

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Raadhuisstraat 15-19'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Raadhuisstraat 15-19')**

I. De procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Raadhuisstraat 15-19' lag ter inzage van 11 juni tot en met 23 juli 2019. Op 17 juni 2019 vond een inloopavond plaats. Tijdens de terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Op 14 april 2020 stemden burgemeester en wethouders in met het eindverslag vooroverleg en inspraak 'Herontwikkeling Raadhuisstraat 15-19' dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Raadhuisstraat 15-19' lag van 20 april tot en met 2 juni 2020 voor iedereen ter inzage in het stads kantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch en was tevens via internet raadpleegbaar. In die periode kon iedereen schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad op 17 april 2020. De indieners van een inspraakreactie zijn met een brief over de terinzagelegging geïnformeerd.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen ingediend:

1. bewoners Korte Nieuwstraat 4, 6 en 8;
2. bewoners, eigenaren en huurders van omliggende straten (o.m. Hoogstraat, Korte Nieuwstraat, Catelijnen, Raadhuisstraat en Dorpsstraat). De zienswijzen is begeleid door 45 handtekeningformulieren;
3. eigenaar Dorpsstraat 41.

De namen en adressen van reclamanten zijn opgenomen in een aparte, bij deze nota van zienswijzen behorende lijst (Lijst van reclamanten) die niet actief openbaar wordt gemaakt. Dat betekent dat de namen en adressen van reclamanten in verband met de bescherming van persoonsgegevens niet op internet worden geplaatst. In deze nota zienswijzen wordt daarom gesproken van reclamanten 1 tot en met 3. De nummers verwijzen naar de namen en adressen, zoals opgenomen in de Lijst van reclamanten.

III. Samenvatting ingediende zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld dat de volledige zienswijzen zijn betrokken bij de reactie en dat de zienswijzen volledig ter inzage liggen in het kader van de besluitvorming. Met inachtneming van de reactie op de zienswijzen hierna luidt de conclusie dat de zienswijzen van zowel reclamant 1, 2 als 3 ongegrond zijn.

IV. Ingediende zienswijzen

Reclamanten 1

- a. *Geluidsoverlast.* Reclamanten vrezen voor meer geluidsoverlast, omdat auto's dichtbij (op minder dan 8 m van) de erfgrens parkeren en de nieuwbouw als een klankkast het geluid zal weerkaatsen. Ze merken op dat deze vrees ten onrechte is afgedaan als 'onevenredig bezwaarlijke weerkaatsing of galmen van geluid'. Reclamanten verzoeken om op basis van artikel 3.3 nadere eisen te stellen aan de omheining van de parkeerplaats, bij voorkeur met een geluidsabsorberend kokosscherm.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of als gevolg van het bouwplan onevenredige geluidbelasting op de bestaande woningen optreedt; er gelden geen wettelijke normen voor. In het eindverslag inspraak is hierover opgenomen dat in deze stedelijke omgeving geluiden van auto's, autodeuren, bewoners, bezoekers et cetera een aanvaardbaar en vanzelfsprekend onderdeel van de leefomgeving zijn. Hoewel wij geen weerkaatsen of galmen van geluid verwachten, zou dit ook niet onevenredig bezwaarlijk zijn voor omwonenden, gelet op de ligging in stedelijk gebied en op de al bestaande feitelijke en juridisch-planologische situatie waarin al direct aan de perceelsgrens wonen en parkeren mogelijk is. Deze afweging geeft ook geen aanleiding om een geluidscherm aan te brengen langs het parkeerterrein.

- b. *Privacy.* De bewoners van de Korte Nieuwstraat vragen met het oog op hun privacy hoe de balkons en galerijen worden vormgegeven. Ze verzoeken om de lichtarmaturen op de galerij zo op te hangen dat zij er vanaf de Korte Nieuwstraat niet inkijken. Ook eisen zij - tegen inkijk en geluidoverlast - de aanplant van flinke bomen conform het bomenbeleidsplan en de tekeningen van initiatiefnemer en verzoeken ze om vast te leggen dat de parkeerplaats niet door bewoners wordt gebruikt voor feestjes en barbecue.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is ook beoordeeld of als gevolg van het bouwplan onevenredige aantasting van de privacy bij de bestaande woningen optreedt. In het eindverslag inspraak is hierover opgenomen dat, voor zover de privacy door het bouwplan zou verminderen, dit hier – aan de rand van het centrum van Rosmalen – aanvaardbaar en niet onevenredig is. Om de privacy zoveel mogelijk te bewaren worden in de eerste plaats bomen aangeplant en komen op de galerijen stripstaalhekwerken onder een bepaalde hoek, waardoor het zicht in de tuinen wordt beperkt. In de tweede plaats is het (ontwerp)bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties: de bouwhoogte is aan de kant van de Korte Nieuwstraat met een bouwlaag verlaagd, wat de inkijk aanzienlijk beperkt.

