

Zienswijzenota

Boulevard Antverpia 10

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	DOEL EN OPZET NOTA	3
1.2	LIJST VAN INDIENERS ZIENSWIJZE.....	3
2	SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	4
2.1	INLEIDING.....	4
2.2	BEANTWOORDING INGEKOMEN ZIENSWIJZEN.....	4
2.2.1	Indiener 1	4

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Boulevard Antverpia 10' heeft met ingang van 12 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben 2 verschillende betrokkenen en belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht.

1.1 DOEL EN OPZET NOTA

Beantwoording zienswijzen

In deze zienswijze zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. In deze zienswijzennota zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van de indieners van de zienswijzen, 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.

1.2 LIJST VAN INDIENERS ZIENSWIJZE

In onderstaande tabel staan de indieners van een zienswijze.

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1	Indiener 1 (Rommens)	23 januari 2023
2	Indiener 2 (Rockx)	23 januari 2023

=

2 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 INLEIDING

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

2.2 BEANTWOORDING INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

2.2.1 Indiener 1

Samenvatting

Welstandsnota

- 1.1 Indiener is het niet eens met de stelling dat de nieuwbouw bescheiden qua aard en omvang is. Ook is indiener het niet eens dat het planvoornemen aansluit bij het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling voor wat betreft de aansluiting op de Molenbeekstraat. Zo ook dat het beleid ter plaatse gericht is op het beheer van de rust in het straatbeeld.
- 1.2 Indiener geeft aan dat de huidige bebouwing (loods) met max. bouwhoogte van 4m, verandert in het voorgenomen plan naar een rechte gevel van een woonblok met hoogte van 9m. De overige woningen in de straat zijn voorzien van schuine kap met nok op ca 9m hoogte.
- 1.3 Indiener vindt dat de nieuwbouwwoningen dominant afsteekt ten op zichte van de woningen in de Molenbeekstraat, omdat de kopgevel van het bouwblok op de rooilijn van de kavel geplaatst wordt, terwijl de overige woningen terug liggen ten opzichte van diezelfde lijn.
- 1.4 Indiener vindt dat er een ander ontwerp gemaakt had kunnen worden met bijv. minder woningen, andersoortige woningen waardoor er een meer bescheiden omvang zou ontstaan.

Reactie Gemeente

- 1.1 Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is het oorspronkelijke plan op onderdelen aangepast. Dit aangepaste plan is beoordeeld en akkoord bevonden door welstand, het plan is passend voor wat betreft stedenbouw en architectonisch ontwerp.
- 1.2 Gelet op de omgeving passen de woningen in het straatbeeld. De toekomstige woningen hebben net als de bestaande woningen een bouwhoogte van ca. 9m hoog. De hoogte sluit aan bij de woningen in de omgeving.
- 1.3 Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is het oorspronkelijke plan op onderdelen aangepast. Dit aangepaste plan is beoordeeld en akkoord bevonden door welstand, het plan is passend voor wat betreft stedenbouw en architectonisch ontwerp.
- 1.4 Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is het oorspronkelijke plan op onderdelen aangepast. Dit aangepaste plan is beoordeeld en akkoord bevonden door welstand, het plan is passend voor wat betreft stedenbouw en architectonisch ontwerp.

Samenvatting

Luchtkwaliteit

- 1.1 Indiener vreest dat de ontwikkeling nadelige gevolgen met zich mee zal brengen m.b.t. het onderwerp luchtkwaliteit. Er worden achter de woning van indiener parkeerplaatsen gerealiseerd wat voor geur- en stankoverlast van uitlaatgassen kan zorgen.
- 1.2 Indiener vindt dat het parkeren via de huidige inritten aan de oostzijde had kunnen plaatsvinden waardoor de gezondheidsrisico's in mindere mate invloed hebben op de leefsituatie van indiener.

Reactie Gemeente

- 1.1 Voor luchtkwaliteit zijn landelijke normen opgesteld. Beoordeeld dient te worden of een bouwplan op basis van die normen wel of niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de uitgevoerde beoordeling is gebleken dat dit niet het geval is, waardoor het plan op dit onderdeel voldoet.
- 1.2 Het plan zal voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen, zijnde 13 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast zijn voor luchtkwaliteit landelijke normen opgesteld. Beoordeeld dient te worden of een bouwplan op basis van die normen wel of niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de uitgevoerde beoordeling is gebleken dat dit niet het geval is, waardoor het plan op dit onderdeel voldoet.

