

 <p>Gemeente Roosendaal</p>	Schriftelijke vraag
	 <p>Vrije Liberale Partij</p>
Datum	13 december 2017
Onderwerp	Stand van zaken Waterstraat
Betreft het een raadsvoorstel/raadsmededeling in de cyclus?	Nee
Beleidssterrein	Omgeving
Portefeuillehouder	Wethouder Theunis

In april van dit jaar werd bekend gemaakt dat het klooster aan de Waterstraat zal worden gesloopt en dat er een nieuwe bestemming komt op dat perceel. Het pand, wat enige tijd in optie was genomen voor het huisvesten van vluchtelingen, staat al leeg, dus zaken kunnen toch snel worden gerealiseerd.

Het is van belang dat omwonenden hierin natuurlijk ook een stem krijgen. De andere invulling van het terrein kan en moet samen worden vormgegeven. Want de mening van de buurt telt voor de VLP zeker.

In de openbare besluitenlijst van het college van burgemeester en wethouders van 21 november jl. valt te lezen dat het college meewerkt aan de herontwikkeling van het klooster en dat het college de congregatie daarvoor randvoorwaarden meegeeft om de ontwikkeling voor woningbouw of een zorgcomplex mogelijk te maken. De buurt is door de congregatie van de plannen op de hoogte gebracht, zo valt er te lezen.

De VLP is van mening dat omwonenden ook zeker zelf wensen hebben. Goed en frequent contact met de omwonenden is voor ons van vitaal belang voor een goede herontwikkeling en opwaardering van dit gebied.

Daarom heeft de VLP de volgende vragen:

1. Heeft u frequent en goed contact met de bewoners een-op-een of via een afvaardiging?
2. Zijn bewoners al betrokken bij de nieuwe ontwikkelingen en zo ja, wat zijn de wensen van omwonenden?
3. Wat zijn de voorwaarden en wensen (kaders) van het college m.b.t. de ontwikkeling van het voormalig kloosterterrein aan de Waterstraat die aan de projectontwikkelaar worden meegegeven?

Namens de fractie van de VLP,

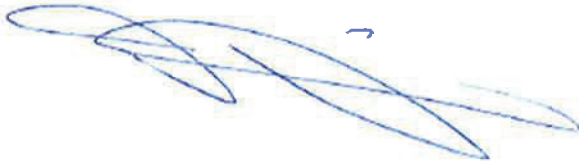
Wilbert Brouwers

Wij beantwoorden deze vragen als volgt.

1. Ja. Er is door de congregatie een informatieavond georganiseerd op 7 september om de omwonenden te informeren over het aanstaande vertrek van de congregatie, de verkoop van het complex en hun visie op de toekomstige ontwikkeling van het terrein. Bewoners zijn uitgenodigd om te reageren en hun reacties zijn onderdeel van de randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van het project.
Op verzoek van de omwonenden is er op 17 december contact geweest over de de voortgang op het project. Het is onze wens dat omwonenden actief betrokken zullen zijn bij de verdere planvorming.
2. Zie 1.
3. Zie bijlage.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

Toine Theunis,

Wethouder Ruimtelijke Ordening.

Gemeentelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het Klooster Charitas aan de Waterstraat te Roosendaal.

1. Algemeen

- a Ontwikkeling en realisatie volledig voor rekening en risico eigenaar/ontwikkelaar;
- b Geen directe/indirecte (toekomstige) kosten voor gemeente als gevolg van plan;
- c Anterieure overeenkomst (AOK) met grondeigenaar op basis standaardovereenkomst gemeente;
- d Privaatrechtelijke contractering onder voorbehoud publiekrechtelijke verantwoordelijkheid bestuursorganen en uitsluitend inspanningsverplichtingen ten aanzien van die publiekrechtelijke verantwoordelijkheden.
- e. Gemeente houdt recht om nadere eisen te stellen vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