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 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.

- c. *Brandgang.* Reclamanten beroepen zich op artikel 21 van hun koopovereenkomst [met De Kleine Meierij] waarin de vestiging is geregeld van een toekomstige mandeligheid ter plaatse van de brandgang. Zij willen deze brandgang achter hun tuinen of in ieder geval een poort. Reclamanten zijn het oneens met de reactie op hun inspraakreactie waarin is aangegeven dat er niet voldoende ruimte is om veilig een brandgang/toegang te realiseren op het eigendom van initiatiefnemer. De groenstrook langs de tuinen is namelijk breder dan het trottoir dat toegang biedt tot 37 appartementen.

In de leveringsakte van de initiatiefnemer Hoedemakers is geen verplichting opgenomen tot een brandgang of toegang tot de achtertuinen van woningen aan de Korte Nieuwstraat. De initiatiefnemer wil haar grond benutten voor de inpassing van voldoende parkeerplaatsen en een groenvoorziening tussen de parkeerplaatsen en achtertuinen. Initiatiefnemer en omwonenden kunnen in onderling overleg eventueel besluiten over poortjes naar de achtertuinen.



- d. *Planschade*. Omdat de gemeente volgens reclamanten niet serieus naar hun bezwaren luistert, overwegen zij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade.

Reclamanten kunnen tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit plan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen.

Reclamanten 2

- a. *Coronacrisis*. Reclamanten vinden het ongepast en onbegrijpelijk dat de gemeente tijdens de coronacrisis met een nieuw plan komt, omdat het voor hen door die crisis moeilijk is om onderling overleg te plegen.

De omwonenden van Raadhuisstraat-Hoogstraat zijn in het traject dat vooraf is gegaan aan het ontwerpbestemmingsplan ruim in de gelegenheid gesteld om hun reactie op het plan naar voren te brengen. De eerste presentatie van het bouwplan vond plaats op 3 juli 2018. Met de vertegenwoordigers van het appartementencomplex aan de overkant is vervolgens drie keer formeel overlegd, op 8 november 2018, op 17 januari 2019 en ook bestuurlijk op 2 mei 2019, naast divers telefonisch contact. Na deze overlegmomenten heeft in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan ook een informatieavond plaatsgevonden, op 17 juni 2019.

Het ontwerpbestemmingsplan lag (primair) digitaal ter inzage en was ook ten tijde van de coronamaatregelen voor iedereen eenvoudig kenbaar. Dat omwonenden wilden overleggen en dat dat overleg mogelijk ook digitaal of telefonisch moest plaatsvinden in plaats van bijvoorbeeld in een buurtbijeenkomst, was dan ook onvoldoende reden om de terinzagelegging uit te stellen: het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op 37 woningen die met het huidige woningtekort hard nodig zijn.

- b. *Overleg herinrichting*. Reclamanten vrezen voor een onomkeerbare situatie als de woningbouwontwikkeling en de verkoop van grond worden doorgezet voordat duidelijkheid bestaat over de herinrichting van de Hoogstraat. Volgens hen moet daarom gelijktijdig naar het bouwplan en de herinrichting worden gekeken en kunnen het bouwplan en de verkoop van grond niet daarop vooruitlopen. Concreet noemen zij het bewoners- en bezoekersparkeren van het plan zelf, de parkeerplaatsen in de openbare ruimte, de hoogteverschillen tussen de inritten van de parkeergarages, het veel verschillende gebruik van de Hoogstraat (ophaaldiensten, bevoorrading vrachtwagens, taxibusjes, voetgangers, fietsers, scootmobielen et cetera) dat invloed heeft op de verkeersdoorstroming.

Over de herinrichting van de Hoogstraat en de Raadhuisstraat heeft in de voorbereiding van het bestemmingsplan een aantal keer overleg plaatsgevonden (zie onder a). In dat overleg heeft de gemeente steeds uitgelegd welk ontwerpprincipe zij wil hanteren (dubbelhaaksparkeren) en dat daarbij voldoende ruimte overblijft voor langzaam verkeer en groen. In het bestemmingsplan is een eerste voorlopig schetsontwerp opgenomen waarmee de gemeente zich ervan heeft vergewist er voldoende ruimte is voor de parkeerplaatsen, autoverkeer, langzaam verkeer en groen. Tijdens en na de overleggen bleken (de vertegenwoordiging van) reclamanten en de gemeente van mening te verschillen over het ontwerpprincipe. Omdat het bouwplan zelf wel voortgang vereist - vanuit de woningbouwopgave maar ook vanuit de situatie ter plekke (leegstand, verloedering) – is de bestemmingsplanprocedure wel doorgezet. Inmiddels is het overleg met omwonenden over de verdere uitwerking van de herinrichting weer opgepakt: op 2 juli 2020 heeft opnieuw overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de vertegenwoordigers van de bewoners. Daarna heeft op 12 augustus een uitgebreider overleg plaatsgevonden. Hierbij waren niet alleen meer bewoners aanwezig maar ook Centrummanagement Rosmalen, de winkeliersvereniging en de wijkraad. Afgesproken is dat de gemeente een aantal scenario's voor de inrichting gaat uitwerken, met behoud van de parkeerfunctie die het gebied voor het centrum heeft.