Samenvatting

Natuur

- 1.1 Indiener wil dat in het bestemmingsplan de ecologische structuur gewaarborgd wordt en dat de groenbestemming als bestaan wordt gehandhaafd.
- 1.2 Indiener mist in het flora fauna onderzoek de gevolgen van de flora en fauna in de Molenbeek en wat deze ontwikkeling tot gevolg heeft voor de ecologische verbindingzone.

Reactie Gemeente

- 1.1 Elk bouwplan dient getoetst te worden op grond van de Wet natuurbescherming. Beoordeeld dient te worden of op de ontwikkellocatie bedreigde soorten voorkomen of met een bouwplan die soorten in hun voortbestaan worden bedreigd of worden aangetast. Als dat laatste het geval is, dient met aanvullend onderzoek aangetoond te worden of er mitigerende of compenserende maatregelen getroffen kunnen worden, of dat een ontheffing of vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist is. Zowel in het kader van soorten-, als gebiedenbescherming zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen gebleken uit het uitgevoerde onderzoek, mits enkele (mitigerende) maatregelen in acht worden genomen.
- 1.2 Idem.

Samenvatting

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- 1.1 Indiener stelt dat qua hoogte en bouwvolume er niet is aangesloten op de bestaande bebouwing.
- 1.2 Indiener stelt dat de nieuwbouwwoningen een forse negatieve impact hebben op de ruimtelijke beleving van indiener. Indiener is van mening dat er qua hoogte en bouwvolume niet wordt aangesloten op de bestaande bebouwing.
- 1.3 Indiener vindt dat het bouwblok ver van de huidige waterkant gesitueerd is en vrij dicht op het perceel van indiener komt te staan. Dit kan volgens indiener anders, namelijk door het weglaten of

anders inrichten van de groenstrook naast het pad, waardoor het gehele blok meer oostwaarts geplaatst kan worden.

- 1.4 Indiener vreest voor overlast door het verbindingspad tussen de Molenbeekstraat en de Boulevard Antverpia.
- 1.5 Indiener vraagt zich af waarom de getoonde impressies niet in lijn zijn met de laatste tekeningen die zij toegestuurd hebben gekregen op 15 juli 2021. Het bestemmingsplan bevat namelijk de oude impressies van het eerst gepresenteerde bouwplan.

Reactie Gemeente

- 1.1 Het oorspronkelijke plan dat is gepresenteerd tijdens de omgevingsdialoog is mede naar aanleiding van de omgevingsdialoog op onderdelen aangepast. Dit aangepaste plan is inmiddels beoordeeld en akkoord bevonden door welstand. Het aangepaste plan is passend qua stedenbouw en architectonisch ontwerp.
- 1.2 Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht heeft op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Mocht indiener van mening zijn dat de beoogde ontwikkeling een forse negatieve impact heeft op zijn of haar ruimtelijke beleving, kan indiener als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, een planschadeaanvraag indienen bij de gemeente. Bij een eventuele tegemoetkoming in de daardoor ontstane schade blijft planschade die valt binnen het 'normaal maatschappelijk risico' evenwel voor rekening van de aanvrager.
- 1.3 Op basis van geluidsberekeningen blijft mogelijke geluidhinder binnen de grenzen van het aanvaardbare in een stedelijke context.
- 1.4 In een binnenstedelijke context is immers sprake van een hoge bebouwingsdichtheid en een hoge dynamiek in veranderingsprocessen. Een claim dat er in de directe omgeving van een woning nooit iets mag gebeuren waardoor de bestaande situatie verandert, is niet reëel.
- 1.5 Nadat het concept bestemmingsplan is geschreven zijn er wijzigingen gekomen n.a.v. de gesprekken met omwonenden en welstand. Deze set tekeningen zullen worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Samenvatting

Wonen

- 1.1 Indiener vreest dat de ontwikkeling voor geluidsoverlast zal zorgen, inbreuk op privacy, extra parkeeroverlast in de straat, meer verkeersbewegingen in de straat, overlast door parkeren naast het perceel van indiener, zon wordt een gedeelte van de tijd weggenomen, ruimtebeleving wordt weggenomen.

