



Participatie herontwikkeling “Dit is Plek”. Wouwseweg Roosendaal

Inleiding

1. Brief aan omgeving, juli '22
2. Overzicht genodigden omgeving
3. Uitnodiging inloopavond 12 juli, juni '23
4. Presentielijst inloopavond 12 juli '23
5. Gepresenteerde panelen inloopavond 12 juli '23
6. Schriftelijke reacties inloopavond 12 juli '23
7. Verslag inloopavond juli '23
8. Brief terugkoppeling info avond juli, 05 december '23 aan
omwonenden en separaat Mauvestraat 20
9. Verslag en beantwoording vragen info avond juli, 04 december '23

Inleiding participatie plan herontwikkeling locatie “Dit is Plek” Wouwseweg Roosendaal

Opgesteld door iDea Compact d.d. 27/03/24

Buiten de verslagen van de omgevingsdialoog en de antwoorden op de vragen vanuit de omgeving hierbij nog een korte toelichting over de tijdslijn van participatie

Begin juni 2022

Als ontwikkelaar werd ons medio 2021 bekend dat er vanuit de provincie en gemeente ver gevorderde plannen waren voor de aanleg van een snelfiets route tussen Roosendaal en bergen op Zoom. Deze route loopt over de Wouwseweg die hiervoor al voor een groot gedeelte is aangepast. Om de snelfietsroute te kunnen realiseren, moet er een tunnel worden aangelegd onder de A17. De aanleg van deze tunnel beperkt de bereikbaarheid van de opslag locatie van “Dit Is Plek” aan het einde van de Wouwseweg.

In overleg met de gemeente en grondeigenaar is verkennend gekeken naar de mogelijkheden om de locatie van “Dit Is Plek”, wat nu een bedrijfsbestemming heeft, om te zetten naar een woonbestemming. Beide partijen vinden deze locatie met de huidige bestemming niet meer passend binnen deze woonwijk en zien potentie in een herbestemming.

Om verder te onderzoeken of de beoogde wijziging een haalbaar initiatief betreft, is hiervoor in juni 2022 een overeenkomst gesloten tussen gemeente, grondeigenaar en ontwikkelaar.

12 juni 2022

- Persoonlijk contact met bewoners belendend perceel Wouwseweg 184 a, dit is het perceel dat zowel ten westen als noorden rechtstreeks grenst aan “Dit is Plek” Aan de hand van dit overleg zijn ten westen van het plan levensloopbestendige woningen gesitueerd met één laag en een kap. De woningen zijn verder in het plan geschoven t.o.v. de belending van de Wouwseweg 184a om te zorgen voor meer privacy.

29 juni 2022

- Brief aan omgeving gericht over de stand van zaken, deze brief is ook persoonlijk toegelicht aan bewoners belendend perceel Wouwseweg 184 a

- Overige omwonenden (totaal 32 adressen in afstemming met de gemeente) zijn middels een huis aan huis schrijven op de hoogte gebracht van de plannen.

6 juni 2023

- Omwonenden zijn uitgenodigd voor inloopavond op 12 juli 2023 (totaal 32 adressen in afstemming met de gemeente) middels huis aan huis schrijven

12 juni 2023

- Het plan is wederom toegelicht aan bewoners perceel Wouwseweg 184 a

12 juli 2023

- Op 12 juli jl. heeft een inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden op de locatie van "Dit is Plek" te Roosendaal. Er zijn 32 adressen aangeschreven, vanuit 17 adressen is belangstelling getoond en is de avond bezocht. Aan de hand van vier presentatiepanelen zijn de plannen op de avond getoond en toegelicht. Er is op de avond zelf door bewoners vanuit 9 adressen een schriftelijke reactie gegeven, er zijn daarna geen vragen meer binnengekomen via mail of post. Er wordt zowel positief als negatief op de plannen gereageerd. Men is blij dat er iets met het braakliggende terrein gaat gebeuren om verrommeling tegen te gaan en tevens om de bedrijfsbestemming, die hier niet passend is, weg te halen. Er worden echter ook zorgen geuit over onder andere mogelijke wateroverlast (hoogteligging plan t.o.v. omgeving), verkeersontsluiting en privacy/woongenot (bijvoorbeeld geluidsoverlast). Verder zijn er vragen gesteld voor welke doelgroep het plan is bedoeld, hoe de planuitwerking verder gaat en hoe er wordt teruggekoppeld aan de omgeving. Momenteel worden door de initiatiefnemer ook nog gesprekken gevoerd met individuele bewoners van Wouwseweg 184 a

