

Inspraak- en overlegrapport

“Bloemschevaert”

Paula de Waal

Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben een bestemmingsplan opgesteld om het realiseren van een Woonservicezone mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan betreft het gebied gelegen in de wijk Kortendijk aan het eind van de Covelijndijk. Aan de noord- en westzijde wordt de buurt afgesloten door de watergang de Dijkwetering. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een Woonservicezone te realiseren. De herontwikkeling van de Bloemschevaert wordt gerealiseerd door de sloop van de huidige woningen en voorzieningen. Hier komt volledige nieuwbouw voor in de plaats. Uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat het mogelijk is om het betreffende plan binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving te ontwikkelen.

Met ingang van 5 juli 2010 is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van artikel 1.3.1. van het Bro en de Inpraakverordening 6 weken ter inzage gelegd. 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.

Op dinsdag 20 juli 2010 tussen 19.30 uur en 21.00 uur heeft er een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden in 't Dijksteeke te Roosendaal.

Tijdens de ter inzage legging hebben wij 2 schriftelijke inspraakreacties binnen gekregen.

In bijgaande notitie treft u een weergave aan van de ingediende reacties. Bij de reacties wordt ook de beantwoording en een conclusie weergegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreacties

A. Fam. Van Thoor Diamantdijk 383 4706 HM Roosendaal

Reactie

1. Inspreker heeft bezwaren tegen de gehanteerde inspraakprocedure. Inspreker is van mening dat er inspraak wordt gegeven ten aanzien van een volledig ontwikkeld en uitgewerkt plan waarover reeds contractuele afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Zij zijn van mening dat dit weinig zin heeft omdat de zaken niet meer omkeerbaar worden geacht. Er had inspraak gegeven moeten worden ten aanzien van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Ook het volstaan met een inloopavond in plaats van een collectieve inspraakbijeenkomst is onvoldoende bij een dergelijk groot en ingrijpend project.
2. Inspreker ziet het plan als een complete omslag omdat het voorziet in minstens 60 extra huur- en koopwoningen alsmede in de aanleg van 296 bovengrondse parkeerplaatsen. Bovendien passen de blokvormige bebouwing, de bouwhoogten en de situering van de gebouwen alsmede de massale centrale parkeervoorziening niet op deze locatie. Er wordt met dit plan op geen enkele manier respect getoond voor de aanwezige kwaliteit van dit gebied. De schaalgrootte van dit project past hier niet en de strakke vormgeving past totaal niet bij het karakter van de wijk Kortendijk en nog minder bij dit prachtig terrein.
3. De inspreker heeft bezwaren tegen de met dit bouwplan onderlinge verschillen in bouwhoogten en met name de situering ervan ten opzichte van elkaar geen karakter of uitstraling heeft. De bouwmassa van de watervilla's met een bouwhoogte van 12 meter is een wanverhouding met de fraaie kleinschalige groenzone met de Dijkwetering. Bovendien staan ze op veel te korte afstand tot de Dijkwetering. De woningen 'overschaduwden' als het ware de prachtige weidse watergang. De afstand tot het water kan worden vergroot door verschuiving naar achter. Het plan biedt hiervoor voldoende ruimte.
Tevens maakt de inspreker bezwaar tegen de onderlinge verhouding van de 6 verschillende bouwhoogten van het centrale gebouw nabij de Dijkwetering, het straalt chaos uit. Ook hier zijn de bouwhoogten tussen de 15 en 27 meter niet passend in de wijk Kortendijk. Thans staan hier laagbouwoningen op een acceptabele afstand tot de Dijkwetering. Volgens de inspreker is het onaanvaardbaar om op diezelfde afstand in de groenzone een stenen massa neer te zetten met bouwhoogten van 15 tot 27 meter. Die hoogten worden nog eens extra geaccentueerd door het naastgelegen langgerekte parkeerterrein met 296 bovengrondse parkeerplaatsen.
De in het plan toegestane bouwhoogten passen beslist niet in deze omgeving met nagenoeg laagbouw. De inspreker is van mening door minder woningen toe te voegen aan het plan, het mogelijk is de schaalgrootte van dit project terug te brengen welke passend is voor deze locatie.
Daarnaast geeft de inspreker aan dat de hoogbouw met de centrale voorzieningen vermoedelijk zal zorg dragen voor een onaangenaam leefklimaat vanwege de constante wind die doorgaans altijd rond hoge gebouwen aanwezig is. In ander verband is de inspreker toegezegd dat hiernaar een studie zou worden uitgevoerd, hiervan wordt nergens melding gemaakt. Deze materie dient volgens de inspreker onderzocht te worden.
De hoogbouw betekent ook dat de directe omgeving wordt aangetast in de privacy vanwege de inkijk.
Tevens geeft de inspreker aan dat er in het voorontwerp nergens omschreven wordt waar en hoeveel huur/koopwoningen en in welke prijsklasse er zijn gepland.
4. De inspreker geeft aan de aan zon/schaduwstudie ontbreekt bij de stukken. Hoogbouw geeft veel schaduw voor de direct omwonenden.