Reactie Gemeente

1.1 Dat privacy, uitzicht en dag-/zonlichttoetreding belangrijke aspecten zijn voor het woongenot, staat niet ter discussie. Toch moet bij het wonen in een binnenstedelijke situatie er altijd rekening mee gehouden worden, dat volledige privacy en een volledig onbelemmerd uitzicht nooit helemaal kunnen gelden en dat door normale - in stedelijk gebied plaatsvindende - stedenbouwkundige en bouwkundige ontwikkelingen daar in de loop van de tijd veranderingen in kunnen optreden. In een binnenstedelijke context is immers sprake van een hoge bebouwingsdichtheid en een hoge dynamiek in veranderingsprocessen. Een claim dat er in de directe omgeving van een woning nooit iets mag gebeuren waardoor de bestaande situatie verandert, is niet reëel. Het parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein.

Samenvatting

Parkeren en ontsluitingsmogelijkheden

- 1.1 Indiener geeft aan dat er niet wordt voldaan aan de nota parkeernormen.
- 1.2 Indiener is van mening dat de drie parkeerplaatsen in de oksel van het beoogde gebouw niet bruikbaar zijn, omdat de draaicirkels onvoldoende zijn en voor gevaarlijke situaties kunnen zorgen.

Reactie Gemeente

- 1.1 Het plan zal voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen, zijnde 13 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt aangesloten aan de huidige wet- en regelgeving.
- 1.2 Akkoord. De parkeerplaatsen worden anders gesitueerd.

Samenvatting

Uitgangspunten en doelstellingen

- 1.1 Indiener vreest dat de belangen van de omwonenden voor wat betreft woongenot in diverse rapportages onvoldoende zijn afgewogen.

Reactie gemeente

- 1.1 Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht heeft op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Mocht indiener van mening zijn dat zijn woongenot door de beoogde ontwikkeling achteruitgaat, kan ieder als gevolg van een nieuw bestemmingsplan, een planschadeaanvraag indienen bij de gemeente. bij een eventuele tegemoetkoming in de daardoor ontstane schade blijft planschade die valt binnen het 'normaal maatschappelijk risico' evenwel voor rekening van de aanvrager.

Samenvatting

Methodiek

- 1.1 Indiener vraagt zich af waarom er gekozen is voor 7 grondgebonden (Wonen-1) woningen en niet voor 7 appartementen. Het Woningbouwprogramma van 2017-2018 hield op deze planlocatie het bouwen van 7 appartementen in.

Reactie gemeente

- 1.1 Jaarlijks wordt er door de gemeente een woningbouwprogrammering vastgesteld. Naast toekomstige ontwikkelingen wordt er een woonprogramma vastgesteld. Het uiteindelijk te realiseren programma is mede afhankelijk van marktomstandigheden. Indien blijkt dat het beoogde programma op een locatie niet haalbaar blijkt, wordt in onderling overleg naar alternatieven gezocht. Deze alternatieven worden uitgebreid getoetst aan eerder gestelde randvoorwaarden, zoals stedenbouwkundige eisen, marktbehoefte, parkeren etc.

Samenvatting

Bestemming wonen

- 1.1 Indiener wil uitgesloten hebben dat er in de toekomst de mogelijkheid bestaat buiten het in het plan aangegeven bouwvlak met eventuele bestemming Wonen uit te breiden in welke vorm dan ook.
- 1.2 Indiener wil dat de toekomstige erfafscheiding op een zodanige manier wordt uitgevoerd dat inkijk op het perceel zoveel mogelijk beperkt blijft en de privacy van indiener niet aangetast wordt. Indiener wil het realiseren van de bij de woningen behorende buitenruimte aan de westzijde van het perceel uitsluiten.

Reactie gemeente

- 1.1 In artikel 4.4.1. is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. op basis van de afweging van de belangen van de partijen, wordt gekeken of het aanvaardbaar is om de afwijking plaats te laten vinden.
- 1.2 Dat privacy een belangrijk aspect is voor het woongenoot, staat niet ter discussie. Toch moet bij het wonen Toch moet bij het wonen in een binnenstedelijke situatie er altijd rekening mee gehouden worden, dat volledige privacy en een volledig onbelemmerd uitzicht nooit helemaal kunnen gelden en dat door normale - in stedelijk gebied plaatsvindende - stedenbouwkundige en bouwkundige ontwikkelingen daar in de loop van de tijd veranderingen in kunnen optreden. In een binnenstedelijke context is immers sprake van een hoge bebouwingsdichtheid en een hoge dynamiek in veranderingsprocessen. Een claim dat er in de directe omgeving van een woning nooit iets mag gebeuren waardoor de bestaande situatie verandert, is niet reëel.