De vragen en opmerkingen zijn als volgt te categoriseren :

- *Verkeersafhandeling van het nieuwe wijkje en de invloed op de omgeving en het bestaande wegennet*
- *Hoogteverschil tussen het terrein en de bestaande omgeving en de vrees voor wateroverlast*
- *Hoe wordt er omgegaan met overlast tijdens de bouw*
- *Hoe wordt omgegaan met de privacy van de omwonenden en met name het geluid tijdens de bouw en in definitieve fase*
- *Voor welke doelgroep wordt er gebouwd*

- *Kunnen we de planuitwerking verder volgen*
- *Hoe wordt er vanuit ontwikkelaar en gemeente teruggekoppeld naar de omgeving*

17 juli 2023

- Het plan is wederom toegelicht aan bewoners van perceel Wouwseweg 184 a

18 september 2023

- Overleg met bewoners Wouwseweg 184a over eventuele aankoop van hun perceel, men wil onderzoeken of dit voor hun interessant is.

6 oktober

- Wederom overleg met bewoners Wouwseweg 184a over eventuele aankoop van hun perceel, er worden vanuit beide partijen voorstellen gedaan.

5 december 2023

- Omwonenden zijn via huis aan huis schrijven door ontwikkelaar op de hoogte gebracht van de antwoorden op de vragen die gesteld zijn naar aanleiding van de inloopavond op 12 juli 2023. De antwoorden zijn samen met de gemeente opgesteld. Het plan is naar aanleiding van de vragen op onderdelen aangepast en in de beantwoording wordt gemotiveerd waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Verder wordt het proces wat het plan moet doorlopen toegelicht en wordt aangegeven hoe en wanneer dit wordt teruggekoppeld aan de omwonenden en hoe men hierop kan reageren.

