

Memo

Onderwerp : Omgevingsdialoog Boulevard Antverpia 10
Datum : 4 mei 2021

Deze memo biedt een verslaglegging van gevoerde omgevingsdialoog voor het woningbouwplan ter plaatse van de Boulevard Antverpia 10. Een eerdere informatieavond in 2019 gaf reeds enig inzicht in de eerste wensen en bezwaren van de omwonenden. Met name het verlies van groen en privacy, het nieuwe wandelpad met voorliggende groenstrook, waren aangehaalde punten. In de digitale bijeenkomst van 20 april 2021 werd ingegaan op oplossingen betreffende de eerder aangehaalde wensen en bezwaren. Het verslag van de bijeenkomst en de achteraf ontvangen aanvullende vragen en wensen en bezwaren ook m.b.t. groenstrook en de inrichting van de terrasbalkons zijn hieronder te lezen. De omgevingsdialoog is in opdracht van iDea Compact vormgegeven door Accent adviseurs.

1.1 Digitale bijeenkomst

Aanwezig:

- Eigenaren/bewoners van zes omliggende huizen
- Fré Hamans en Noortje Reestman van Accent adviseurs
- Edwin Smits en Ivo van Beek van iDea Compact
- Angelo Kole van gemeente Roosendaal

Tijdens de bijeenkomst is een toelichting gegeven op het plan en de procedure. Daarnaast spitste de dialoog zich met name toe op vragen, enkele gegeven mogelijkheden door de gemeente betreffende de groenstrook en de inrichting van het terrasbalkons van de woningen. Hierbij is duidelijk genoemd dat het aantal woningen en de maatvoering vastliggen vanwege de haalbaarheid van het plan en het gegeven dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. Ook het wandelpad staat niet meer open voor wijzigingen, daar dit een eis is vanuit de gemeente.

Groenstrook en wandelpad

De gemeente opperde in een eerder gesprek met Accent adviseurs drie varianten voor de invulling van een mooie aantrekkelijke groenstrook en behoud van privacy van omwonenden:

- Plasdrasberm inplanten met bijvoorbeeld *Alnus Glutinosa*, bosplantsoen of veer, geen bomen! Wordt snel een hoog dicht scherm en is wat bossiger
 - Leilindes of iets soortgelijks aan de kant van de kademuur (afhankelijk van soort: qua drup en snoeibaarheid). Is wat strakker op de kade.
 - Combinatie van A en B.
- Er komt bij alle varianten een boom op het pleintje aan de kant van de Boulevard Antverpia (flink formaat).

Tijdens de bijeenkomst zijn deze varianten besproken en konden de aanwezigen hun wensen en bezwaren m.b.t. de inrichting van de groenstrook plaatsen:

- Voor elk huis van het plan een zo hoog mogelijke boom plaatsen (leilindes).
- Voorkeur C+.
- Kies voor bomen die zo hoog mogelijk kunnen groeien.
- Kies voor het plaatsen van laag en hoog groen.
- In de opsomming op pagina 4 kunt u zien welke andere wensen en bezwaren m.b.t. de groenstrook zijn binnengekomen na de bijeenkomst. Deze wensen en bezwaren worden meegegeven aan de gemeente.

Balkoninrichting

Tijdens de bijeenkomst konden de aanwezigen hun wensen en bezwaren m.b.t. de inrichting van de terrasbalkons plaatsen:

- Geen doorzichtig glas gebruiken en in plaats daarvan iets anders wat niet doorzichtig is.
- In de tabel op pagina 5 kunt u zien welke andere wensen en bezwaren zijn binnengekomen na de bijeenkomst. Daarnaast kunt u zien of hieraan tegemoet is gekomen, en zo ja hoe hieraan tegemoet is gekomen.

Vragen

Daarnaast zijn er tijdens de bijeenkomst enkele aanvullende vragen gesteld. De antwoorden op deze vragen zijn in het rood weergegeven.

