

# **Inspraak- en overlegrapport**

**“Bestemmingsplan Jacobus  
Vosstraat”**



## Inleiding

Voor de inmiddels braakliggende gronden gelegen tussen de Jacobus Vosstraat, Frans Broosstraat en de Ettingstraat, waar vroeger de Kwikfitvestiging en later een kringloopwinkel gevestigd waren, is in opdracht van Woningcorporatie Stichting Alwel Wonen een woningbouwplan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van een 26-tal (gestapelde) woningen.

De locatie valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Westrand'. In dit bestemmingsplan werd al voorzien in een woningbouwontwikkeling op deze locatie. Omdat op het moment van vaststelling van het plan Westrand de kringloopwinkel nog in functie was, kreeg het perceel een bedrijfsbestemming en werd de wenselijk geachte woningbouw in voornoemd bestemmingsplan mogelijk gemaakt in de vorm van een (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid. Het nu door Alwel ontwikkelde plan past echter niet binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Omdat het nieuwe woningbouwplan wel beantwoordt aan het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' is ervoor gekozen om voor de locatie een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Met ingang van 1 maart 2021 heeft het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening zes weken ter inzage gelegen. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Vanwege de coronamaatregelen heeft geen inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. Wel werd de gelegenheid geboden om via een afspraak het plan in te zien en desgewenst een toelichting te krijgen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Er zijn drie schriftelijke inspraakreacties ingekomen.

Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn reacties ingekomen van de provincie en van Waterschap De Brabantse Delta. In bijgaande notitie zijn de ingediende reacties van een gemeentelijk antwoord voorzien, alsmede van een conclusie of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

### **Provincie Noord Brabant**

De provincie deelt mee, dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

### **Waterschap Brabantse Delta**

#### Reactie

Het Waterschap wijst erop dat in de waterparagraaf een foutieve verwijzing van het beleid van het Waterschap is opgenomen en doet daarvoor een voorstel tot vervanging van de tekst. Het in paragraaf 2.4 van de toelichting verwoorde beleid van het waterschap deels achterhaald is. Het waterschap wil graag ook meer duidelijkheid over de vraag of een onderzoek gaat plaatsvinden of infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort, waarbij de voorkeur van het waterschap uitgaat naar infiltratie.

Er wordt gewezen op het feit dat de ondergrens voor toename van verhard oppervlak met ingang van 1 april 2021 is gewijzigd van 2000 m<sup>2</sup> naar 500 m<sup>2</sup>. Verwezen wordt naar het waterbeheerplan 2016-2021. Ook wijst het Waterschap op de Keur en de Legger. Verzocht wordt de toelichting op dit onderdeel te actualiseren.

Ten aanzien van de planregels en de verbeelding heeft het Waterschap geen opmerkingen. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het Waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan wordt een positief wateradvies afgegeven.

#### Beantwoording

De toelichting is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap.

## De inspraakreacties

In het kader van de inspraakprocedure de volgende reacties ingekomen.

### 1. Inspreker 1

Inspreker brengt de volgende opmerkingen naar voren:

- a. Als gevolg van bebouwing is sprake van minder zon en uitzicht.
- b. Toename van het aantal woningen leidt in de optiek van inspreker tot verhoging van de druk op het gebied voor wat betreft verkeer, milieu, luchtkwaliteit, geluid, et cetera.
- c. De voorgenomen bebouwing komt naar het oordeel van inspreker te dicht op de weg, de Frans Broosstraat. Dit is een smalle straat, teneinde het ruimtelijk karakter te behouden zijn ruimere voortuinen noodzakelijk.
- d. Het aantal verkeersbewegingen zal fors toenemen en de aanwezige infrastructuur is daar niet toereikend voor. Er is een tekort aan parkeerplaatsen, er is maar één uitgangsweg voor auto's en die erg smal, de kwaliteit van de straten is slecht, er zijn veel verzakkingen.