2. Planvorming

- a Het uit te werken plan dient voor de gemeente maatschappelijk, stedenbouwkundig, financieel en ruimtelijk aanvaardbaar te zijn. De studie van Kuiper Compagnons is daarbij leidend. Daarbij houden wij vast aan het introduceren van 3 woonclusters met daar tussen in groene ruimtes. De woningen zijn op de openbare ruimte gericht. De locatie en omvang van de woonclusters moet gelijk zijn als in de studie aangegeven. Het meest zuidwestelijk gelegen wooncluster wordt extensief ingevuld met vrije sector woningen en er wordt een stiltehof met Lourdesgrot gerealiseerd.
- b Door college goedgekeurd definitief stedenbouwkundige plan en definitief ontwerp gebouwen binnen de randvoorwaarden, alvorens er een planologische procedure wordt opgestart;
- c Behoud van groene karakter op basis van inventarisatie waardevol groen en een deugdelijk inrichtingsontwerp en beheerplan (ook voor de element Behoud van en verwijzing naar religieus verleden en eventueel erfgoed).
- d Woningbouwprogramma: gevarieerde grondgebonden woningen in de prijscategorie middelduur (€ 185.000 - € 250.000 V.O.N.) tot duur > € 250.000 V.O.N.). Maximaal 66 woningen.
- e Parkeren bezoekers en bewoners op eigen terrein conform vastgestelde Parkeernota. Normering 1,8 of 2.0 afhankelijk middelduur of dure koopwoning. Ontsluiting van het terrein zoals aangegeven in de studie van Kuiper Compagnons.
- f. Parkeren op eigen kavel of uit het zicht. M.u.v. de bestaande parkeerplaatsen
- f. Handhaven/invullen: functionerende begraafplaats, de laanstructuur die verbindt met de Waterstraat, de beeldentuin, de Maria grot met tuinzone.
- g. Maximale bouwhoogte 11 meter dan wel 3 bouwlagen voor een reguliere grondgebonden woning.
- h. Kloostercomplex en Burgemeester Coenenpark blijven ruimtelijk en functioneel gescheiden.

Alternatief

Binnen dezelfde ruimtelijke randvoorwaarden achten wij een ontwikkeling van zorgcomplex ook mogelijk.

3. Financieel

a Kostenverhaal in AOK conform plankostenscan. Helpt betalen binnen 14 dagen na ondertekenen. Andere helpt te betalen bij vaststellen bestemmingsplan gemeenteraad.

b Planschade voor rekening initiatiefnemer tot 5 jaar na onherroepelijkheid bestemmingsplan. Risicoanalyse planschade voor rekening eigenaar/ontwikkelaar en afhankelijk van de uitkomst van de analyse bij een substantieel bedrag een bankgarantie voor 5 jaar ter hoogte van dat bedrag.

4. Openbaar gebied

a In principe géén openbaar gebied voor onderhoud van de gemeente. Toekomstig beheer en onderhoud dus privaat. Met inachtneming van eerdergenoemd beheerplan. Indien openbaar gebied echt onontkoombaar is dan gekapitaliseerde afkoop van de kosten van het toekomstig beheer en onderhoud door eigenaar/ontwikkelaar.

Indien gemeente beheer gaat doen geldt voor de inrichting van het openbaar gebied het Kwaliteitshandboek Beheer van de gemeente Roosendaal

b Benodigde aanpassingen Openbaar gebied (in of buiten het plangebied) als gevolg van de planontwikkeling/realisatie voor rekening en risico van eigenaar/ontwikkelaar.

c. Een duidelijke strikte scheiding tussen openbaar en privégebied

5. Bestemmingsplan

a Voor het ontwikkelen van het gebied is een nieuw integraal bestemmingsplan vereist. Een nadere keuze moet in samenspraak worden gemaakt of het bestemmingsplan door de gemeente of door de ontwikkelende partij gaat worden opgesteld.

Indien de ontwikkelende partij ervoor kiest zelf het bestemmingsplan te maken ontslaat dit de Gemeente Roosendaal niet van de publiekrechtelijk verplichting om bestuurlijke en politieke besluiten te nemen over bestemmingsplannen. Daarom zijn er randvoorwaarden waaronder het bestemmingsplan in eigen beheer mag opstellen.