- Horen wij allemaal bij de directe omwonenden? Tot waar is de grens m.b.t. het maken van fotomateriaal voorafgaand aan de bouw van de zeven huizen.
 - Een rapportage vooropname belendingen wordt door een specialistisch expertisebureau opgesteld. Aan de hand van het ontwerp van de nieuwbouw en de gekozen bouwprincipes wordt door dit bureau bekeken wat de straal is van woningen rondom de nieuwbouw die in de invloedssfeer van de bouw liggen m.b.t. eventuele voortvloeiende schade ten gevolge van de nieuwbouw. Deze woningen worden in kaart gebracht voor start bouw en gemonitord.
- Kan er een tekening komen hoe de begroeiing (optie A en/of B) eruit gaat zien vanuit de Boulevard Antverpia. Met de juiste maten, hoogte en verhoudingen.
 - Eerst worden de wensen en bezwaren m.b.t. de groenstrook en wandelpad verwerkt door de gemeente. De wens is meegegeven om bij een volgende (informatie)avond een schets te laten zien die meer de volume van de begroeiing (grootte en breedte) van de groenstrook laat zien in relatie tot de huizen. iDea Compact neemt contact op met de gemeente hierover.
- Kunnen de toekomstige bewoners een parkeervergunning aanvragen?
 - Aangezien de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgevangen dient te worden, zal de noodzaak om een vergunning aan te vragen echter niet dan wel minimaal aanwezig zijn. Maar in principe staat het eenieder vrij om een parkeervergunning aan te vragen. Of een dergelijke parkeervergunning toegekend dient te worden, zal in samenspraak met de gemeente verder onderzocht worden. De reactie hierop volgt nog.

Bespreekpunten

Tijdens de bijeenkomst werden er ook een aantal zorgen geuit. Deze zijn onderstaand weergegeven. In het rood staat een respons om de zorgen waar mogelijk weg te nemen.

- De omwonenden denken niet dat de huizen in het plan om en nabij dezelfde bouwhoogte en volume hebben. Er werden zorgen geuit dat de hoogte van de huizen in het plan (9.5m) flink hoger zijn dan de huizen van de omwonenden zelf en de bestaande woning. Daarnaast vonden ze bouwvolume niet om en nabij hetzelfde als in de omgeving doordat bij de meeste huizen in de omgeving sprake is van een schuin dak, en in het plan van een plat dak.
 - De hoogte van de bestaande woning is 8,8 meter. Er wordt onderzocht wat de concrete hoogte en bouwvolume van de huizen in de omgeving zijn. De beoogde woningen bestaan uit drie volwaardige bouwlagen. De woningen in de omgeving variëren van twee tot drie bouwlagen, zij het veelal met een schuin dak.
- Er werd gevraagd naar de animo van de huizen van het plan. Een omwonende benoemde dat als er niet zo veel animo is dat het dan misschien een idee is om minder woningen te bouwen.
 - Er is een redelijke interesse getoond voor het woningbouwplan. Het aantal woningen is benodigd om een sluitende case te maken en is een coproductie van gemeente en ontwikkelaar.
- Omwonenden uiten hun bezwaar over inkijk naar de woningen aan de achterzijde en hoe dicht het staat op de erfgrans.
 - Er wordt onderzocht of het mogelijk is om de raamkozijnen in de achtergevel hoger te plaatsen, zodat er geen direct zicht ontstaat op de tuinen grenzend aan de achterzijde. De uitkomst wordt met huizen aan de achterzijde gedeeld.
- Er werden zorgen geuit over of de grond van het perceel Boulevard Antverpia 10 met de naastgelegen beek geschikt is om zeven huizen te bouwen. Gerelateerd aan deze zorg werd benoemd dat er zorgen zijn dat bij het bouwen verzakkingen en scheuren in de omliggende huizen ontstaan als gevolg van de bouw. Ook werden hierbij zorgen geuit over het plaatsen van warmtepompen.
 - Het uitgangspunt is om overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk te beperken en schade aan omliggende huizen te allen tijde te voorkomen. We zitten nu nog in de fase dat gestart moet worden met de formele procedure van de bestemmingsplanwijziging. Als het bestemmingsplan uiteindelijk wordt vastgesteld door de gemeenteraad, wordt het bouwplan vervolgens verder uitgewerkt. Daarbij wordt aan de hand van ontwerp gezien welke bouwwijze het meest geschikt is en met welke techniek eventuele verzakkingen en scheuren voorkomen kunnen worden. Tevens zal tegen die tijd nagegaan worden hoe het beste invulling gegeven kan worden aan de eis om gasloos te bouwen. Bij de directe omwonenden zal voor de start van de bouwwerkzaamheden een nulopname plaatsvinden, om van daaruit te bepalen of eventuele schade aan de bouwwerkzaamheden toe te rekenen is. Schade ten gevolge van de bouw zijn voor kosten van iDea Compact.
- Een omwonende vroeg of er een schets is die de impact van de inkijk aan de tuinen aan de achterzijde weergeeft.