#### Beantwoording

- a. De voorgenomen woonbebouwing is naar het oordeel van de gemeente qua massa en hoogte in stedenbouwkundige zin passend in de omgeving. De maximum bouwhoogte bedraagt 7 m. met een hoogteaccent van 10 m. op een hoek waartegenover geen woonbebouwing staat. Opgemerkt wordt dat op basis van de huidige bedrijfsbestemming ter plaatse ook al bebouwing met een bouwhoogte van 6 m. tot de mogelijkheden behoort die tot de sloop van de gebouwen ook feitelijk aanwezig was. Daarbij geldt dat daarbij ging om bedrijfsgebouwen waarvan gesteld kan worden dat deze qua functie niet of minder passend waren in een overwegende woonomgeving. Wat betreft is sprake van een veel passender functie met de realisering van woonbebouwing. Om die reden voorziet het nu nog geldende bestemmingsplan Westrand voor deze locatie ook al in woningbouw als meest wenselijke invulling. Omdat ten tijde van het opstellen van het voornoemd bestemmingsplan op deze locatie nog een kringloopwinkel in bedrijf was, werd voor het kunnen realiseren van woningen voorzien in wijzigingsbevoegdheid. Echter omdat het huidige bouwplan niet geheel passend is binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is ervoor gekozen het onderhavige bestemmingsplan op te stellen.

De gekozen hoogte verdraagt zich goed met en ligt in de lijn van de woningen in de Frans Broosstraat en de Ettingstraat, die een goothoogte hebben van 6 m. en een nokhoogte van maximaal 10 m., terwijl de drive-in woningen aan de Jacobus Vosstraat een toegestane bouwhoogte van 10 m. hebben en het ernaast gesitueerde kantoorgebouw een toegestane bouwhoogte van 12 m.

Met de bouw van het woongebouw worden zowel de zontoetreding als het uitzicht niet onaanvaardbaar belemmerd. In een stedelijke situatie en in een woonwijk is het gebruikelijk dat aan weerszijden van de straat bebouwing aanwezig is. Nu de voorgenomen bebouwing qua hoogte passend is, ontstaat naar het oordeel van de gemeente daardoor geen onaanvaardbare situatie die het woongenot van inspreker in nadelige zin beïnvloedt. Er is nu weliswaar als gevolg van de sloop van de oorspronkelijke bebouwing, sprake van een braakliggend terrein waardoor het uitzicht richting de Burgemeester Freijterslaan nagenoeg onbelemmerd aanwezig is, maar dat is een tijdelijke situatie die tot voor enkele jaren geleden ook niet zo was toen de bedrijfsbebouwing nog aanwezig was.

- b. De bouw van woningen op een plaats waar op dit moment geen woningen stonden, leidt uiteraard tot een toename van verkeersbewegingen. Daar moet dan wel bij gesteld worden dat het hier gaat om een locatie waar tot voor enkele jaren geleden eerst een garagebedrijf, vervolgens een herstellinrichting en laatstelijk een kringloopwinkel waren gevestigd: ook deze functies hadden een verkeersaantrekkende werking, omdat deze functies met name overdag werden bezocht door klandizie.
- c. De Frans Broosstraat heeft weliswaar een tamelijk smal wegprofiel, maar op zich een niet ongebruikelijk profiel van een woonstraat in een woonwijk. De voortuin van de nieuwbouw

bedraagt aan de zijde van de Frans Broosstraat minimaal 2 m. Tijdens een eerdere informatiebijeenkomst, georganiseerd door Alwel, kwam de wens naar voren om zorg te dragen voor meer groen. Daarin wordt met het creëren van een voortuin in voorzien.

- d. De capaciteit van de rondom het plangebied aanwezige straten is (ruim) voldoende om op een goede wijze zorg te dragen voor de verkeersafwikkeling van de (toekomstige) bewoners van het nieuwbouwcomplex. Het voor de woningbouw benodigd aantal parkeerplaatsen zal op basis van toepassing van de meest recente parkeernormering geheel op eigen terrein worden gerealiseerd. Aan de Jacobus Vosstraat worden nog enige bezoekersplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Dat betekent dat met de nieuwbouw de door inspreker geconstateerde parkeerproblematiek in de huidige situatie, niet verder zal toenemen. Het is niet mogelijk om het door inspreker aangegeven tekort aan parkeerplaatsen voor de huidige woningen aan de Frans Broosstraat met dit bestemmingsplan op te lossen. Wel is een uitgangspunt dat het tekort aan parkeerplaatsen niet verder mag toenemen als gevolg van het nieuwbouwplan.
- e. De slechte staat van het huidige wegdek van de Frans Broosstraat is bij de gemeente bekend. De aanpak en verbetering van de Frans Broosstraat stond in de planning en had al aangepakt worden, maar vanwege de voorgenomen bouwactiviteiten is ervoor gekozen de feitelijke werkzaamheden pas uit te voeren wanneer de bouwactiviteiten zijn afgerond (dit om te voorkomen dat alsdan wederom schade in het openbaar gebied ontstaat). Ook zal bij het maken van plan voor de aanpak van de straat gezien worden in hoeverre het tot de mogelijkheden behoort extra parkeerplaatsen te realiseren. Of dat laatste ook echt mogelijk is, kan op dit moment helaas nog niet gezegd worden.