Alle bijlagen zijn onverkort van toepassing. Voor de duidelijkheid wordt daarbij nog extra benadrukt:

- De regels van het bestemmingsplan worden opgezet conform het "Handboek bestemmingsplannen Roosendaal" (bijlagen). Er mag niet afgeweken worden van de bestemmingen of functieaanduidingen die in het handboek genoemd worden. Wijzigingen of toevoegingen worden met de projectleider van het bestemmingsplan besproken en akkoord bevonden worden.
- De toelichting wordt grotendeels met behulp van een vaste lay-out opgesteld. In het hiervoor genoemde handboek is aangegeven waar wel of niet, zonder overleg, afgeweken kan worden.
- Het bestemmingsplan wordt opgesteld met als uitgangspunt de eerste versie van het bestemmingsplan dat door de gemeente wordt aangeleverd.
- Naam en nummer van het plan worden aangeleverd door de gemeente. Aan naam of

het nummer mag niets gewijzigd worden. Dit heeft te maken met het feit dat het idn nummer van een plan is opgebouwd uit dat nummer en die betreffende naam.

- Uiteraard dient het opstellen van de toelichting en de regels te voldoen aan de laatste standaarden van VROM. Ook als deze tijdens het opstellen hiervan aangepast worden.
- Zowel de tussen- als de eindproducten moeten voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen.
- De gemeente controleert de tussen- en de eindproducten. Omdat de gemeente verantwoordelijk is voor het bestemmingsplan, dienen eventuele benodigde gegevens/onderzoeken aangeleverd te worden en dienen de opmerkingen van de projectleider van de gemeente Roosendaal verwerkt te worden.
- Zitten er teveel fouten in de tussen- en de eindproducten waardoor de ambtenaar relatief teveel uren moet besteden aan het product dan wordt het product retour gestuurd en worden de consequenties voor de planning aangegeven.
- Om invulling aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid te geven is het noodzakelijk dat op vaste momenten besluiten kunnen worden genomen door de Gemeente Roosendaal. Voor een uitwerking van deze planning wordt verwezen naar de bijlagen. Pas als de gemeente akkoord is met deze producten kan een volgende stap genomen worden in het proces. Ook dient er voldoende tijd (=tijd zoals ingepland) ingeruimd te worden voor de gemeente Roosendaal om de aangeleverde tussen- en eindproducten te controleren.
- De Standaard aanleveringsvoorwaarden Roosendaal voor digitale verbeelding, plantteksten en onderzoeken/gegevens zijn van toepassing

b Kosten in AOK (kosten eventuele externe juridische begeleiding/deskundigen separaat voor ontwikkelaar/eigenaar)

6 Voorzieningen openbaar nut/duurzaamheid

a Geen gasinfrastructuur/-aansluitingen van de nieuwbouw

b Waterretentie op te lossen binnen plangebied

c Riolering nader te bepalen, gescheiden systeem

d Kabels en leidingen af te stemmen met de diverse (nuts)partijen

7. Wensen uit de buurt

De ontwikkelende partij verklaart dat hij rekening houdt met de wensen van de omwonenden zoals verwoord in de bijlage.

Indien in overleg met de omwonenden wordt besloten tot verkeersremmende maatregelen in de Waterstraat worden deze door de ontwikkelende partij betaald.