5. De inspreker heeft bezwaar tegen het toevoegen van zoveel extra woningen. De noodzaak hiertoe wordt niet duidelijk in het plan beschreven. Evenmin is duidelijk of het volkshuisvestelijk verantwoord is om die extra woningen toe te voegen aan dit project.
6. De inspreker geeft aan dat nergens duidelijk wordt beschreven hoeveel verkeersbewegingen het dienstenverkeer via de keerlus vanuit de Diamantwijk met zich meebrengt. In de rapportage van de milieudienst wordt dit aspect niet besproken of getoetst.
7. Inspreker heeft bezwaar tegen de het feit dat een groot deel van het gebied wordt gebruikt voor bovengronds parkeren. Daarnaast dienen de bovengrondse parkeerplaatsen verantwoord te worden inpast. De inspreker vraagt zich af in hoeverre er consequent aan gewerkt is om de parkeerplaatsen in de nabijheid van de woningen te projecteren.
8. Daarnaast geeft de inspreker aan dat situering en vormgeving bijzonder slecht is van het grote centrale parkeerterrein tussen het hoofdgebouw en de groenzone met de Dijkwetering. Vanaf de Diamantdijk gezien is dit een zichtlocatie.
9. Alle verkeersbewegingen die op het terrein zullen plaatsvinden liggen in het zicht vanuit de woning en zelfs huiskamer van de inspreker. Men kan niet aanvaarden dat zij steeds geconfronteerd zullen worden met alle verkeersbewegingen op het parkeerterrein en het schijnsel van de koplampen van die auto's. Ook is men van mening dat het uitzicht op de bouwmassa met de half ondergrondse parkeervoorzieningen en de verharding van ca. 296 bovengrondse parkeerplaatsen met de daarop geparkeerde auto's onaantrekkelijk is en betekent een onaanvaardbare verslechtering en uitzicht vanuit de woning en tuin van de inspreker. Men is van mening dat de kwalitatieve rustige beleving van de woning onevenredig wordt aangetast.
10. Tevens heeft men bezwaar tegen de situering van de 'parkeerstraat'. De west/oost richting betekent hoofdzakelijk westenwind en dat zorgt er voor dat de woning van de inspreker in de volle omvang staat van die wind. Door het ontbreken van een buffer komt ook het verkeerslawaai van de rijksweg A 58 rechtstreeks op de woning af. Men is van mening dat daardoor de leefbaarheid van de tuin en (de voorzijde van) de woning volledig wordt aangetast.
11. De inspreker heeft bezwaar tegen de situering van de bebouwing. Men is van mening dat vanwege de bouwhoogten en de verschuiving van de bebouwing richting groenzone en de Dijkwetering de doorsnijding van het project door een parkeerstraat het straatbeeld van deze zichtlocaties volledig te niet wordt gedaan. Hierdoor wordt de kwaliteit van wonen en de bestaande tegenover gelegen woningen waar onder de woning van de inspreker, ingrijpend aangetast.
Daarnaast geeft de inspreker dat zij op grond van de beschikbare informatie niet kan beoordelen wat de effecten van de verlichting van de (hoge) gebouwen, van het openbaar gebied, zoals parkeerterreinen en rondom de geprojecteerde bebouwing, van dit project op de directe omgeving zoals de woning van de inspreker zal zijn. Men is van mening dat de huidige kwaliteit 'duisternis' tot het verleden zal gaan behoren.
12. De inspreker wilt inzicht in het groenplan. Het ziet er namelijk naar uit dat alle prachtige groen en bomen van meer dan 30 jaar oud zullen moet verdwijnen om dit project te realiseren. Daarnaast vervult de groenvoorziening momenteel een maatschappelijke en sociale functie. Door de situering van een aantal complexen direct aan het water vervalt die mogelijkheid.
Tevens geeft de inspreker aan dat de situering van een speelgelegenheid voor kinderen in de westelijke groenzone niet inzichtelijk is gemaakt. Gelet op de functie van dit terrein als woonzorgzone is men van mening dat hieraan geen behoefte is.
13. De inspreker geeft aan dat er niet inzichtelijk is gemaakt hoe de fasering van de sloop- en bouwwerkzaamheden en planning in de tijd verloopt. Gelet op de huidige economische crisis is men bang als overburen jarenlang geconfronteerd te worden met een kaalgeslagen open terrein.
14. Daarnaast heeft de inspreker nog de volgende vragen:
 - a. Bij de watervilla's wordt de ontsluiting afhankelijk gesteld van de prijscategorie. Wat wordt hiermee bedoeld?
 - b. Wat wordt er bedoeld met de opmerking op bladzijde 52 dat na afronding van de bouwwerkzaamheden de overgang naar de Diamantdijk waar nodig wordt aangepast aan de doelgroep?
 - c. Wordt er nu wel of geen infiltratievoorziening gemaakt en zo ja waar?

- d. Wat wordt verstaan onder voorzieningen voor de woningen binnen dit woonzorgcomplex? Waarin onderscheiden deze woningen zich van andere nieuwbouwwoningen?

