

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan “Jacobus Vosstraat”

Roosendaal, december 2021

Inhoud

1	INLEIDING	2
	1.1 AANLEIDING	2
	1.2 LIJST VAN INDIENERS	2
2	ZIENSWIJZEN	3
	2.1 BEANTWOORDING INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	3
	2.1.1 Indiener 1	3
3	WIJZIGINGEN AAN HET BESTEMMINGSPAN	6

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

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 gebruik 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 van 'een goede ruimtelijke ordening' is ervoor gekozen om voor de locatie een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Met ingang van 19 juli 2021 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Jacobus Vosstraat" gedurende negen weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder bij de gemeenteraad zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan indienen.

1.2 LIJST VAN INDIENERS

Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ontvangen, opgenomen in onderstaande tabel.

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1	Indiener 1	14 september 2021

In het volgende hoofdstuk is de binnengekomen zienswijze samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de ingekomen reacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke reactie wordt in zijn geheel beoordeeld en beantwoord. Ook is aangegeven wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan.

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van inspraakreacties, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Roosendaal.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 BEANTWOORDING INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

2.1.1 Indiener 1

Samenvatting

- 1.1 Indiener is het niet eens met het aantal woningen dat volgens het plan mogelijk gemaakt wordt. Indiener vindt dit aantal veel te hoog. Daarmee neemt de druk op het gebied fors toe met toenemende overlast en afname van woongenot als te verwachten gevolg.
- 1.2 Indiener is het niet eens met het type woningen in het plan. Het betreft alleen maar sociale huurwoningen en juist in de wijk Westrand zijn er al bijzonder veel sociale huurwoningen.
- 1.3 Indiener vindt dat de bebouwing te dicht bij de straat komt. De Frans Broosstraat is een smalle straat en als de woningen te dicht bij de straat komen, geeft dit een beperkte ruimtelijkheid. In het vigerende bestemmingsplan ligt de bebouwingsgrens verder van de straat af, wat gunstiger is.
- 1.4 Doordat de woningen erg dichtbij komen beperkt dit de bezonning van de woning van indiener.
- 1.5 Met het wegvallen van de parkeermogelijkheden die het terrein in het verleden bood is de parkeer- en verkeersoverlast fors toegenomen en dit zal met de extra woningen alleen nog maar verder toenemen.
- 1.6 De infrastructuur is nu al erg beperkt qua capaciteit en kwaliteit om de verkeersbewegingen van het gebied af te wikkelen. Met name de verbinding Jac Vosstraat - Frans Halslaan is kritisch. Door de toename van woningen zal de verkeerssituatie verder verslechteren en kunnen er gevaarlijke situaties gaan ontstaan (er is namelijk maar één uitvalsweg).

Reactie

- 1.1 Volgens de provinciale prognoses is er in Noord-Brabant tot 2050 een enorme groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens te verwachten. Met het onderhavige initiatief wordt voorzien in woningen geschikt voor dit type huishoudens. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de geprognostiseerde behoefte aan één- en tweepersoonshuishoudens. In de regels is het aantal te realiseren woningen gemaximaliseerd op 26. De nieuwe woningen zullen leiden tot verkeersbewegingen. Afgezet tegen de voorheen binnen het plangebied aanwezige functie – een kringloopwinkel – zal het woningbouwplan echter niet leiden tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen naar het plangebied ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Met het planvoornemen zal daarnaast niet langer de mogelijkheid bestaan tot het vestigen van bedrijvigheid binnen het plangebied. In plaats daarvan zal sprake zijn van een uniforme woonfunctie. Van de woonfunctie gaat geen hindergevende werking uit. Bij een bedrijfsfunctie is dat in potentie juist wel het geval. Het planvoornemen heeft daarmee naar aard een positief effect op het woon- en leefklimaat ter hoogte van omliggende (woon)functies ten aanzien van onder andere milieuzonering. De stelling van indiener dat toename van overlast en afname van

woongenot vanwege het bouwplan het te verwachten gevolg is, wordt daarom dan ook niet door de gemeente gevolgd.

- 1.2 In het woonconvenant worden afspraken gemaakt over beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen die behoren tot de kernvoorraad. Een evenredige verdeling over de gemeente van deze sociale huurwoningen draagt bij aan gedifferentieerde wijken en buurten. De kwantitatieve sociale huurvoorraad voor de komende jaren is niet hetgeen dat de meest inzet vraagt. Met name de kwalitatieve opgave speelt een rol. Door o.a. de veranderende huishoudenssamenstelling, de dubbele vergrijzing (de groep ouderen wordt groter en de gemiddelde leeftijd wordt hoger) en de duurzaamheidsopgave zal het corporatiebezit kwalitatief aangepast moeten worden.