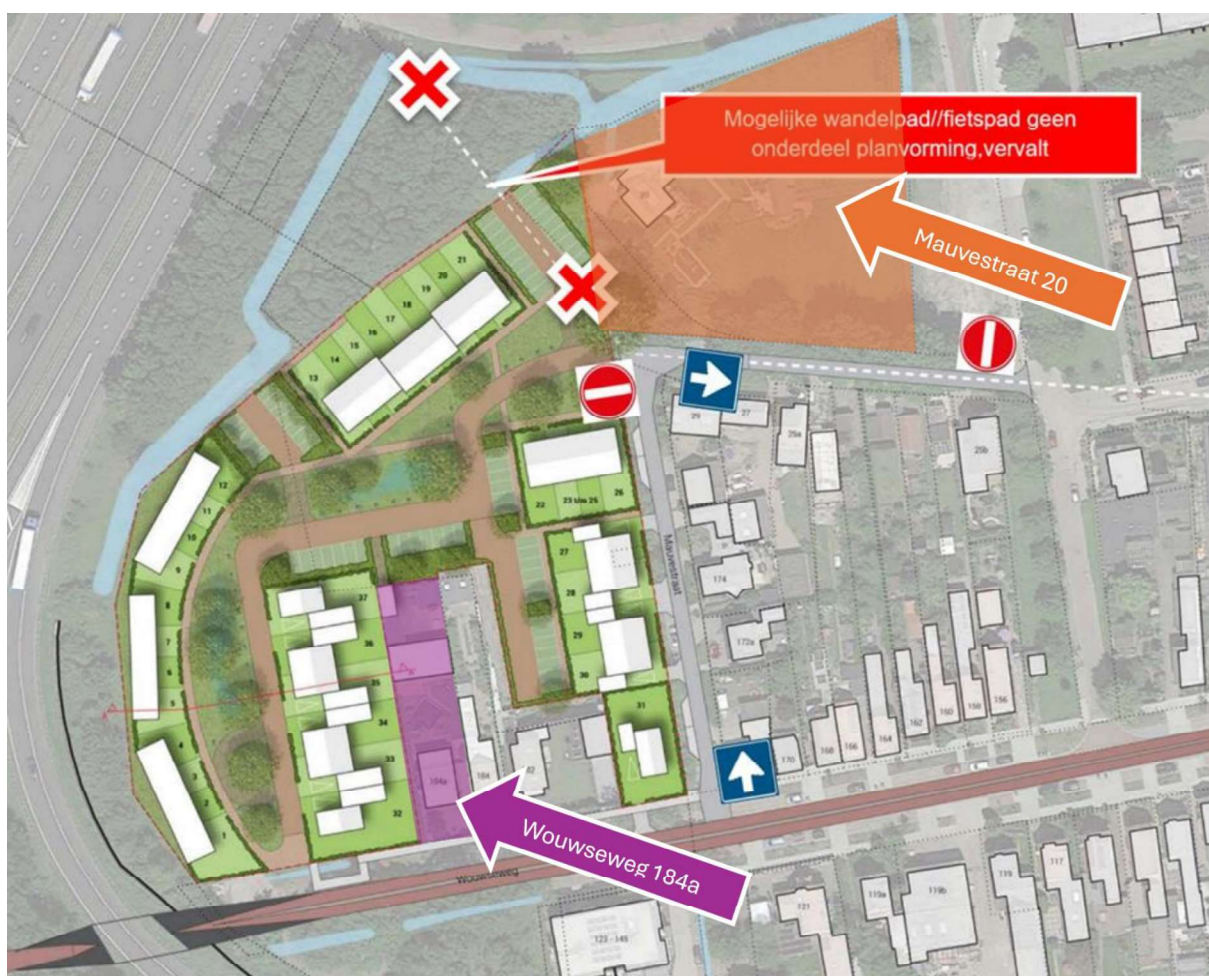
17 december 2023

- Met bewoners Mauvestraat 20 (ligging ten noorden van het plan) contact gehad over aanvullende vragen/opmerkingen n.a.v. inloopavond . Onze antwoorden op hun vragen m.b.t. eventueel fietspad langs hun perceel, hoogte / inkijk van belendende nieuwe woningen, haag bij de parkeerplaats, verkeersstroom Mauvestraat (1 richting) en mogelijke wateroverlast, stemmen hun tot tevredenheid.

Afgesproken wordt dat bewoners op de hoogte worden gehouden en met name m.b.t. straatverlichting, keuze belendende hagen en snelheidsbeperkende maatregelen bij toegang nieuwe wijk.

1 februari/27 maart 2023

- Eventuele aankoop van Wouwseweg 184a staat nog open. Beide partijen kijken in goed overleg naar de mogelijkheden. Bij eventuele aankoop/verkoop zal het nieuwbouwplan nauwelijks wijzigen.



Plan met aanduiding adressen één op één afstemmingen tijdens participatie

Aan de bewoners grenzend aan het perceel van "Dit Is Plek", omsloten door de Mauvestraat en Wouwseweg te Roosendaal.

Roosendaal, juli 2022

Geachte mevrouw, mijnheer,

Zoals bij u hoogstwaarschijnlijk bekend is, zijn er vanuit de provincie en gemeente ver gevorderde plannen voor de aanleg van een snelfietsroute tussen Roosendaal en Bergen op Zoom. Deze route loopt over de Wouwseweg die hiervoor al voor een groot gedeelte is aangepast. Om de snelfietsroute te kunnen realiseren, moet er een tunnel worden aangelegd onder de A17. De aanleg van deze tunnel beperkt de bereikbaarheid van de opslaglocatie van "Dit Is Plek" aan het einde van de Wouwseweg.

In overleg met de gemeente en grondeigenaar is over deze beperking van bereikbaarheid gesproken en in combinatie daarmee verkennend gekeken naar de mogelijkheden om de locatie van "Dit Is Plek", wat nu een bedrijfsbestemming heeft, om te zetten naar een woonbestemming. Beide partijen vinden deze locatie met de huidige bestemming niet meer passend binnen deze woonwijk en zien potentie in een herbestemming.

Om verder te onderzoeken of de beoogde wijziging een haalbaar initiatief betreft, is hiervoor een overeenkomst gesloten tussen gemeente, grondeigenaar en ontwikkelaar.

Graag zouden wij met direct betrokkenen, grenzend aan de locatie, in gesprek gaan om in een open dialoog te kijken wat de mogelijkheden zijn. Hiervoor willen wij u medio september/oktober 2022 uitnodigen, u ontvangt hiervoor tijdig een bevestiging.