Beantwoording

1. Elk nieuw ruimtelijk initiatief dat bij de gemeente wordt ingediend wordt getoetst, zo ook het plan van Aramis Alleewonen en Stichting Groenhuysen voor nieuwbouw van de Bloemschevaert tot onderdeel van de Woonservicezone Kortendijk. Per projectfase wordt het plan bekeken, besproken en getoetst op diverse onderdelen, waaronder ruimtelijk, beleidsmatig en financieel. Elke fase wordt afgerond met besluitvorming door het college van B&W en/of de gemeenteraad. De afspraken die de gemeente heeft gemaakt met initiatiefnemer zijn destijds, conform de nWro, publiek kenbaar gemaakt. Het plan van de Bloemschevaert is in 2007 bij de gemeente ingediend, waarbij het college heeft besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het verder onderzoeken en uitwerken van het plan. Dit heeft stapsgewijs plaatsgevonden, waarbij de besluiten door het college per fase niet genomen zijn zonder bewoners, betrokkenen en daartoe bedoeld Bewonersplatform te consulteren over de plannen. Het karakter van deze bijeenkomsten is immer informatief en consulterend van aard geweest. Dergelijke bijeenkomsten hebben in 2008, 2009 en 2010 plaatsgevonden.
Het college heeft onlangs besloten om, vooruitlopend op de nog te sluiten overeenkomst met Aramis Alleewonen, de bestemmingsplanprocedure voor dit gebied te starten. Hiertoe is het bestemmingsplan ter inspraak gegaan. Dit is de eerste stap naar herontwikkeling van deze locatie. Thans vindt overleg plaats om te komen tot een anterieure overeenkomst tussen partijen, die past bij de huidige fase waarin het project zich bevindt (ontwerp). De gemeente heeft hiermee ruimschoots ruimte en tijd, in formele maar ook in informatieve zin, geboden aan de inwoners en bewoners van Roosendaal.
2. Ten aanzien van het parkeren kan worden gesteld dat in de huidige situatie al het parkeren op een weliswaar kleinere schaal is geconcentreerd rondom het bestaande hoofdgebouw. Voorts wordt er geparkeerd voor de deur van de kleine laagbouwwoningen. Door de veranderde stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een uitbreiding van het aantal woningen op de plaatsen waar nu reeds bebouwing aanwezig is. De bebouwing wordt geconcentreerd op de bestaande locaties. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is en blijft dat de woningen voor het overgrote deel worden gerealiseerd als sociale woningbouw. Gelet op dit punt en de argumenten ten aanzien van het sparen van openbaar groen en optimaal woon en leefklimaat is gekozen voor een geconcentreerde parkeeroplossing op maaiveld. Betaalbaarheid en sparen van onnodige verhardingen vormen de hoofdaanleidingen van het ontwerp zoals dat daar nu ligt. Belangrijk daarbij is dat binnen de dan op te richten woonblokken een aangenaam binnen klimaat wordt gerealiseerd. Wij zijn van mening dat bij een besloten groene binnentuin een extra verharding voor parkeren geen recht doet aan een goede woonomgeving. Daarbij komt dat het brengen van de auto dicht bij de deur van iedere afzonderlijke woning veel ruimte en dus groene ruimte gaat kosten. Het plan heeft juist als uitgangspunt bebouwing zoveel mogelijk, binnen een passende maat en schaal te concentreren op de huidige bebouwingsclusters. Dit vraagt samen met de uit de demografie noodzakelijke verdichting, om een geconcentreerde oplossing van het parkeren. Ook hier is het uitgangspunt dat het huidige systeem van het geconcentreerde parkeren wordt uitgebouwd en verfraaid binnen een sterk ruimtelijke eenheid. Deze eenheid zal zeer ruim worden voorzien van bomen en hagen en langs de randen zullen lage verlichtingsmasten het terrein omzomen. Ten aanzien van de verlichting is gekozen voor kleinschalige masten om overlast voor direct omwonenden te voorkomen. De verlichting zal zich concentreren op die vlakken die gezien vanuit de onderzijde van de geprojecteerde bomen verlicht moet worden. Onnodige verlichting en aantasting van de woonomgeving in termen voor lichtoverlast wordt voorkomen. De opmerking ten aanzien van de massaliteit kan niet worden ondersteund. Op de plaats van de huidige hoogbouw wordt een deel hoger maar veel smaller. Ondiepere hoogbouw wordt deels toegevoegd. De omvang van het complex waar de hoogbouw deel van uit maakt neemt in oppervlakte weliswaar toe, maar de absolute bouwhoogte wordt slechts op een beperkt gedeelte verhoogd, zodanig dat de omgeving daar het minste last van heeft. Schaduwwerking van de hogere gebouwdelen zal vallen op het verhardingsvlak van parkeren en het voorplein.