Samenvatting

Bijlage 1 aanmeldnotitie vormvrije MER-beoordeling:

- 1.1 Indiener vraagt zich af of het planvoornemen geen onaanvaardbare geluidhinder uitstraalt op de omgeving, welke normen er gehanteerd zijn en of het complete plaatje voldoende is bekeken.
- 1.2 Eventuele geluidhinder naar de omgeving vanuit het parkeren op eigen terrein is ook buiten beschouwing gelaten. In de huidige situatie bevindt de ontsluiting van het perceel zich aan de oostzijde waardoor indiener momenteel geen hinder ondervindt.
- 1.3 Indiener geeft aan dat eventuele gebouwinstallaties (warmtepompen) buiten beschouwing is gelaten.
- 1.4 Indiener vraagt zich af op basis waarvan de conclusie is getrokken dat het planvoornemen geen stankoverlast zal veroorzaken op de omgeving. Indiener vraagt zich af of er uitgesloten kan worden dat geuroverlast optreedt en in hoeverre vervuilende diesels impact heeft op de luchtkwaliteit van de omgeving.

Reactie gemeente

- 1.1 Op basis van geluidsberekeningen blijft mogelijke geluidhinder binnen de grenzen van het aanvaardbare in een stedelijke context. De auto-ontsluiting van de ontwikkeling loopt via de Molenbeekstraat, dit is een straat in asphalt. Volgens het plan is een auto-ontsluiting via de Boulevard Antverpia niet mogelijk.
- 1.2 Qua toename van verkeer geldt dat deze marginaal is en auto's het gebied in- en uitrijden via de Molenbeekstraat. Hierin worden geen problemen voorzien. In de afgelopen jaren hebben zich in/rondom deze straat ook geen ontwikkelingen voorgedaan die de intensiteit op de Molenbeekstraat doen veranderen.
- 1.3 De gebouwinstallaties zijn in deze fase nog niet verder uitgewerkt maar moeten voldoen aan het bouwbesluit, ook wat betreft het geluidsniveau. Hiermee is het juridisch geborgd.
- 1.4 Voor luchtkwaliteit zijn landelijke normen opgesteld. Beoordeeld dient te worden of een bouwplan op basis van die normen wel of niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de uitgevoerde beoordeling is gebleken dat dit niet het geval is, waardoor het plan op dit onderdeel doet.

Samenvatting

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

- 1.1 Indiener vraagt zich af of het akoestisch onderzoek nog actueel is, omdat dit rapport van 2 oktober 2019 is en er in de omgeving reconstructies uitgevoerd zijn en momenteel nog plaatsvinden.
- 1.2 Indiener geeft aan dat in de Molenbeekstraat het asfalt vervangen wordt door betonklinkers. Gezien de verkeerstoename door het voorgenomen plan, vindt indiener dat dit ook beschouwd dient te worden.
- 1.3 Indiener geeft aan dat in de inleiding gesproken wordt van nieuwbouwappartementen wat niet klopt met het planvoornemen.

Reactie gemeente

- 1.1 Akkoord. Het akoestisch rapport is aangepast.
- 1.2 De auto-ontsluiting van de ontwikkeling loopt via de Molenbeekstraat, dit is een straat in asfalt. Volgens het plan is een auto-ontsluiting via de Boulevard Antverpia niet mogelijk. De verharding van die straat speelt hier geen rol. Qua toename van verkeer geldt dat deze marginaal is en auto's het gebied in- en uitrijden via de Molenbeekstraat. Hierin worden geen problemen voorzien. In de afgelopen jaren hebben zich in/rondom deze straat ook geen ontwikkelingen voorgedaan die de intensiteit op de Molenbeekstraat doen veranderen.
- 1.3 Akkoord. De inleiding is aangepast.

Samenvatting

Bijlage 5 Aanvullend bodemonderzoek

- 1.1 Indiener gaat ervan uit dat eventuele grondsanering conform de geldende regelgeving plaatsvindt zonder overlast en kans op gezondheidsrisico's naar de omgeving.

Reactie gemeente

- 1.1 De werkzaamheden worden zo zorgvuldig mogelijk en met zo min mogelijk overlast uitgevoerd.

Samenvatting

Bijlage 6 QuickScan natuurwetgeving

- 1.1 Indiener geeft aan dat het rapport dateert uit 2019. In de tussentijd zijn er bomen en beplantingen op het perceel van Boulevard Antverpia 10 gesnoeid en verwijderd. Indiener geeft aan dat hierdoor de diersoorten op andere posities op het perceel hun intrek hebben genomen.