- c. *Eigen parkeerplaatsen*. Reclamanten verwachten dat de 37 nieuwe woningen een grotere parkeerbehoefte hebben dan het aantal parkeerplaatsen dat op het binnenterrein wordt gerealiseerd. Ze vragen hoe het bezoekersparkeren wordt opgelost als het binnenterrein

afgesloten is. Reclamanten verwachten dat de druk op de openbare parkeerplekken hierdoor zal toenemen.

De gemeentelijke parkeernormen vereisen 53 parkeerplaatsen waarvan er minimaal 9 bereikbaar moeten zijn voor bezoekers. Het binnenterrein wordt in eerste instantie niet afgesloten met een slagboom, zodat de parkeerplaatsen er ook voor bezoekers bereikbaar zijn. Als in tweede instantie toch een slagboom nodig blijkt – bijvoorbeeld in geval van oneigenlijk gebruik – dan wordt deze zo geplaatst dat minimaal 9 parkeerplaatsen bereikbaar blijven voor bezoekers.

- d. *Aantal openbare parkeerplaatsen.* Reclamanten stellen dat vooraf moet worden berekend hoeveel parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Ze stellen dat het achterhaald is om te rekenen met één koopzondag in de vier weken zoals in de Nota Parkeernormering 2016 is opgenomen en dat onvoldoende rekening wordt gehouden met andere functies zoals een sportschool. Volgens reclamanten is het een utopie om ervan uit te gaan dat er voldoende parkeerruimte aan deze kant van het centrum overblijft: het nieuwe parkeerterrein achter het nieuwe winkelcentrum ligt aan de zuidkant en het verkeer afkomstig uit 't Ven, De Groote Wielen en de Overlaet zal proberen de auto's aan de westkant te parkeren. Reclamanten stellen dat voor de verkeerstellingen dagen worden uitgekozen die de verkeer- en parkeerdruk in dit gebied niet juist weergeven: op donderdag (weekmarkt), vrijdag en zaterdag is het volgens hen steeds vol. Ze verzoeken om een nieuwe parkeerdrukmeting vooraf.

In beginsel worden de huidige circa 50 reguliere parkeerplaatsen bij de herinrichting van de Hoogstraat en de Raadhuisstraat teruggebracht. Hiervoor is voldoende ruimte in het profiel van de Hoogstraat. Als bestuurlijke besluitvorming op basis van de omgevingsconsultatie (zie reactie onder b) daartoe aanleiding geeft, kan dat aantal wijzigen. Met de aanleg van het nieuwe parkeerterrein achter het winkelcentrum is er nu volgens de gemeente voldoende parkeergelegenheid in het centrum van Rosmalen. Dit parkeerterrein en andere parkeerterreinen zijn vanuit alle wijken van Rosmalen en omgeving goed bereikbaar.

- e. *Inrichting openbare parkeerplaatsen.* Reclamanten maken bezwaar tegen het ontwerpprincipes van dubbelhaaksparkeren. Hiervoor is volgens hen niet voldoende ruimte. Met de nieuwe weg (6 m) en dubbele parkeervakken (2 x 5 m) en dus 16 m breedte voor de infrastructuur is er volgens hen binnen de totale breedte van 25 m geen ruimte voor onderhandeling of groen. Ook zal het haaksparkeren voor de winkels aan de Hoogstraat het zicht op deze winkels wegnemen, wat de uitstraling niet ten goede komt. Reclamanten stellen dat de veiligheid in de Hoogstraat ter discussie staat en verwachten overlast, omdat de parkeerplekken haaks op de weg zijn gesitueerd en men bij het in- en uitrijden op elkaar moet wachten.

Zie reactie onder b. Tussen de haaksparkerplaatsen is voldoende vrije ruimte om het zicht op de winkels langs de Hoogstraat te behouden.

- f. Reclamanten vinden de hoogte en de uitstraling van het bouwplan niet passen in de dorpsse omgeving en bij de omliggende bebouwing. De hoogtes zijn hun niet duidelijk en ze verwijzen naar de toegestane hoogtes in het geldende bestemmingsplan.