3. Het programma voor dit gebied is door de gemeenteraad vastgesteld. Dit programma omvat aanzienlijk meer woningen (minimaal 280) en parkeerplaatsen (415) dan het huidige aantal, waarbij tevens de nieuwe woningen groter van oppervlak zullen zijn dan de bestaande. Daarnaast is in dit programma vastgelegd dat de bestaande groene lobben gehandhaafd moeten blijven. Duidelijk is dat met het handhaven van de huidige bouwhoogte van één bouwlaag deze doelen niet bereikt kunnen worden. Er is de logische keuze gemaakt voor een grotere bouwhoogte en deels parkeren onder de bebouwing. Door een groot deel van het resterende maaiveldparkeren in het hart van het plan te situeren blijven de groene lobben gespaard. De hogere bouwblokken in vier lagen komen in het hart van het plan te liggen, de lagere aan de rand. Met de keuze voor de watervilla's (3,5 bouwlaag) wordt een zekere mate van transparantie gerealiseerd en een doorgaand bouwblok langs de beek voorkomen.
Hoogte centrumgebouw: het huidige verzorgingshuis bestaat voornamelijk uit 5 bouwlagen met kap en voor een klein deel uit 6 bouwlagen met kap en het blok heeft een lengte van ca. 70 meter. Het hoogste bouwdeel in het voorontwerp heeft weliswaar een hoogte van maximaal 8 lagen, maar de lengte is beperkt tot ca. 30 meter. Hiermee is het verschil tussen de huidige en de toekomstige 'hoogbouw' in proportie gebracht. Dit hoogste bouwdeel bevindt zich overigens op een afstand van ca. 80 meter vanaf de watergang en ca. 120 meter vanaf de bestaande bebouwing aan de Diamantdijk. Het is hierdoor niet aannemelijk dat dit bouwdeel windhinder buiten het plangebied zal veroorzaken.
Het omschreven van het aantal huur/koopwoningen in het plangebied is niet des bestemmingsplan.
4. Tijdens de inloopavond is een bezonningsstudie getoond voor de data 21/3- 21/6-21/9 en 21/12. Het voorgestelde bouwplan geeft in elk geval tussen de data 21 maart en 21 september geen schaduw buiten het plangebied. Voor de bezonningsstudie zie bijlage. Voor de onderbouwing van de massa en bouwhoogten, wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 3.
5. Het aantal woningen Bloemschevaert is al in de woningbouwprogrammering 2004-2010 meegenomen en bij de later vastgestelde voortgangsrapportage in 2008 qua aantallen aangepast.
Roosendaal kent, ondanks stagnerende markt, nog steeds een tekort aan nieuwe woningen. Als wordt uitgegaan van de prognose van 1-1-2020 van de Provincie, dan zou de gemeente per 1-1-2010 een opgave hebben van 2135 woningen (gemiddeld 214 woningen per jaar). Er is dus sprake van een groeiende woningvoorraad welke doorzet tot circa 2030. Er is dus sprake van groei, maar door de crisis is deze de afgelopen jaren achtergebleven. De gemeente realiseert de woningen grotendeels door middel van inbreiding (Rijksopgave).
Door de toenemende vergrijzing in de samenleving is er meer behoefte aan woningen, die in de directe nabijheid zijn te voorzien in afdoende voorzieningen en bijbehorende zorg. De gemeente heeft in haar beleid, dat is vastgelegd in het Masterplan Wonen welzijn en zorg aangegeven dat de omgeving Bloemschevaert en Dijkcentrum onderdeel zijn van een te ontwikkelen woonservice zone voor de wijk Kortendijk. Dit beleidsbesluit biedt uitstekende, voor de wijk unieke uitgangspunten, voor het realiseren van een woonservicezone. Om voldoende draagvlak voor voorzieningen te realiseren en te zorgen voor een goede kwalitatief hoogwaardige ingerichte openbare ruimte zijn voldoende middelen nodig. Het aantal woningen voor een voldoende draagvlak van velerlei voorzieningen is daarbij van groot belang.
6. De keerlus vanuit de Diamantdijk is afgesloten door middel van een slagboom en daardoor alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Dit verkeer is nadrukkelijk alleen bevoorradingsverkeer en zogenaamde peplemovers om bezoekers voor het wijkrestaurant te brengen en te halen. De slagboom zal bediend worden door personeel van de Bloemschevaert waardoor de controle op gebruik groot is. Nadrukkelijk is de keerlus niet voor andere doeleinden bestemd en de reële verwachting is dan ook dat dit geen verkeersproblemen zal opleveren op de Diamantdijk. Overigens wordt bij het ontwerp ook rekening gehouden met het minimaliseren van mogelijke opstopping op deze weg.
7. Het gebied dat wordt voorzien voor parkeren wordt sterk geconcentreerd. In de huidige situatie kan worden geparkeerd tot aan de voordeur. Om verspilling van verharding te voorkomen en de groene openbare ruimte tussen de blokken volledig in omvang te