- Een schets m.b.t. de bezonning wordt uitgevoerd om de impact weer te geven. De voorgevel van het plan bevindt zich zoals eerder genoemd aan de Molenbeek.

1.2 Gestelde vragen en opmerkingen achteraf

Na de digitale bijeenkomst hadden de omwonenden nog de mogelijkheid om vragen te stellen en wensen en bezwaren door te geven. Deze zijn hieronder weergegeven. In het rood staat het antwoord op de vraag of het antwoord om de zorgen voor zover mogelijk weg te nemen.

- Kan de grens van de te slopen gerealiseerde bebouwing achter de woning duidelijker worden aangegeven?
 - Zie bijlage 1 (laatste pagina) voor een verduidelijking hiervan.
- Een aantal opmerkingen zijn gemaakt over dat het plan niet aansluit bij de hoogte en het bouwvolume van woningen in de buurt (hoog en blok steen). En dat dit haaks staat op hetgeen politiek gewenst is, behoud van het historisch lint en aan de Boulevard Antverpia de status van beschermd gebied toe te wijzen.
 - De hoogte van de bestaande woning is 8,8 meter. De beoogde woningen bestaan uit drie volwaardige bouwlagen. De woningen in de omgeving variëren van twee tot drie bouwlagen, zij het veelal met een schuin dak.
 - De oriëntatie van de woningen vindt plaats op de Molenbeek. Daarmee wordt een nieuw aanzicht gecreëerd zonder de cultuurhistorische waarden en samenhang van het historische lint aan de Boulevard Antverpia onevenredig aan te tasten. Het plan is met de stedenbouwkundige van de gemeente intensief doorgenomen en is een coproductie qua verschijningsvorm en aantallen van gemeente en ontwikkelaar.
- Een aantal opmerkingen gingen over dat het optimistisch is om parkeren volledig op eigen terrein op te vangen en dat de ontsluiting via de Molenbeekstraat zal gaan geschieden.
 - Er wordt voldaan aan de parkeernormering die binnen de gemeente Rosendaal van toepassing is. Daarmee wordt verondersteld dat er voldoende parkeerplekken op eigen terrein zijn om in de behoefte te voorzien. Of een parkeervergunning aan de huizen van het plan toegekend wordt, zal in samenspraak met de gemeente verder onderzocht worden. De reactie hierop volgt nog. De poort om op het eigen (parkeer)terrein te komen, bevindt zich aan de zijde van de Molenbeekstraat. De ontsluiting zal dan ook via die straat verlopen.
 - Een opmerking ging over een andere oplossing voor het parkeren: om eventueel de parkeermogelijkheden ondergronds te doen. Een ondergrondse parkeergarage is om meerdere redenen niet haalbaar en zal

de kans op schade aan omliggende bouwwerken/percelen bovendien vergroten.

- Een opmerking en vraag ging over dat in bouwprogramma van de gemeente genoemd werd dat er zeven appartementen kwamen.
 - In de woningbouwprogrammering had moeten staan dat er grondgebonden woningen beoogd zijn. Het huidige plan bestond toen wel al. De woningen zijn dus onverhoopt als appartementen aangemerkt; waarschijnlijk vanwege de primaire woonfuncties op de tweede bouwlaag. De huidige verschijningsvorm en woningtypering zoals bij u bekend is het plan waarop gemeente toestemming heeft gegeven om medewerking te verlenen bij verdere uitwerking bij bestemmingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning.

Wensen m.b.t. inrichting groenstrook en wandelpad:

- Optie A of B, de voorkeur gaat uit naar de optie die het hoogst kan groeien.
- Een systeem implementeren waardoor het wandelpad niet als sluiproute gebruikt gaat worden (bv door het plaatsen van paaltjes).
- De schets van de groenstrook openbaar maken en toesturen.
- Een hek aan de kadekant i.v.m. veiligheid.
- Het linkse deel van de kade aankleden met beplanting, geen kale kademuur.
- Een combi A+B, dan bij voorkeur jaarrond groenblijvende leilinden of andere typen leibomen.
- Begroeiing die in winter ook groen blijft en begroeiing en beplanting laag aan de grond (zodat mensen er niet onder kunnen kijken) én begroeiing voor de kademuur.
- Behoud van de waardevolle bestaande bomen. Er is eerder benoemd dat deze bomen zouden blijven, hierover zijn ook toezeggingen gedaan.
- Omwonenden benoemen graag mee te denken over de inrichting van de ecologische verbindingzone en beplanting voor het wandelpad, zodat zij duidelijker hun standpunten helder kunnen maken.
 - Ook als er keuze wordt gemaakt voor een hek op de kademuur, dan zouden de omwonenden daar ook graag input voor willen leveren.
- Zorgen zijn geuit over dat er tot nu toe niets is gecommuniceerd over het gemeentelijk gedeelte van het plan en dat de plannen deels vast staan.
- Een betere en duidelijke "artist impressions" en wellicht ook geprojecteerd in een Obliëc foto. Dat zou veel meer duidelijkheid scheppen hoe het eruit komt te zien. Ook kan dan optie A en B duidelijker in beeld worden gebracht.