Vertrouwende u hiermede correct te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Namens Dit Is Plek – Aannemersbedrijf van Agtmaal en iDea Compact BV,

Edwin Smits - Joris Martens

Kopie: Gemeente Roosendaal





Aan de bewoners van dit adres

**Onderwerp: Herontwikkeling perceel Wouwseweg te Roosendaal
terrein "Dit is Plek"**

Teteringen, juni 2023

Geachte mevrouw, mijnheer,

Op de percelen aan de Wouwseweg 186 is nu een opslagterrein voor units gevestigd. Deze activiteiten gaan stoppen. Dit werd ook bekend bij ons als ontwikkelaar. Daarop hebben wij de eigenaar en de gemeente benaderd om te kijken naar de mogelijkheden van een herontwikkeling van deze locatie tot woningbouw. De gemeente heeft aangegeven dat zij in principe positief tegenover een herontwikkeling naar wonen staat.

Aan de hand van de door de gemeente gestelde voorwaarden op het gebied van stedenbouw, typologieën woningen, inpassing in de openbare ruimte en duurzaamheid, hebben wij vervolgens met onze stedenbouwkundige en architect een plan uitgewerkt.

Als onderdeel van elke ontwikkeling stelt de gemeente Roosendaal het op prijs om een omgevingsdialoog met omwonenden te houden en ook wij als ontwikkelaar werken hier natuurlijk graag aan mee om onze plannen toe te kunnen lichten.

Wij willen u dan ook uitnodigen voor een inloopavond op woensdag 12 juli van 19.00 uur tot 20.30 uur, locatie Wouwseweg 186 (terrein "Dit is Plek"). Tijdens deze bijeenkomst kunt u vrij inlopen en kennisnemen van het plan, informatie inwinnen en ook uw mening hierover geven. Op deze avond zijn aanwezig wij als ontwikkelaar, de stedenbouwkundige en de architect. Van de inloopavond wordt een verslag gemaakt en een terugkoppeling gegeven aan de gemeente Roosendaal.

Vertrouwende u hiermede correct te hebben geïnformeerd,
Met vriendelijke groet,

Namens iDea Compact – Aannemersbedrijf Van Agtmaal

Edwin Smits – Joris Martens

pagina 1 van 1

Presentielijst Omwonenden Inloopavond plan herontwikkeling locatie “Dit is Plek” Wouwseweg Roosendaal

1. Naam: [REDACTED]
Adres: Wouwseweg 126
Emailadres: [REDACTED]

2. Naam: [REDACTED]
Adres: Wouwseweg 160
Emailadres: [REDACTED]

3. Naam: [REDACTED]
Adres: Mauvestraat 25a en 27
Emailadres: [REDACTED]

4. Naam: [REDACTED]
Adres: Ampèrestraat 23
Emailadres: nvt

5. Naam: [REDACTED]
Adres: Wouwseweg 158
Emailadres: [REDACTED]

6. Naam: [REDACTED]
Adres: Mauvestraat 20
Emailadres: [REDACTED]

7. Naam: [REDACTED]
Adres: Wouwseweg 156
Emailadres: [REDACTED]

8. Naam: [REDACTED]
Adres: Wouwseweg 111
Emailadres: [REDACTED]

9. Naam: [REDACTED]
Adres: Wouwseweg 135
Emailadres: [REDACTED]

10. Naam: [REDACTED]
Adres: Wouwseweg 86b
Emailadres: [REDACTED]

11. Naam: [REDACTED]
Adres: Wouwseweg 182
Emailadres: [REDACTED]

12. Naam: [REDACTED]
Adres: Wouwseweg 133
Emailadres: [REDACTED]

13. Naam: [REDACTED]
Adres: Mauvestraat 25b
Emailadres: [REDACTED]

14. Naam: [REDACTED]
Adres: Wouwseweg 162
Emailadres: [REDACTED]

15. Naam: [REDACTED]
Adres: Wouwseweg 172
Emailadres: [REDACTED]

16. Naam: [REDACTED]

Adres: Mauvestraat 29

Emailadres: [REDACTED]