behouden moet een keuze worden gemaakt om betaalbaar en haalbare parkeerconcepten te realiseren. Zoals in de vorige vraag en de beantwoording lag opgesloten, staat het de kwaliteit van het wonen (omgeving en woning zelf) wonen en het groen centraal. Zowel de binnenhoven als de bestaande buitenruimten tussen de blokken zijn de kwaliteitsdragers van het plan. Een gebouwde parkeervoorziening is onhaalbaar afgezet tegen goede, ruime en betaalbare huurwoningen. Wij onderschrijven uw argument niet dat verspreiden en kleinschaliger inpassen, binnen de gegeven woningbouw- en groenopgave, tot een goed resultaat zou kunnen leiden. Wij zijn van mening dat een gecontroleerd goed te overzien sociaal veilige parkeervoorziening op maaiveld de beste oplossing is die kan worden gerealiseerd binnen het plangebied en de daarbij gehanteerde doelstellingen ten aanzien van groen en bebouwing (aantallen, omvang en grootte) als geheel. Een veiligheidstoets heeft aangetoond dat het concept zeer goed zal functioneren. Door concentratie behoort cameratoezicht zeker tot de mogelijkheden, maar is vanuit de veiligheidscan niet noodzakelijk gezien het hoge verlichtingsniveau dat voor het parkeerterrein als geheel wordt gehanteerd. Verspreiding geeft minder overzicht (cameratoezicht) meer verharding en meer aantasting van de groene ruimte. Alle afstanden die worden gehanteerd vallen binnen verschillende keurmerken die daarvoor gelden. Lift en andere transportmiddelen zitten ruim binnen de toetsingscriteria woonservicezones die daarvoor gelden.

8. De parkeervoorziening is redelijk kleinschalig en ligt ingebed met hagen in het terrein. Nadere detaillering kan zorgen voor een hogere haag als uiteindelijke referentie. U kunt zich voorstellen dat een hogere haag ook nadelen heeft ten aanzien toezicht en veiligheid. Uit esthetische en functionele overwegingen kunnen wij ons voorstellen dat een hogere haag aan de zijde van de waterloop minder vervuiling van het groen beeld geeft. Daarbij willen wij wel aantekenen dat in de huidige situatie woningbouw is gesitueerd op de plaats waar nu een parkeervoorziening is gedacht. Het is maar helemaal de vraag of er sprake is van een verslechtering. De parkeerplaats, omzoomd met hagen, zorgt voor een doorzicht. Dit om massaliteit langs de beek als geheel te voorkomen. Het zicht en de zichtlocatie worden gevormd door het hoofdgebouw met de daaromheen geplaatste massa's; de parkeerplaats ter hoogte van het hoofdgebouw is ondergeschikt.
9. Door een zorgvuldige detaillering van het groen (dikte en hoogte alsook groenblijvend in de winter) kan voor een groot gedeelte aan de bezwaren tegemoet worden gekomen. Wij onderschrijven niet dat vanuit de woonkamer hinder zal worden ondervonden van het parkeren dat voor het overgrote deel op ruim 200 meter gelegen van woning wordt afgewikkeld. Het uitzicht vanuit de woning wordt voornamelijk bepaald door de bebouwing van het hoofdgebouw en de geprojecteerde watervilla's. Daartussen ligt een door hagen omzoomd parkeerterrein dat op de plek van waaruit uit de woning zicht is op de parkeerplaats, deze bestaat uit een beperkt aantal parkeerplaatsen die zijn gerelateerd aan het hoofdgebouw.
10. Tussen de huidige situatie en de nieuwe situatie zit vanuit uw woning geredeneerd een kleine verandering. Dat is dat de bestaande bebouwing als frontje zal verdwijnen. Stedenbouwkundig verandert de structuur in essentie niet. Door het toevoegen van hogere massa's op globaal dezelfde plaatsen wordt juist een extra buffer gerealiseerd tussen de snelweg, de c-dijken de bloemschevaert en uw woning. Per saldo zal u minder geluid gaan waarnemen van de A58. Gezien de grote afstand vanaf de snelweg tot het complex de bloemschevaert en het feit dat wij de afstanden niet verkleinen nog vergroten tussen snelweg en uw woning zal van de door u geschetste verslechtering dus geen sprake zijn.
11. Verlichting is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant.
12. Het stedenbouwkundig plan is zoals wij in de eerdere vragen hebben beantwoord gebaseerd op het huidige bebouwings- en groenpatroon. De hogere bouwmassa's die worden gerealiseerd worden voor het overgrote deel gerealiseerd op de plaatsen waar nu ook bebouwing staat. Door concentratie van verhardingen en bebouwing is het zo dat de groenstructuur op bepaalde plekken verder wordt uitgebouwd (noordelijke oost west geleiding). Verder wordt het toekomstige parkeerterrein ruim voorzien van eerste orde grootte bomen als compensatie voor enkele bomen die zullen verdwijnen. Per saldo zal door het bomendek langs en op het parkeerterrein het aantal bomen worden vergroot. Daarnaast neemt het bruto oppervlak van aaneengesloten groen in de noordwestelijke zone van het plangebied toe. Daarnaast zullen de binnenhoven in de huidige situatie niet

worden voorzien van numerieke verharding en zullen de hoven een groen en besloten karakter krijgen.

