Er zijn daarvoor maatregelen nodig, bijvoorbeeld een kokosscherm zoals bij de Jumbo aan de Harry Coppensstraat of grote bomen en struiken die het geluid dempen.

In een stedelijke omgeving als de Hoogstraat zijn geluiden van auto's, autodeuren, bewoners, bezoekers et cetera een aanvaardbaar en vanzelfsprekend onderdeel van de leefomgeving. Gelet op de hoogte (maximaal 13 m) en de afstand van het nieuwe gebouw tot de bestaande bebouwing aan de Hoogstraat (minimaal 25 m) is een onevenredig bezwaarlijke weerkaatsing of galmen van geluid uitgesloten. Zie ook onder f.

- f. Wat wordt gedaan aan de inkijk in de tuinen aan de Korte Nieuwstraat vanuit de galerijen?

In de eerste plaats worden bomen aangeplant en komen op de galerijen stripstaalhekwerken onder een bepaalde hoek, waardoor het zicht in de tuinen wordt beperkt. Op het binnenterrein komen in de nieuwe situatie 12 nieuwe bomen terug, om het groene karakter van het plan te waarborgen. Deze worden deels tussen de nieuwbouw en Korte Nieuwstraat 2 geplant. In de tweede plaats is het (ontwerp)bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties over de stedenbouwkundige inpassing alhier. Zie reactie op insprekers 1 t/m 3 onder f en g: een bouwhoogte van 9 à 10 meter is hier, op de grens van het stedelijke en dorpse milieu, stedenbouwkundig aanvaardbaar. Voor zover de privacy door het bouwplan zou verminderen, is dit hier – aan de rand van het centrum van Rosmalen – aanvaardbaar en niet onevenredig. Als insprekers echter van mening zijn dat zij toch planschade lijden – door meer inkijk of meer geluidsoverlast (zie onder e) – dan kunnen zij tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit plan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen.

- g. Welke eisen stelt de gemeente of kan ze stellen aan de compensatie van bomen die voor het plan zijn of moeten worden gekapt? Op de artist impressions steken de nieuwe bomen een paar meter boven de schutting rond het parkeerterrein uit.

De eisen ten aanzien van de bomen die compensatie zijn voor andere te kappen bomen, zijn neergelegd in het Bomenbeleidsplan.

- h. Er zijn muizen en een egel in het plangebied.

Voor dit plan is een quickscan van de aanwezigheid van de beschermde planten en dieren gedaan (bijlage 7 bij de toelichting). Daaruit volgt dat op de planlocatie voor de egel nauwelijks tot geen begroeiing aanwezig is en dat daarom het plangebied niet geschikt is als leefomgeving. Negatieve effecten van het plan op de egel zijn dan ook uit te sluiten. Ook de aanwezigheid van aardmuizen, bosmuizen, dwergmuizen, dwergspitsmuizen, huisspitsmuizen, ondergrondse woelmuizen, rosse woelmuizen en veldmuizen is getoetst. Weliswaar is de aanwezigheid van zulke dieren niet uit te sluiten maar de habitat is meestal niet geschikt of de diersoort valt onder de algemene bescherming van de Wet Natuurbescherming, waardoor voor deze soort een vrijstelling geldt, voor het opzettelijk doden, vangen, vernielen of beschadigen van voortplantings- en rustplaatsen, indien deze dieren zich in of op of daarbij behorende erven of roerende zaken bevinden.

- i. De waterbergingsoplossingen moeten concreet en bindend worden vastgelegd, waar de toelichting nu spreekt van een nadere uitwerking.

Zie reactie op insprekers 1 tot en met 3 onder l

- j. Hebben de ondergrondse containers die op de tekening van de openbare ruimte zijn ingetekend voldoende capaciteit voor de nieuwe bewoners en voor vervanging van de bestaande containers?

Zie reactie op insprekers 1 tot en met 3, onder c en d. In het kader van de herinrichting van de Hoogstraat en de Raadhuisstraat bevraagt de gemeente ook de gemeentelijke Afvalstoffendienst over de capaciteit van de afvalcontainers.

- k. Wat is de betekenis van het groene vlakje met gekleurde stippen op de hoek Korte Nieuwstraat-Hoogstraat. Mogelijk is het een struik die het licht van koplampen breekt als de Hoogstraat hier recht op deze woning afgaat.

Schetsmatig is aan de kant van Hoogstraat 3 een klein plantsoen ingetekend. Voorstelbaar is dat bij de herinrichting van de Hoogstraat en de Raadhuisstraat hier aanplant plaatsvindt die het licht van koplampen breekt. Dit zal onderwerp van overleg en ontwerp zijn, in het kader van die herinrichting.

- l. Met een beroep op de Wet Openbaarheid Bestuur wordt verzocht om de details van de afspraak tussen gemeente en ontwikkelaar die een commercieel project realiseert op grond die ze van de gemeente koopt en die ook voor een woningcorporatie sociale huurwoningen mag bouwen (locatie 'De Vlieger', Hintham). De ontwikkelaar zal niet met de winst op deze locatie de sociale huurwoningen op locatie 'De Vlieger' bouwen.

Zie reactie op insprekers 1 tot en met 3 onder i

- m. De opmerkingen die naar aanleiding van de eerste presentatie zijn gemaakt, hebben niet tot aanpassingen geleid en de zorgen die met de gemeente zijn gedeeld zijn door haar niet met de ontwikkelaar opgepakt.

Zie reactie op insprekers 1 tot en met 3 onder o. Aan het begin van dit verslag is beschreven hoe de initiatiefnemer naar aanleiding van de eerste inloopavond op 3 juli 2018 haar bouwplan heeft aangepast.