#	Randvoorwaarde	Toelichting	Bijlage
1	Behoud van groenstrook (inclusief bomen, struiken en grasperk) aan de Waterstraat vanaf huisnummer 18 tot met aansluiting Parklaan	Rooilijn op 23 m vanaf de stoeprand vanaf kruising Parklaan tot aan ingang Groenhuisen (zie bijlage). Bij hogere bebouwing van cluster 2 dan in punt 4 aangegeven hoogte wordt d eroolijn met hetzelfde aantal meters naar achteren verplaatst.	https://drive.google.com/open?id=0B3X_lheMVS9WmmV4REIXbGvqYkhN1YeHdFY1NuRGbzekpn
2	Beschermde bomen en kenmerken van het huidige Charitas klooster (zoals beschreven in plannen van Kuiper Compagnons) worden behouden	Zie bijlage	https://drive.google.com/open?id=0B3X_lheMVS9WmmV4REIXbGvqYkhN1YeHdFY1NuRGbzekpn
3	Bomen in groenstrook zoals beschreven in punt 1 worden behouden	zie bijlage	https://drive.google.com/open?id=0B3X_lheMVS9WmmV4REIXbGvqYkhN1YeHdFY1NuRGbzekpn
4	Maximale hoogte van de nieuwbouw is niet hoger dan de hoogte van de bestaande (particuliere) bebouwing in de Waterstraat	Huidige woningen hebben een geschatte hoogte van tussen de 6m en 10m	
5	Het nieuwbouwproject op het terrein van Charitas Klooster biedt ruimte voor recreatie (speeltuin/ moestuin/...)	De nieuwbouw wijk draagt bij aan de rust en recreatiemogelijkheden in de omgeving van de Waterstraat en de Parklaan	
6	Het nieuwbouwproject heeft eigen parkeergelegenheid voor nieuwe bewoners en hun bezoekers (minimaal 2 gratis parkeerplekken per nieuw te bouwen woning)	De huidige bewoners willen geen (parkeer) overlast van de nieuw te bouwen woonwijk	
7	Verkeersdrukte in de Waterstraat wordt maximaal beperkt door het verkeer uit het nieuwbouwproject aan te sluiten op de Kalsdonkestraat, Griendweg en de Parklaan	De meeste bewoners hebben gekozen voor de Waterstraat en Parklaan vanwege het verkeersluwe karakter, dit willen we graag behouden	
8	Verkeersremmende maatregelen voor het verkeer in de Waterstraat en de Parklaan bij realisatie van het nieuwbouwproject	De extra verkeersdrukte mag niet voor onveilige situaties zorgen	
9	het huidige Burgemeester Coenenpark zoveel mogelijk behouden en laten aansluiten op geplande nieuwbouw	Het voorgestelde groende karakter zoals geschets tijdens de inloopavond wordt door de projectontwikkelaar behouden	
10	Het nieuwbouwproject wordt opgetrokken in een jaren '30 woningbouwstijl		
11	Parkeervoorziening in de Waterstraat op basis van parkeervergunning (enkel bewoners en 2 per huishouden zonder oprijt en 1 voor huishouden met oprijt) voor de gehele straat	We willen voorkomen dat bewoners of bezoekers van de nieuwe woonwijk de Waterstraat gebruiken als parkeerplaats. Bewoners van Waterstraat en Parklaan hebben een gratis parkeervergunning per huishouden	
12	Het nieuwbouwproject behoudt zoveel mogelijk de historische authentieke elementen van Congregatie Charitas (bvb. Kapel, Klokkentoren, bomen en parkjes)	in relatie tot punt 2	https://drive.google.com/open?id=0B3X_lheMVS9WmmV4REIXbGvqYkhN1YeHdFY1NuRGbzekpn
13	Zolang het perceel niet in ontwikkeling is door de beoogde projectontwikkelaar/ bouwbedrijf, wordt het door gemeente (of andere) onderhouden (bvb. gras maaien, heg snoeien, ...)	De huidige groenstrook ter hoogte van Waterstraat 28 tot 44 wordt gedurende de omende leegstand periode onderhouden door de gemeente danwel Alvast of een andere partij	
14	De tijdelijke anti-kraak bebouwing (50 tal bewoners) via Alvast zorgt voor komende 2 jaar niet voor extra overlast in de vorm van extra verkeersbewegingen, parkeerdruk of anderzins	Het plaatsen van 50 anti-kraak bewoners door Alvast (was voor de buurtbewoners een verrassing) mag niet leiden tot al teveel overlast gedurende periode in aanloop naar de bouwontwikkeling door projectontwikkelaars	