Reactie gemeente

- 1.1 Niet akkoord. De QuickScan natuurwetgeving kan niet al gedateerd worden beschouwd slechts vanwege het feit dat deze in 2019 is opgesteld. Voorts is in paragraaf 4.4 van de QuickScan onderbouwd dat de aanwezigheid van beschermde diersoorten is uitgesloten omdat beide gebouwen ontoegankelijk zijn. Buiten de gebouwen en op het perceel geldt altijd een zorgplicht ex artikel 1.11 Wnb.

Samenvatting

Bijlage 7 Notitie stikstofberekening

- 1.1 Indiener wijst op een fout in de notitie dat de woningen in 2021 realiseert worden. Indiener geeft aan dat de rapportage van 23 maart 2021 niet voldoet aan de laatste Aerius rekenmethodiek, zoals deze geldt op het moment van ter inzage leggen van dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

- 1.1 Akkoord. De gegevens zijn aangepast en herberekend met de nieuwste versie van Aerius Calculator.

Samenvatting

Bijlage 8 Verslaglegging omgevingsdialoog

- 1.1 Indiener geeft aan dat de samenvatting opgenomen in bijlage 8 niet in deze hoedanigheid richting omwonenden is verstrekt. Het verslag van de omgevingsdialoog is gedateerd op 4 mei 2021 en bestaat uit 9 pagina's. De samenvatting bevat 4 pagina's exclusief de zonstudie.

Indiener verwijst naar de samenvatting en het verslag:

“Bij alle dialoogvormen is gecommuniceerd dat het aantal woningen en de maatvoering als uitgangspunten vastliggen in het kader van de haalbaarheid en vanwege het gegeven dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. Ook het wandelpad staat niet meer open voor wijzigingen, daar dit een vereiste is vanuit de gemeente”.

- 1.2 Indiener vraagt zich af hoe dit stellig beweerd kan worden voordat het bestemmingsplan op woningbouw afgestemd is. Indiener is van plan om een WOB-verzoek bij de gemeente te doen.
- 1.3 Indiener vraagt zich nog steeds af wat de onderliggende motivatie is waarom er gekozen is voor het aantal woningen en maatvoering. Indiener vraagt zich ook af of er meerdere varianten op het plan zijn onderzocht. Dit onderbreekt in de samenvatting van de omgevingsdialoog.

Indiener geeft een samenvatting van het tijdsplan weer en heeft een verslaglegging van een persoonlijk gesprek toegevoegd als bijlage.

Reactie gemeente

- 1.1 De bijlage die is opgenomen in de stukken is een samenvatting van de gehele omgevingsdialoog. Indiener verwijst naar het verslag van 1 overleg d.d. 04-05-2021 (zie bijlage).
- 1.2 Er zijn diverse varianten bekeken in overleg met de stedenbouwkundige, het plan wat nu voorligt is daaruit als meest geschikt gebleken. Het wandelpad aan de voorzijde was een voorwaarde vanuit stedenbouw om tot een aanvaardbaar plan te komen.
- 1.3 Voor wat betreft de afwijking van het woningbouwprogramma het volgende: Jaarlijks wordt er door de gemeente een woningbouwprogrammering vastgesteld. Naast toekomstige ontwikkelingen wordt er een woonprogramma vastgesteld. Het uiteindelijk te realiseren programma is mede afhankelijk van marktomstandigheden. Indien blijkt dat het beoogde programma op een locatie niet haalbaar blijkt, wordt in onderling overleg naar alternatieven gezocht. Deze alternatieven worden uitgebreid getoetst aan eerder gestelde randvoorwaarden, zoals stedenbouwkundige eisen, marktbehoefte, parkeren etc.

Samenvatting

De gemeentelijke parkeernormen

1.1 Indiener is het niet eens dat het plan zal voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. De norm wordt volgens indiener onjuist gehanteerd. Volgens de parkeernota van gemeente Rosendaal geldt voor koopwoningen buiten de centrumring in de hoge prijsklasse (boven 275.000,-) een norm van 2 parkeerplaatsen in plaats van 1.8.

Reactie gemeente

1.1 De parkeernormering is niet gerelateerd aan een prijscategorie van woningen, omdat de prijzen kunnen fluctueren en zijn niet altijd een goede afspiegeling van de parkeerbehoefte. De inschatting "Koop middenklasse" volgens de nu geldende parkeernota van de gemeente Rosendaal is 1.8.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.