



Plan Rijnstraat Den Bosch - Participatie & Stakeholderinput

Integrale bundeling opmerkingen en concept-reacties

Plan Rijnstraat 16 – Participatie & Stakeholderinput

Dit document bevat een samenvatting van alle opmerkingen uit:

- de participatiebijeenkomst van 20 augustus 2025;
- de reacties van stakeholders (kerk, Brabant Wonen, Mooiland, Van Neynsel);
- de aanvullende reactie van een individuele bewoner.

Per thema zijn zowel de **opmerkingen** als de **reacties / oplossingsrichtingen** voor eventuele verdere planuitwerking opgenomen.

1. Parkeren en bereikbaarheid

Opmerkingen

- Bezoekers wijzen op de bestaande parkeerdruk in de wijk.
- Kerk geeft aan dat de parkeerdruk leidt tot verminderde bereikbaarheid van hun locatie en vraagt om extra parkeerplaatsen.
- Kerk wijst op specifieke piekmomenten zoals **zondagochtend bij de kerk**.
- Er is twijfel over het functioneren van **deelauto's**, mede door een eerdere onsuccesvolle proef.
- Mooiland vraagt aandacht voor het gebruik van haar parkeerterrein, omdat daar regelmatig bezoekers parkeren die niet naar haar woningen komen.

REACTIE BPD:

Het plan voorziet in een volledige parkeeroplossing op eigen terrein, die moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Hierdoor wordt geen aanvullende belasting van de omgeving verwacht. De signalen over bestaande parkeerdruk en specifieke piekmomenten worden gedeeld met de gemeente. Invoering van parkeerregulering kan daarbij een positieve rol spelen om de parkeerdruk te verlagen. Deelautogebruik wordt verder onderzocht in afstemming met exploitanten en andere gebiedspartijen. Mobiliteit wordt zo ingericht dat actieve vervoerswijzen worden gestimuleerd.

2. Relatie met sloop en nieuwbouw Brabant Wonen

Opmerkingen

- Diverse bewoners vragen of zij vanuit de bestaande flats van Brabant Wonen in aanmerking kunnen komen voor woningen in het nieuwe plan.
- Brabant Wonen staat positief tegenover het plan en ziet mogelijkheden voor toekomstige doorverhuisroutes, mits de planning van beide projecten aansluit.

REACTIE BPD:

Er vindt periodiek overleg plaats met Brabant Wonen. Mogelijke doorverhuisroutes worden onderzocht, zodra de planning van beide projecten voldoende concreet is.

3. Programma en woningkwaliteit

Opmerkingen algemene groep

- Wens voor voldoende **betaalbare woningen**.
- Wens voor een aandeel **3-slaapkamerwoningen**.
- Bewoners ervaren dat de getoonde oppervlakten **kleiner zijn dan hun huidige woningen**.
- Vraag naar een **indicatie van huurprijzen**.

Opmerkingen individuele bewoner

- De bewoner heeft behoefte aan voldoende **functionele ruimte**, goede **berging** en een indeling die past bij dagelijks gebruik en hobby's.
- De bewoner heeft een **voorkeur voor een gesloten keuken**.
- Compacte nieuwbouwwoningen worden door deze persoon als minder geschikt ervaren.

REACTIE BPD

De variatie in woninggrootte, indeling en programmatische opbouw blijft in de verdere uitwerking onderdeel van onderzoek. De wens voor grotere woningen, gesloten keukens en voldoende bergruimte wordt hierbij meegewogen, binnen de randvoorwaarden van het programma en de verhuur- en verkoopbaarheid. Het aandeel betaalbare woningen (70%) blijft overeind. Huurprijzen worden bepaald in een latere fase.

4. Architectuur, bezonning en privacy

Opmerkingen

- Bewoners vragen aandacht voor **bezonning, zonwering en overdekte balkons**.

Concept-reactie

Deze punten worden meegenomen in de verdere architectonische uitwerking. Privacymaatregelen worden nader onderzocht en meegenomen (wintergroen). Zonwering en balkonvormgeving worden integraal afgewogen in het ontwerpproces.

5. Groenstructuur en inrichting openbare ruimte

Opmerkingen

- Positieve waardering voor het groene karakter van het plan.
- Waardering voor het uitgangspunt dat auto's uit het zicht verdwijnen.
- Positieve reacties op de **verbinding tussen Rijnstraat en de Aa**.

REACTIE BPD:

Het groene karakter blijft een belangrijk uitgangspunt in de verdere planuitwerking. De verbinding met de Aa en de opzet met auto's uit het zicht zijn belangrijk en bieden kansen voor de wijze waarop Waterschap/gemeente met de oevers van de Aa kunnen omgaan. Aanhaking op de groene passage in het plan biedt mogelijkheden voor ontsluiting van het plangebied van Brabant Wonen richting de Aa.

6. Gezondheid en luchtkwaliteit

Opmerking individuele bewoner

- De bewoner benadrukt het belang van goede luchtkwaliteit en maakt zich zorgen over ventilatie, luchtstroming en mogelijke geurhinder uit parkeervoorzieningen of omliggende woningen.

REACTIE BPD:

Ventilatie, luchtafvoer en afscherming worden ontworpen conform de geldende normen, zodat parkeervoorzieningen en omgevingsfactoren geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit in woningen.

7. Veiligheid en bouwkwiteit

Opmerkingen

- Een individuele bewoner uit zorgen over de brandveiligheid van moderne bouwsystemen en installaties.

REACTIE BPD:

Brandveiligheid wordt volledig uitgevoerd volgens de actuele wettelijke eisen. Materialen, isolatie en installaties worden ontworpen in afstemming met de brandweer.

8. Proces, communicatie en gebiedssignalen

Opmerkingen

- Bewoners vragen om **duidelijkheid over planning**, sloop en bouwduur.
- Buurpanden vragen om een **bouwkundige nulmeting** voorafgaand aan de werkzaamheden i.v.m. de nabije ligging.
- Bewoners vragen aandacht voor hinder van langdurige bouw.
- Men signaleert een reeds aanwezig probleem met **ondoorzichtige straatnaamgeving en nummering** van panden in de omgeving.

REACTIE BPD

Planning en bouwlogistiek worden gedeeld zodra deze bekend zijn. Er wordt een bouwkundige nulmeting uitgevoerd bij de start van de werkzaamheden. Het signaal over straatnaamgeving wordt doorgezet richting gemeente.

9. Mobiliteit

Opmerkingen

- De individuele bewoner geeft de voorkeur aan lopen en fietsen en ziet autogebruik niet als vanzelfsprekend.

REACTIE BPD

Dit sluit aan bij de ambities van het plan. Fietsgebruik, wandelen en deelmobiliteit worden gestimuleerd door de inrichting van het gebied en het mobiliteitsconcept.

Conclusie

Op basis van alle opgehaalde reacties worden in de verdere planuitwerking vooral onderstaande punten nader onderzocht:

- variatie in woningtypes, inclusief mogelijkheden voor ruimere woningen en gesloten keukens;
- aandacht voor luchtkwaliteit, ventilatie en privacy;
- nadere uitwerking van privacy en bezonning;
- verdere verfijning van mobiliteitsconcept en oplossen parkeerbehoefte plan;
- heldere procescommunicatie en afstemming met omwonenden en stakeholders.

Het plan blijft zich richten op een groene en toekomstbestendige woonomgeving met een significant aandeel betaalbare woningen.