De wensen en bezwaren m.b.t. de groenstrook worden meegegeven aan de gemeente.

Wensen en bezwaren m.b.t. inrichting balkons

Geuite wensen	Wordt aan tegemoet gekomen	Hoe
---------------	----------------------------	-----

<p>Matte glasplaat i.p.v. doorzichtige glasplaat of gemetselde (borst-)wering, iets van niet transparant materiaal.</p>	<p>Ja</p>	<p>Er komt een ander materiaal dan glas, namelijk metselwerk of een ander materiaal waar niet doorheen kan worden gekeken met daarop een balustrade leuning.</p>
<p>De hele balustrade hoger plaatsen (op een hoogte dat ze moeilijk hun tuin in kijken).</p>	<p>Blijft zo het nu is getekend</p>	<p>De balustrade blijft even hoog als nu getekend, echter de invulling is metselwerk of een ander materiaal waar niet doorheen kan worden gekeken. De hoogte van het dicht materiaal is minimaal 90 cm i.v.m. bouwregelgeving t.b.v. veiligheid opstapgevaar vanuit de zijde van het terras.</p>
<p>Absorberende vlakken waardoor vervelende reflecties (geluid) worden uitgesloten / geminimaliseerd)</p>	<p>Ja</p>	<p>Bij het uitontwerpen van de gevels van de terrassen zal gekeken worden of absorberende materialen kunnen worden toegepast, uiteindelijk gaat Welstandscommissie hier ook iets van vinden.</p>

<p>Geen warmtepompen, airco's te plaatsen op de balkons, de daken van het trappenhuis en dak maar op begane grondniveau en dan afgeschermd / of fluisterstil.</p>	<p>Ja/nee</p>	<p>Wij zijn gebonden aan gasloos bouwen en BENG richtlijnen (bijna energieneutraal bouwen). Uit de berekeningsmethodiek van BENG volgt uiteindelijk welke energie opwekkers zullen kunnen worden toegepast en waar deze gesitueerd zullen moeten worden. iDea Compact zal met de plaats van deze opwekkers proberen rekening te houden om overlast te voorkomen. Bovendien worden opwekkers zoals warmtepompen nog steeds doorontwikkeld en staat de techniek niet stil en worden apparaten steeds stiller.</p>
<p>Het houtwerk zoals te zien op de afbeelding is wenselijk zoals het nu is (dus grote afscherming tussen woning 1 en 2 en grotendeels afscherming naar de zijkant bij woning 1 (opening/raam niet gelijk bij eerste verdieping, maar hoger).</p>	<p>Ja</p>	<p>Het wordt zoals afgebeeld in de impressies, uiteraard zal de architect bij de welstandscommissie dit ontwerp zoals dit voorligt beargumenteren en waar nodig verdedigen om de gekozen materialisatie te kunnen handhaven.</p>

<p>Bij de bestaande woning is een tuinafscherming getekend. Dit graag behouden.</p>	<p>Ja</p>	<p>Er blijft een houten tuinafscherming, uiteraard zal de architect bij de welstandscommissie dit ontwerp zoals dit voorligt beargumenteren en waar nodig verdedigen om de gekozen materialisatie te kunnen handhaven.</p>
<p>De wensen van de bewoners m.b.t. tot de inrichting van het balkon van de zijwoning: o De zijkant is nu van steen en dit graag behouden.</p>	<p>Ja</p>	<p>De zijkant van de zijwoning blijft van steen, uiteraard zal de architect bij de welstandscommissie dit ontwerp zoals dit voorligt beargumenteren en waar nodig verdedigen om de gekozen materialisatie te kunnen handhaven</p>

Bijlage 1 Te slopen gedeeltes

