

Inspraakrapport
Bestemmingsplan
St. Josephbuurt

Inspraakrapport bestemmingsplan St. Josephbuurt Roosendaal

Vanwege de privacy wetgeving worden de inspraakreacties gebundeld weergegeven, zonder dat daarbij de namen van de insprekers worden genoemd. De inspraakreacties zijn voorzien van een gemeentelijke reactie.

Inspraakreactie en gemeentelijk reactie

1. Aangegeven wordt dat insprekers moeite hebben met de in- en uitrit van het parkeren in de binnenhoven bij de nieuwe woningbouw.

Gemeentelijke reactie

De in- en uitrit van de parkeerhoven wordt in het bestemmingsplan niet geregeld, omdat het bestemmingsplan alleen de juridische kaders vastlegt. De inrichting en de concrete uitwerking binnen deze kaders volgt later. De inrichting van het openbaar gebied en ook de in- en uitrit van de parkeerhoven worden met omwonenden rond de zomer nader besproken. Dit is op de digitale inspraakavond met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan ook zo aangegeven.

2. De plaatsing van trafo huisje.

Gemeentelijke reactie

Trafo huisjes worden in bestemmingsplannen niet apart aangeduid. Als de nutsvoorzieningen binnen bepaalde afmetingen blijven, zijn deze in de bestemming 'Groen' en 'Verkeer' rechtstreeks toegestaan. Dit is standaard zo geregeld voor de hele gemeente. Het zou veel te gedetailleerd zijn om alle trafo huisjes of voorzieningen van openbaar nut exact vast te leggen. Bij de inrichting van het plangebied zal gekeken worden waar de nutsvoorziening wordt geplaatst.

3. Ramen in zijgevels niet op koophuizen gericht in verband met privacy. Hoe hoog worden de ramen?

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan regelt de situering van hoofdgebouwen, de goot- en bouwhoogte van bouwwerken en gebruik. Het bestemmingsplan regelt niet de situering en de hoogte van ramen. Als voor het bouwplan een bouwvergunning wordt aangevraagd is duidelijk waar de ramen komen en hoe hoog ze zijn. Het bouwplan moet daarbij voldoen aan het Bouwbesluit. De aanvraag van een vergunning doorloopt eveneens een procedure. In deze procedure kunnen belanghebbenden ook reageren als zij het met het bouwplan niet eens zijn. Voordat een bouwplan uitgewerkt kan worden, zullen eerst de juridische kaders vastgelegd moeten worden in een bestemmingsplan.

4. Het éénrichtingsverkeer in de straten, verkeersremmende maatregelen, snelheid

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan regelt niet de inrichting van het openbaar gebied, dus ook niet het éénrichtingsverkeer en verkeersremmende maatregelen. Het bestemmingsplan is hiervoor niet het juiste juridische instrument. Het vastleggen van éénrichtingsverkeer wordt gedaan op basis van een verkeersbesluit. Over de inrichting van het openbaar gebied zal de gemeente rond de zomer bij de omwonenden terugkomen.

5. Verzocht wordt om duidelijke afbeeldingen van wat er nu precies gebouwd gaat worden, eventueel met afmetingen.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan regelt de juridische kaders van een plan. Binnen deze kaders dient het plan verder uitgewerkt te worden. In het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan, staat aangegeven wat de kaders zijn van de beeldkwaliteit die we bij deze ontwikkeling nastreven. Via een vergunning wordt de concrete bebouwing (ook de beeldkwaliteit) van de bebouwing aangevraagd. Zo ver is het op dit moment nog niet. Allereerst zal een procedure moeten worden doorlopen om de juridische kaders vast te stellen.

6. Inspreker geeft aan dat het niet duidelijk is welke partij verantwoordelijk is bij dit project.

Gemeentelijke reactie

Alwel heeft zelf het initiatief genomen om in februari 2019 te starten met participatie voor de herbouw van hun woningen in de St. Josephbuurt. Deze participatie was gericht op de sociale component en de stedenbouwkundige component. De gemeente heeft voor wat betreft de stedenbouwkundig component deelgenomen aan en meegedacht over dit participatieproces. Alwel was verantwoordelijk voor dit proces.

Naar aanleiding van dit participatie traject zijn kaders en uitgangspunten geformuleerd, waarop het huidige voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd. Deze juridische kaders vormen de basis voor de verdere concretisering en uitwerking van het bouwplan. De bestemmingsplan procedure is een verantwoordelijkheid van de gemeente. In deze fase haalt de gemeente de inspraakreacties met betrekking tot het bestemmingsplan op. Na de verwerking van de inspraakreacties en eventuele aanpassingen aan het voorontwerp bestemmingsplan, wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Inspreker heeft dan gedurende zes weken te tijd de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

De gemeente is bij de verdere uitwerking van het plan verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte waarvan zij ook eigenaar is/wordt.