## **2. Inspreker 2**

Inspreker 2 wijst er op dat het bouwplan weliswaar voldoet aan de parkeernormen. De parkeerproblemen zijn er in de Frans Broosstraat en de Ettingstraat. Gevraagd wordt of het mogelijk is of er aan de zijde waar de nieuwbouw komt, parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd.

Ook inspreker 2 wijst op de slechte staat van het wegdek van de Frans Broosstraat.

### Beantwoording

De vraag om extra parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van de bewoners van de Frans Broosstraat en de Ettingstraat valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan Jacobus Vosstraat, dat alleen het inmiddels braakliggende perceel als plangebied heeft. Het is niet mogelijk om aan de zijde van de nieuwbouw langsparkeren mogelijk te maken, omdat daarvoor de ruimte ontbreekt. Aan de Frans Broosstraat is het slechts mogelijk om aan één zijde parkeerplaatsen te realiseren. Hetzelfde geldt voor de Ettingstraat. Gelet op het beperkt aantal aanwezige parkeerplaatsen in de huidige situatie, is het een eerste doelstelling dat als gevolg van de nieuwbouw het door de inspreker gesignaleerde tekort aan parkeerplaatsen niet verder toeneemt. Door het opleggen van een parkeereis op eigen terrein, gebeurt dit ook niet.

De Frans Broosstraat wordt aangepakt op het moment dat de bouwactiviteiten zijn afgerond (zie ook de gemeentelijke reactie onder de door inspreker 1. naar voren gebrachte opmerkingen).

## **3. Inspreker 3**

Ook inspreker 3 geeft aan dat er op dat er in huidige situatie al sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen voor de bewoners van de Frans Broosstraat en de Ettingstraat. Inspreker wijst erop dat de bewoners van de nieuwbouw weliswaar een eigen parkeerplaats hebben binnen het plangebied waar de bebouwing wordt gerealiseerd, maar het staat de bewoners wel vrij ook elders te parkeren, bijvoorbeeld in de Frans Broosstraat waar het aantal parkeerplaatsen nu al te krap is.

### Beantwoording

Dat is correct, maar omdat er in het openbaar gebied sprake is van krapte en zelfs tekort aan

parkeerplaatsen ligt het voor de hand dat de bewoners eerder zullen kiezen voor een verzekerde parkeerplaats op eigen terrein.

De Frans Broosstraat wordt na de voltooiing van de bouwactiviteiten aangepakt.

### **Algehele conclusie**

De ingediende inspraakreacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Het bouwplan past qua massa en hoogte in de omgeving: er is geen sprake van (veel) hogere bebouwing ten opzichte van de huidige aanwezige bebouwing. Op deze locatie was bebouwing aanwezig totdat deze gesloopt werd.
2. Het aantal woningen leidt weliswaar tot een (iets) hogere verkeersintensiteit, maar dit kan door de aanwezige infrastructuur goed opgevangen worden.
3. Voordat het terrein braakliggend werd, waren ter plaatse niet-woonfuncties aanwezig, die ook een verkeersaantrekkende werking hadden.
4. Aanpak van met name de Frans Broosstraat, die in een slechte staat verkeert, komt aan de orde wanneer de bouwactiviteiten zijn afgerond. Ook zal dan worden gekeken of het tot de mogelijkheden behoort extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied te realiseren.
5. Parkeerplaatsen ten behoeve van de toekomstige bewoners van het op te richten woongebouw worden gerealiseerd op het eigen terrein, zodat er geen extra belasting komt voor de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied.

RO Ruimte Wonen Grond  
Juni 2021