Op dit moment staat de locatie voor de speelplek nog niet vast. Er wordt nader onderzocht naar een juiste locatie in overleg met bewoners. Op basis van de demografische ontwikkeling van de wijk is er behoefte aan een speelplek voor 0 tot 6 jarige

13. Een bestemmingsplanprocedure omvat enkel de inrichting van het (openbaar) gebied. In detail worden zaken vastgelegd als verdeling van bebouwing (inclusief bouwhoogte), groen en overig plangebied. Mogelijke fasering van het bouwproject is géén onderdeel van een bestemmingsplanprocedure. In het bestemmingsplan wordt hier dan ook niet op ingegaan. Gezien de huidige marktomstandigheden voor de toekomst en de status van planvorming blijft deze onder de aandacht en wordt dit meegenomen in verdere ontwikkeling van het project. Een besluit over mogelijke fasering is overigens ook nog niet genomen.
14. a. De duurdere appartementen hebben een eigen ingang/ontsluiting.
b. Na afronding van de bouwwerkzaamheden zal de overgang van de Diamantdijk (verbinding Bloemschevaert met Dijkcentrum) zodanig worden ingericht dat voetgangers en fietsers hier op een goede manier gebruik van kunnen maken. Op dit moment hebben zij hier voorrang op gemotoriseerd vervoer en dit zal in de nieuwe situatie niet anders zijn. Met de komst van de keerlus verdient de oversteek echter ook nog extra aandacht.
c. Het daadwerkelijk kunnen aanleggen van een infiltratievoorziening dient in het vervolgtraject nader te worden onderzocht. Dit is namelijk afhankelijk van meerdere factoren, zoals grondwaterstanden en doorlatendheid van de ondergrond. Een eerste onderzoek heeft aangetoond dat kansen binnen het plangebied aanwezig zijn voor infiltreren in de bodem. Het ligt hierbij voor de hand om onder het centrale parkeerterrein te infiltreren omdat deze locatie centraal gelegen is en goed bereikbaar is voor onderhoud. De ontwikkelende partij zal op basis van de waterparagraaf hier invulling aan geven. Als infiltratie niet mogelijk is, zou in samenspraak met het waterschap naar een gelijkwaardig alternatief gezocht moeten worden. Uitgangspunt zal hierbij zijn dat het regenwater eerst wordt "vastgehouden" binnen het plangebied alvorens het wordt afgevoerd op de Dijkwetering.
d. In het plangebied worden de volgende woonvormen gerealiseerd: intramuraal, clusterwonen, beschut wonen in een woonzorgcomplex en zelfstandig wonen met thuiszorg. Bij deze type van woonvormen horen diverse zorgdiensten. Hiermee is een onderscheid van andere nieuwbouwwoningen.

Aanpassing bestemmingsplan

De bovengenoemde inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

B. Huurcommissie Covellijndijk Covellijndijk 93 4706 GH Roosendaal	Cliëntenraad Bloemschevaert Covellijndijk 22 47006 GC Roosendaal
---	---

Reactie

1. De insprekers zijn van mening dat een speellocatie op of in de directe omgeving van de Covellijndijk niet noodzakelijk en zeer zeker ook niet wenselijk is voor de bewoners. Een dergelijke speellocatie in de nabijheid van de nieuw te bouwen gebouwen op de Covellijndijk is een mogelijke bron van geluidsoverlast door spelende kinderen. De bewoners van de Covellijndijk wensen een rustige woonomgeving.
2. Tevens verzoeken de insprekers bij het aanleggen van de bestrating zoveel mogelijk rekening te houden met de beperkingen van onze bewoners. Zo staat in de bouwplannen dat men 40 centimeter boven het maaiveld wilt bouwen en de centrale parkeerplaats verdiept aan wilt leggen. Dit zou inhouden dat er een behoorlijk hoogteverschil gaat ontstaan tussen parkeerplaats en centrale ingangen naar de appartementsgebouwen. Insprekers achten dit een onwenselijke situatie. De benodigde hellingen, die noodzakelijk zijn ter overbrugging, zijn een obstakel voor onze bewoners en niet passend voor een woonomgeving voor mensen met een handicap en mindere gezondheid.

Beantwoording

1. Op dit moment staat de locatie voor de speelplek nog niet vast. Er wordt nader onderzocht naar een juiste locatie in overleg met bewoners. Op basis van de demografische ontwikkeling van de wijk is er behoefte aan een speelplek voor 0 tot 6 jarige. Een dergelijke speelplek zal gezien de doelgroep alleen overdag gebruikt worden. Het zal ook om een kleinschalige speelplek gaan.
2. Het ligt niet in de bedoeling om de begane grond van de woningen op 40 cm boven maaiveld aan te leggen. De herkomst van deze informatie is niet duidelijk. In het kader van het bestemmingsplan is de gemaakte opmerking ook niet relevant. Uiteraard zullen wij bij de verdere uitwerking en detaillering van het bouwplan rekening houden met de betreffende doelgroep.