Alwel is verantwoordelijk voor de uitwerking van het bouwplan voor de woningen en de daarbij behorende parkeerhoven. Alwel werkt het bouwplan uit binnen het nog vast te stellen bestemmingsplan. Voor het bouwplan moet een vergunningprocedure worden doorlopen bij de gemeente.

7. Vrij uitzicht op de Julianastraat tot en met de Voorstraat.

Gemeentelijke reactie

Er zijn verschillende scenario's met betrekking tot de nieuwe ontwikkeling integraal afgewogen. Om het meest optimale scenario te realiseren was het bij deze ontwikkeling ook nodig om het stratenpatroon ook te herzien.

Inspreker geeft aan vrij uitzicht te hebben op de Julianastraat. Het klopt dat inspreker vanaf de voorzijde van de woning geen zicht meer heeft in deze straat na de herontwikkeling van het gebied. De gemeente is echter van mening dat het huidige zicht vanuit de woning niet onevenredig geschaad wordt door de herinrichting van het gebied en dat dit, bij wonen in het stedelijk gebied, een aanvaardbaar maatschappelijk risico is. Bovendien wordt op korte afstand van de woning één van de groene plekken gerealiseerd, waardoor de directe woningomgeving kwalitatief verbeterd. De afstand van de nieuwe woningen tot aan de bestaande woningen in de Tulpstraat wordt niet verkleind.

8. Hoeveel schuift de Julianastraat op richting de Rozestraat?

Gemeentelijke reactie

De Julianastraat schuift ongeveer 13,5 m op richting de Rozestraat. Dit is globaal gemeten op ruimtelijke plannen.nl op basis van de informatie die nu bekend is. Het is nu niet mogelijk om dit op de centimeter nauwkeurig aan te geven.

9. Waar komen de appartementen?

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan is een bouwvlak aangegeven, waarin de hoofdbebouwing opgericht moet worden. Het bestemmingsplan geeft aan wat maximaal mogelijk is, niet wat moet. In het aangegeven bouwvlak staat ook maatvoering. Achter de hoofdbebouwing kunnen tuinen en bijbehorende bouwwerken worden opgericht, zoals schuurtjes of aanbouwen. Met de aanduiding 'gestapeld' wordt aangegeven waar appartementen gerealiseerd kunnen worden. Met de aanduiding 'beneden- en bovenwoning' wordt aangeduid waar een beneden- en bovenwoning gerealiseerd mag worden. Op ruimtelijke plannen.nl kan men door op de vlakken te klikken, zien welke aanduidingen er op een bouwvlak liggen.

10. Hoe zit het met de eigendom van de gronden?

Gemeentelijke reactie

Het plan van Alwel heeft tot een herinrichting van het gebied geleid. De gemeente en Alwel zijn een privaatrechtelijke overeenkomst aangegaan o.a. over de gewijzigde eigendom van de gronden als gevolg van dit plan.

11. Hoe komen de nieuwe gebouwen/woningen eruit te zien

Gemeentelijke reactie

Zoals eerder in dit inspraakrapport is aangegeven, bevat het bestemmingsplan alleen de juridische kaders voor het plan. Het beeldkwaliteitsplan is in dit geval onderdeel van het bestemmingsplan. De definitieve uitwerking van het plan moet binnen de juridische kaders plaats vinden. Voor het definitieve bouwplan moet Alwel een vergunning aanvragen bij de gemeente. Dit is in deze fase van het proces nog niet aan de orde.

12. Inrichting en gebruik van achtertuinen

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft geen invloed op de inrichting en het gebruik van achtertuinen.

13. Inrichting openbaar gebied (straten en groene plekken)

Gemeentelijke reactie

Met betrekking tot de inrichting van het openbaar gebied heeft de gemeente, tijdens de inspraakavond van het bestemmingsplan, aangegeven hierop terug te komen rond de zomervakantie. Een bestemmingsplan regelt niet de inrichting van het openbaar gebied, maar regelt de bestemmingen (functies) van een gebied. De uitwerking van een openbaar gebied kan op verschillende manieren. Hoe dit gebeurt, wordt besproken met de omwonenden.

14. Worden de aansluitingen op de riolering van bestaande woningen vervangen.

Gemeentelijke reactie

De aansluitingen van de bestaande woningen op het riool worden niet vervangen.