Nieuwbouwontwikkelingen voor de komende jaren worden ingezet om tot een goede evenwichtige sociale huurwoningvoorraad te komen. Bij het opstellen van de woningbouwprogrammering 2021 wordt samen met de woningcorporaties, passende en beschikbare locaties voor nieuwbouwontwikkelingen van sociale huurwoningen in beeld gebracht. De onderhavige locatie is reeds beschouwd als passend.

In enkele wijken staat de leefbaarheid onder druk, waaronder Langdonk, Kalsdonk, Kroeven en Westrand. Het op peil houden van de leefbaarheid en vitaliteit van wijken en dorpen vraagt een steeds grotere inspanning van zowel de gemeente als de woningbouwcorporatie, maar ook van andere ketenpartners op het gebied van zorg, welzijn en veiligheid. Leefbaarheid en gevoel van veiligheid worden vergroot door een integrale, planmatige en informatiegerichte aanpak. Met samenwerkende partners wordt in 2021 preventief actie ondernomen, door kaders en een plan van aanpak op te stellen als onderdeel van de Integrale Wijkaanpak (landelijk Interbestuurlijk programma leefbaarheid en veiligheid) voor de wijken Kalsdonk, Kroeven en Westrand; een start hiervoor wordt gemaakt met een Impactanalyse in Langdonk.

Met de beoogde nieuwbouw binnen het plangebied krijgt het plangebied een nieuwe kwaliteitsimpuls waarmee tevens verloedering van de huidige onbebouwde locatie wordt voorkomen. Dit komt ook ten gunste van de leefbaarheid binnen en rondom het plangebied. Het plan voorziet in kleinere woningen geschikt voor senioren en gericht op de veranderende (kleiner wordende) huishoudenssamenstelling. Het plan is daarmee in lijn met de kwalitatieve aanpassingsopgave waarvoor woningcorporatie Alwel gesteld staat.

- 1.3 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 meter. Tijdens een eerdere informatiebijeenkomst, georganiseerd door Alwel, kwam de wens naar voren om zorg te dragen voor meer groen. Daar wordt met het creëren van een voortuin in voorzien. Deze gronden zijn tevens specifiek bestemd als 'Tuin' en kennen daardoor slechts beperkte bouw mogelijkheden.
- 1.4 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 meter met op de hoek Frans Broosstraat – Jacobus Vosstraat een hoogteaccent van 10 meter (waartegenover geen woonbebouwing staat). Opgemerkt wordt dat op basis van de huidige bedrijfsbestemming ter plaatse ook al bebouwing met een bouwhoogte van 6 meter tot de mogelijkheden behoort. Daarbij geldt dat het gaat om bedrijfsgebouwen waarvan gesteld kan worden dat deze qua functie niet of minder passend zijn in een overwegende woonomgeving. Met de beoogde woonbebouwing is sprake van een veel passender functie. 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 voornoemde 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 bouwhoogte verdraagt zich goed met en ligt in de lijn van de woningen aan de Frans Broosstraat en de Etingstraat, die een goothoogte hebben van 6 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter, terwijl de drive-in woningen aan de Jacobus Vosstraat een toegestane bouwhoogte van 9 meter hebben en het ernaast gesitueerde kantoorgebouw een toegestane bouwhoogte van 12 meter.

Met de bouw van het woongebouw wordt 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 indiener 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 aanwezig was.

- 1.5 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 indiener geconstateerde parkeerproblematiek in de huidige situatie niet verder zal toenemen. Het is niet mogelijk om het door indiener aangegeven tekort aan parkeerplaatsen voor de huidige woningen aan de Frans Broosstraat met dit bestemmingsplan op te lossen. Wel wordt voldaan aan het uitgangspunt dat het tekort aan parkeerplaatsen niet verder mag toenemen als gevolg van een nieuwbouwplan.
- 1.6 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. 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 kunnen 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). Uitsluitend de ruimtelijk relevante verkeersaspecten worden beoordeeld in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Dit betreft dus bijvoorbeeld niet de verkeersveiligheid van de inrichting van de weg. Dit is een civiel aspect dat op een andere manier via andere regelingen wordt geregeld (bv. Wegenverkeerswet). Dit neemt niet weg dat de gemeente hier wel aandacht voor heeft. Het plan is verkeerskundig door de gemeente getoetst en akkoord bevonden.

3 WIJZIGINGEN AAN HET BESTEMMINGSPLAN

De ingekomen zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.