15	Tijdens de realisatie van het bouwproject wordt de overlast voor de buurt in de Waterstraat en de Parklaan, door (onder)aannemers maximaal beperkt. Materieel en materiaal van aannemers en onderaannemers wordt op het domein van Charitas opgeslagen.	Gedurende de bouwvoorbereiding en realisatie van het bouwproject willen de buurtbewoners zo min mogelijk overlast van materieel en materiaal van (onder)aannemers.	
16	De nieuw te bouwen wijk zorgt niet voor geluidsoverlast of verandering van het uitzicht voor de bewoners van de Waterstraat. De bestaande groenstrook blijft behouden met extra bomen, (groenblijvende) struiken en beplanting.	De omgeving van de Waterstraat en de Parklaan is een rustige ogeving die haar karakter moet bewaren. Veel buurtbewoners hebben voor de buurt gekozen vanwege het rustige karakter. Het nieuwbouwproject en haar inwoners moet geluidsoverlast maximaal beperken. Dit kan door het plaatsen van extra groen in de vorm van bomen, struiken en beplanting in de groenstrook.	
17	De buurtbewoners worden betrokken en krijgen inspraak bij wijzigingen van het voorgestelde plan door de beoogde projectontwikkelaar, gemeente of andere partijen betrokken bij het nieuwbouwproject.	Als buurtbewoners willen we een actieve bijdrage leveren aan de beoortbaarheid voor huidige en nieuwe bewoners.	
18	Monitoring van bestaande woningen (bvb. bouwkundige rapportage) voor mogelijke schade bij sloop- en bouwwerkzaamheden alsook zwaar verkeer in de straat		
19	Asbestverwijdering gebeurt met zo min mogelijk overlast voor de buurt en volgens de geldende regels		
20	De riolering van de beoogde nieuwbouwwijk zorgt niet voor wateroverlast op de bestaande rioolcapaciteit in de Waterstraat danwel Parklaan	In het verleden is de Waterstraat riolering vervangen na jaren van wateroverlast bij hevige regen. Het nieuwbouwproject zorgt niet voor extra (water) overlast in de Waterstraat.	
21	De gemeente garandeert dat er geen planschade en milieuoverlast is voor de bestaande woningen aan de Waterstraat en de Parklaan door herontwikkeling van de Congregatie	Zie ook kortgeding:	https://milieudefensie.nl/duurzaamdoordestad/nieuws/vonnis-kort-geding
22	De gemeente onderzoekt verschillende opties die zoveel mogelijk aansluiten bij het bestaande bestemmingsplan (maatschappelijke functie) zoals bijvoorbeeld uitbreiding van Groenhuisen of Wiekendael	Er is een voorstel gedaan door de Congregatie Charitas samen met van de Water en de gemeente voor een nieuwbouwproject. Hiervoor moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. De huidige bestemming van de grond is een "maatschappelijke bestemming". Als buurt krijgen we de indruk dat nog niet alle huidige optie met betrekking tot de bestaande bestemming zijn onderzocht.	
23	De huidige plannen/ impressie gaan uit van 66 nieuw te bouwen woningen, dit aantal wordt niet overschreden		
24	De woningtypologie heeft dezelfde verhouding zoals geschetst in de impressie/ plan	Het nieuwbouwproject biedt ruimte aan verschillende typen woningen gericht op verschillende maatschappelijke doelgroepen (gezinnen, alleenstaanden, senioren, ...)	
25	De bestaande afsluiting (hekwerk en coniferen) ter hoogte van cluster 2 aan de Waterstraat worden behouden om zoveel mogelijk behouden	Dit voorkomt dat bewoners van cluster 2 voor het gemak de auto in de Waterstraat parkeren en beperkt d einkijk voor bestaande bewoners	
26	Geen aanleg van wandelpaden van huiseurenden naar de Waterstraat	Dit voorkomt dat men voor het gemak de auto in de Waterstraat parkeert	