Aanpassing bestemmingsplan

De bovengenoemde inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

VOOROVERLEG

C. Brandweer Midden en West Brabant Tramsingel 71 4814 AC Breda

Reactie

1. Het scenario waarmee rekening moet worden gehouden is het ontstaan van een toxische wolk. Op het emplacement kan een ongeluk gebeuren, waarbij een ketelwagon gevuld met giftige (vloei) stof lek raakt. Hierdoor zal een wolk met toxische wolk kan tot op een afstand van 3.000 meter slachtoffers veroorzaken bij langdurige blootstelling. Verder kunnen personen last krijgen van de luchtwegen (moeilijkheden met ademhaling) en geïrriteerde ogen.
In het geval van het zich voordoen van het beschreven scenario, moeten de aanwezigen in het plangebied binnen het verzorgingstehuis of in de woningen het incident af kunnen wachten. Hiertoe is de volgende maatregel noodzakelijk: De ventilatie moet in geval van een calamiteit afschakelbaar zijn. De schakeling moet bij voorkeur op een centrale plaats plaatsvinden; bijvoorbeeld in de meterkast van de woningen. Voor het verzorgingstehuis kan een afschakelvoorziening worden gemaakt bij bijvoorbeeld het ontruimingspaneel. Daarnaast dienen alle ramen en deuren gesloten te worden.
2. De brandweer adviseert de inrichtinghouder in zijn BHV-plan rekening te laten houden met externe incidenten. Daarnaast is risicocommunicatie vanuit de gemeente noodzakelijk om de aanwezigen in het invloedsgebied het spooreplacement bewust te maken van het gevaar van de inrichting en uitleg te geven over hoe te handelen in het geval van een toxische wolk.
3. De brandweer geeft aan dat de aanwezige bluswatervoorziening in het plangebied moet worden aangepast aan de nieuwe infrastructuur en de te wijzigen bebouwing. Voor wat betreft secundair bluswater, dit kan gerealiseerd worden in de vorm van een opstelplaats van open water. Het bestemmingsplan zou volgens de brandweer moeten voorzien in infrastructuur voor het bereikbaar maken van opstelplaatsen voor brandweervoertuigen aan open water.
4. De opkomsttijd voor het plangebied is 9:03 min.sec. Hiermee wordt niet voldaan aan de normtijd gesteld voor een verzorgingstehuis. Men adviseert te onderzoeken of een gelijkwaardige veiligheid voor de bewoners kan worden bereikt, bijvoorbeeld door het toepassen van een sprinklerinstallatie.

Beantwoording

1. Het uitschakelen van ventilatie bij calamiteit (toxische wolk): het uitzetten van mechanische luchttoevoer door middel van een schakelaar in de meterkast (zelfstandige woning) of op een centraal punt (woongroep) moet te realiseren zijn. Het gaat dan om gebalanceerde ventilatie. Bij natuurlijke luchttoevoer zal de bewoner zelf ramen en ventilatieroosters moeten afsluiten. Dit zijn echter zaken die niet in een bestemmingsplan thuis horen en zelfs niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden. In het kader van de bouwvergunning, zal uiteraard aan dit soort zaken worden getoetst. Dit is nu nog niet aan de orde. We zullen de gemaakte opmerking in ieder geval wel als standpunt meenemen richting de initiatiefnemer.
2. Dit betreft een onderwerp dat niet in het bestemmingsplan thuis hoort en zelfs niet in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Wij nemen de gemaakte opmerking voor kennisgeving aan en zullen dit communiceren naar de initiatiefnemer. Gemeente communiceert naar de inrichtinghouder om in zijn BHV-plan rekening te houden met externe incidenten. Gemeente zal aanwezigen in het invloedsgebied van het spooreplacement bewust maken van de mogelijk gevaren en hoe te handelen.
3. In het overleg van 15 juli 2009 heeft de brandweer aangegeven voor een secundair bluswater de beschikking te willen hebben over twee tappunten vanuit openbaar water. Eén punt is al aanwezig in de vorm van de duiker nabij de keerlus. Het andere punt moet aangelegd worden aan de noordwestzijde van het plan. Het is niet duidelijk of deze locatie binnen of buiten het plangebied ligt.

4. Sprinklerinstallaties worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Indien deze noodzakelijk zijn, zullen wij dit communiceren richting de ontwikkelaar zodat deze bij aanvraag bouwvergunning hiermee rekening kunnen houden.

Aanpassing bestemmingsplan

De bovengenoemde inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

D. Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520
4801 DZ Breda

Reactie

1. Het waterschap geeft aan dat het verhard oppervlak toeneemt met 2.484 m². Dit betekent dat er conform het beleid van het waterschap een retentievoorziening vereist is van 780 m² per verharde hectare. Concreet komt dit neer op 194 m³. Het hemelwater vanuit de retentie moet gedoseerd geloosd worden met een afvoer van 1,34 l/s per verharde hectare. In de waterparagraaf wordt aangegeven dat infiltratie mogelijk is en dat de voorkeur uitgaat naar een centrale infiltratievoorziening. Indien volledige infiltratie niet mogelijk is, kan vanuit een retentievoorziening gedoseerd worden geloosd op het oppervlaktewater 'de Dijkwetering'. Voor het lozen van het hemelwater vanaf verhard oppervlak dient de gemeente een Keurontheffing aan te vragen bij het waterschap.
2. Het waterschap acht het niet wenselijk om de watergang voor de bestemmingen bermen, speel-, spel- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling aan te wenden. Gelet hierop verzoekt men de genoemde bestemmingen en bouwregels niet op te nemen in de planregels.