15. Parkeren straten en binnenhoven. Parkeerplaatsen worden 'afgepakt'.

Gemeentelijke reactie

Het parkeren vind nu alleen in openbaar gebied plaats en er is een grote parkeerdruk in het openbaar gebied. Op dit moment zijn er ongeveer 210 parkeerplaatsen beschikbaar. In de nieuwe situatie worden er ongeveer 30 woningen minder gebouwd in het gebied, maar worden wel \pm 252 parkeerplekken gerealiseerd. Een deel in de parkeervelden en een deel in het openbaar gebied (ongeveer 142 pp).

Bij de inrichting van het openbaar gebied wordt rekening gehouden met voldoende openbare parkeerplaatsen, zodat er ook voldoende parkeerplaatsen komen voor de bestaande woningen en bezoek. De inrichting van de straten en de situering van deze openbare parkeerplaatsen worden bij het inrichtingsplan meegenomen. De gemeente is van mening dat de parkeerdruk in de straten juist afneemt. Hoeveel parkeerplaatsen er exact komen is mede afhankelijk van het type woning waarop de parkeernorm gebaseerd is. De nieuwe parkeernorm leidt in ieder geval tot relatief meer parkeerplaatsen dan nu het geval is en er wordt rekening gehouden met de meest actuele parkeernorm.

16. Lichtinval in de woning wordt minder door bebouwing

Gemeentelijke reactie

In de nieuwe situatie zal de bebouwing niet meer onderbroken worden door de Julianastraat, omdat deze straat op zal schuiven. Uiteraard is in de huidige situatie geen bebouwing toegestaan binnen de nu geldende bestemming 'Verkeer'. De nieuwe bebouwing is qua bouwhoogte echter niet hoger dan de nu toegestane bouwhoogte van de hoekbebouwing (schuin tegenover de woning van inspreker) aan de Tulpstraat/Julianastraat (goothoogte 6 m/bouwhoogte 10 m).

De gemeente erkent dat door de herinrichting van de St. Josephbuurt de situatie wijzigt, omdat met de herontwikkeling ook het stratenpatroon wijzigt. Recht tegenover de woning van inspreker wordt de straat opgeheven en zal bebouwing komen. De nieuwe bebouwing is qua bouwhoogte aanvaardbaar ten opzichte van de huidige toegestane bouwhoogte in de omgeving en een herziening van het stratenpatroon is noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente is van mening dat de ontwikkeling past binnen de huidige stedelijk context van dit gebied. De ontwikkeling zal, volgens de gemeente, om die reden een aanvaardbare impact hebben op de lichtinval in de woning van inspreker. Bovendien is de voorzijde van de woning op het noorden gesitueerd, waardoor de nieuwe bebouwing aan de overzijde geen invloed heeft op de bezonning en de daarmee gepaarde lichtinval in de woning.

17. Hoe wordt er gebouwd. Zal er worden geheid?

Gemeentelijke reactie

Of een ontwikkelaar gaat heien of boren wordt in het kader van het bestemmingsplan niet onderzocht. Dit is pas bij de uitvoering van het bouwplan aan de orde.

18. Inspreker heeft bezwaar tegen hoogbouw in de wijk.

Gemeentelijke reactie

In het nu geldende bestemmingsplan is voor (bijna) heel de wijk Burgerhout, dus ook voor de huidige bebouwing in de St. Josephbuurt, een standaard goot- en bouwhoogte (6 m en 10 m) opgenomen.

Om meer diversiteit van verschillende woningtypen en de behoefte aan kleinere woningen mogelijk te maken, zijn op sommige plekken appartementen toegestaan, door middel van de aanduiding 'gestapeld'. Op de locaties waar de aanduiding 'gestapeld' is opgenomen, is een maximale goot- en bouwhoogte van 10 m toegestaan. De toegestane bouwhoogte wordt dus niet verhoogd ten opzichte van de huidige toegestane bouwhoogte, maar het is dus op sommige plekken wel mogelijk om de derde bouwlaag met een plat dak te realiseren in plaats van met een kap.

Omdat de toegestane bouwhoogte niet hoger is dan de gemiddelde standaard bouwhoogte in heel de wijk Burgerhout is hier geen sprake van hoogbouw. Bovendien wordt van hoogbouw meestal pas gesproken als het gaat om 10 bouwlagen of meer.

De gemeente is daarom van mening dat in dit plan geen sprake is van hoogbouw.

Conclusie

De inspraakreacties vormen geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.