Het bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar en geeft de gemeente daarom aanleiding om het geldende bestemmingsplan te herzien. In het eindverslag inspraak is hierover opgenomen dat naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamanten de gemeente 's-Hertogenbosch de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan nader heeft 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 Rosmalen Centrum 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 m van de nieuwbouw stedenbouwkundig acceptabel. Deze hoogte sluit aan op de hoogte aan de overzijde en de ruime afstand tussen beide gevels legitimeert hier over een kleine lengte een iets grotere hoogte c.q. een extra bouwlaag. Aan de kant van de Korte Nieuwstraat is een maximale bouwhoogte van 10 m toegestaan, overeenkomstig de hoogte aan de overzijde van dit deel van de Hoogstraat.



Bestaande bebouwing Hoogstraat; de rode lijn geeft de hoogte van het oorspronkelijk bouwplan en het voorontwerp-bestemmingsplan weer; de blauwe lijn toont de verlaging van de bouwhoogte in het (ontwerp)bestemmingsplan.

- g. Reclamanten wijzen erop dat wel gemeentegrond (710 m²) wordt verkocht die voor de herinrichting nodig zou zijn maar dat (andere) leegstaande of verpauperde panden in het gebied ten onrechte niet worden betrokken bij de planvorming.

De gemeente 's-Hertogenbosch verkoopt een strook grond om het bouwplan van 37 appartementen mogelijk te maken, met het oog op haar woningbouwopgave en om de leegstand en verloedering in het plangebied tegen te gaan. Voor de realisatie van een ruimtelijk aanvaardbaar plan zijn de andere panden in het gebied tussen de Hoogstraat, Raadhuisstraat, Venstraat en Korte Nieuwstraat niet nodig. 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. De andere woningen, aan de Korte Nieuwstraat, zijn in particulier eigendom.

- h. Reclamanten vinden het politiek zwak dat woningbouwcoöperatie Zayaz een commercieel aannemersbedrijf compenseert met goedkeuring van de gemeente.

Omdat de initiatiefnemer in het plangebied geen sociale woningbouw realiseert, bouwt hij op de locatie Annabos-De Vlieger in Hintham 10 extra sociale huurwoningen. 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. Dit is dus een verplichting die de initiatiefnemer jegens de gemeente is aangegaan. Er is dan ook juist niet sprake van een compensatie van de initiatiefnemer door woningcorporatie Zayaz of gemeente 's-Hertogenbosch.

- i. Over de waterberging merken reclamanten op dat niet zeker is of het gebouw daadwerkelijk met een groen dak wordt uitgevoerd en dat deze oplossing dan ook niet gebruikt kan worden. Ook merken zij op dat er geen rekening wordt gehouden met de wateroverlast van de bestaande parkeerplaats. Reclamanten verwijzen naar een simulatie van Tauw waaruit blijkt dat de buffering onvoldoende is en dat het gebied een laagste punt vormt. Met de nieuwbouw neemt de oppervlakte van het bestaande parkeerterrein af en wordt dit probleem groter.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak af met 850 m²: het verhard oppervlak bedraagt in de toekomstige situatie circa 2.525 m² en is nu 3.375 m². Dit is een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie ter plekke. Toch eist de Verordening hemelwater en grondwater 's-Hertogenbosch 2017 ook ten aanzien van de nieuwe verharding een waterberging van 60 mm per m² verhard oppervlak, in totaal 153 m³ waterberging. Dit is een verdere verbetering van de waterhuishoudkundige situatie ter plekke. Realisatie van een groen dak is voor de initiatiefnemer een optie maar dit is mede afhankelijk van het eventueel plaatsen van zonnepanelen. Ook infiltratiekratten onder het parkeerterrein is een optie. Uiteindelijk moet de initiatiefnemer bij de aanvraag om omgevingsvergunning tonen dat en hoe hij 153 m³ waterberging in het plangebied realiseert. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen: 'het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen

zijnde, voor de bestemmingen in dit plan is uitsluitend toegestaan na realisatie en met instandhouding van 153 m³ waterberging in het plangebied.'

Reclamant 3

De bakkerij aan de Dorpsstraat 41 wordt bevoorraad via de achterzijde die alleen vanaf de Hoogstraat bereikbaar is. De vrachtauto's rijden vanuit de Hoogstraat achteruit, onder de onderdoorgang van de Hoogstraat, richting de losplaats van de bakkerij. Reclamant wil dat met de herinrichting van de Hoogstraat de bereikbaarheid van de bakkerij blijft gegarandeerd, dat ze niet tot een verkeersprobleem leidt en dat de nieuwe bewoners weten dat bij de bakkerij leveranties met vrachtauto's plaatsvinden.

Zie reactie op reclamanten 2 onder b. De in- en uitrit voor de bevoorrading van de winkels aan de Dorpsstraat, Catelijnen en Raadhuisstraat blijft sowieso bereikbaar.