Beantwoording

1. Een Keurontheffing is een wettelijke verplichting. Is een vergunning voor de aanleg van of wijzigingen aan waterhuishoudkundige voorzieningen. In het kader van de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet is de Keurontheffing gewijzigd in Watervergunning.
2. Bestemmingsplanregels worden niet aangepast. Deze opmerking is reeds besproken met het Waterschap en we zijn tot de conclusie gekomen dat deze regeling mag blijven staan.

Aanpassing bestemmingsplan

De bovengenoemde inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

E. GHOR Midden- en West-Brabant
Postbus 3369
4800 DJ Breda

Reactie

1. Het GHOR geeft aan dat er rekening gehouden dient te worden met voldoende straatverlichting, de beplanting in de geplande en/of reeds bestaande groenstroken zoveel mogelijk laag c.q. doorzichtig te houden ter bevordering van de sociale veiligheid.
2. Tevens pleit het GHOR voor een zo goed mogelijk entree van de complexen zodat ambulances snel bij patiënten kunnen zijn. De voertuigen moeten zo dicht mogelijk bij (hoofd) ingangen kunnen komen. Wegafsluitingen d.m.v. verwijderbare paaltjes in allerlei soorten en maten zijn een crime voor de hulpdiensten. Afsluitingen van complexen in alle denkbare vormen sowieso een apart probleem voor de bereikbaarheid van hulpverleners in spoedeisende situaties. Advies is dat een wijk vanuit

meerdere straten aan en uit te rijden is. Een eventuele geplande calamiteiten in- en uitrit moet dus bij voorkeur ook niet afgesloten zijn.

3. Daarnaast verzoekt het GHOR zorg te dragen voor een logische indeling van straten en huisnummers, een duidelijke plaatsing van naambordjes en nummering.
4. Het GHOR geeft aan dat verkeerdrempels voor patiënten met een pijnlijke aandoening in ambulances een zeer onaangename ervaring is. Verkeerplateaus genieten daarom de voorkeur. Als verkeersremmende maatregel kunnen ambulances beter uit de voeten met asverschuivingen.

Beantwoording

1. In het kader van het bestemmingsplan worden bestemmingen aan gronden toegekend. Straatverlichting en groen zijn mogelijk binnen de diverse bestemmingen. Hoe de verlichting en het groen er uit komen te zien, wordt bepaald in het inrichtingsplan. In het kader van het bestemmingsplan is dit niet relevant en ook niet geregeld.
2. Alleen bij de ontsluiting voor het calamiteitenverkeer staat één klappaaltje. Bij de hoofdentree staat een slagboom. Deze situatie wordt niet aangepast. Dit omdat de kosten niet opwegen tegen de baten.
3. De gemaakte opmerking is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant. Wel merken wij op dat wij zorg zullen dragen voor een logische indeling van straten en huisnummers, een duidelijke plaatsing van naambordjes en nummering. De nummering en naambordjes zal niet te 'laag' bij de grond maar wat hoger aan de huizen worden geplaatst.
4. Binnen de bestemming verkeer zijn alle verkeersmaatregelen mogelijk. Het bestemmingsplan regelt niet welke maatregelen er genomen worden. Dit maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking van het plan. Verkeersplateaus en verkeersremmers hebben de afgelopen jaren uitgewezen dat deze voorzieningen de beste verkeersremmers zijn. Bij de nadere uitwerking van het ontwerp voor de buitenruimte (de parkeerterreinen) zal eerst moeten worden bezien of er überhaupt verkeersremmers nodig zijn. Als dit wel het geval is zal er overleg worden gevoerd met de hulpdiensten over de uitvoering hiervan.

Aanpassing bestemmingsplan

De bovengenoemde inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

De volgende instanties hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp-bestemmingsplan:

1. **VROM Inspectie Zuid**
2. **Gasunie**
3. **Stichting VAC Roosendaal Adviescommissie Wonen**

Van de volgende instanties hebben wij geen reactie ontvangen:

4. **Roosendaalse Hengelsport Agglomeratie**
5. **Veilig Verkeer Nederland Afdeling Roosendaal**
6. **Essent Netwerk BV, regio West-Brabant**
7. **KPN Telecom Netwerkdiensten**
8. **Politie Midden- en West Brabant**
9. **Bewonersplatform Kortendijk**
10. **Brabantse Milieu Federatie**
11. **Brabant Water**
12. **Seniorenraad**
13. **Rijkswaterstaat**
14. **Milieuadviesraad**

Hoogachtend,

Inspraak- en overlegrapport bpl "Bloemschevaert"

College van Burgemeester en Wethouders van Roosendaal