17. Naam: [REDACTED]

Adres: Wouwseweg 184a

Emailadres: [REDACTED]

jul-23

Wouwseweg Dit is Plek participatie



genodigden	huisnr.	uitnodiging .	aanwezig	schriftelijke vragen	één op één contact
Wouwseweg	184a	1,00	1		1
Wouwseweg	184	1,00			
Wouwseweg	182	1,00	1	2	
Wouwseweg	172	1,00	1	1	
Wouwseweg	170	1,00			
Wouwseweg	168	1,00			
Wouwseweg	166	1,00			
Wouwseweg	164	1,00			
Wouwseweg	162	1,00	1		
Wouwseweg	160	1,00	1		
Wouwseweg	158	1,00	1	1	
Wouwseweg	156	1,00	1		
Wouwseweg	123	1,00			
Wouwseweg	125	1,00			
Wouwseweg	127	1,00	1		
Wouwseweg	129	1,00			
Wouwseweg	131	1,00			
Wouwseweg	133	1,00	1	1	
Wouwseweg	135	1,00	1		
Wouwseweg	137	1,00			
Wouwseweg	139	1,00			
Wouwseweg	141	1,00			
Wouwseweg	143	1,00			
Wouwseweg	145	1,00			
Wouwseweg	121	1,00			
Wouwseweg	126		1		
Wouwseweg	111		1		
Wouwseweg	86b		1		
Mauvestraat	172a	1,00			
Mauvestraat	174	1,00			
Mauvestraat	20	1,00	1	1	1
Mauvestraat	29	1,00	1	1	
Mauvestraat	27	1,00	1	1	
Mauvestraat	25a	1,00	1	1	
Mauvestraat	25b	1,00			
Amperestraat	23		1		
totaal		32,00	18,00	9,00	2,00

Stedenbouwkundig plan

Herontwikkeling perceel Wouwseweg
Roosendaal, Terrein 'Dit is Plek'
Inloopavond 12 juli 2023

37 woningen
voor diverse doelgroepen
en woonwensen



Plan en planning

Herontwikkeling perceel Wouwseweg, Roosendaal
Terrein 'Dit is Plek' - Inloopavond 12 juli 2023

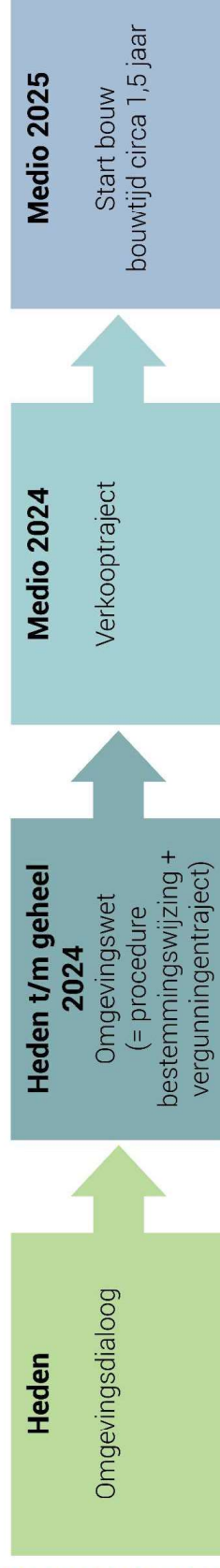
Plan in hoofdlijnen

- Wijziging bestemming van bedrijfsactiviteiten naar wonen.
- Woonprogramma in overleg en overeenstemming met gemeente aan de hand van de door de gemeente gestelde voorwaarden op het gebied van stedenbouw, typologieën woningen, inpassing in de openbare ruimte en duurzaamheid.
- Parkeerbehoefte volledig in het plan voorzien.
- Natuur inclusief (bewuste verhouding tussen wonen en natuur) met voldoende waterberging en juiste balans tussen bebouwing en groen (beplanting, gras, hagen en bomen).

Rondom de ontwikkeling

- Fietssnelweg F58 medio 2024
- Plaatsen geluidsschermen door Rijkswaterstaat 2025/2027

Te nemen stappen en tijdsprognose



Hebt u vragen of opmerkingen?

Stel ze gerust aan ons, wij zijn vanavond aanwezig. Nog beter, er liggen formulieren klaar, vul deze nu in en laat ze bij ons achter of neem ze mee en mail ze later naar info@ideacompact.nl onder vermelding van:

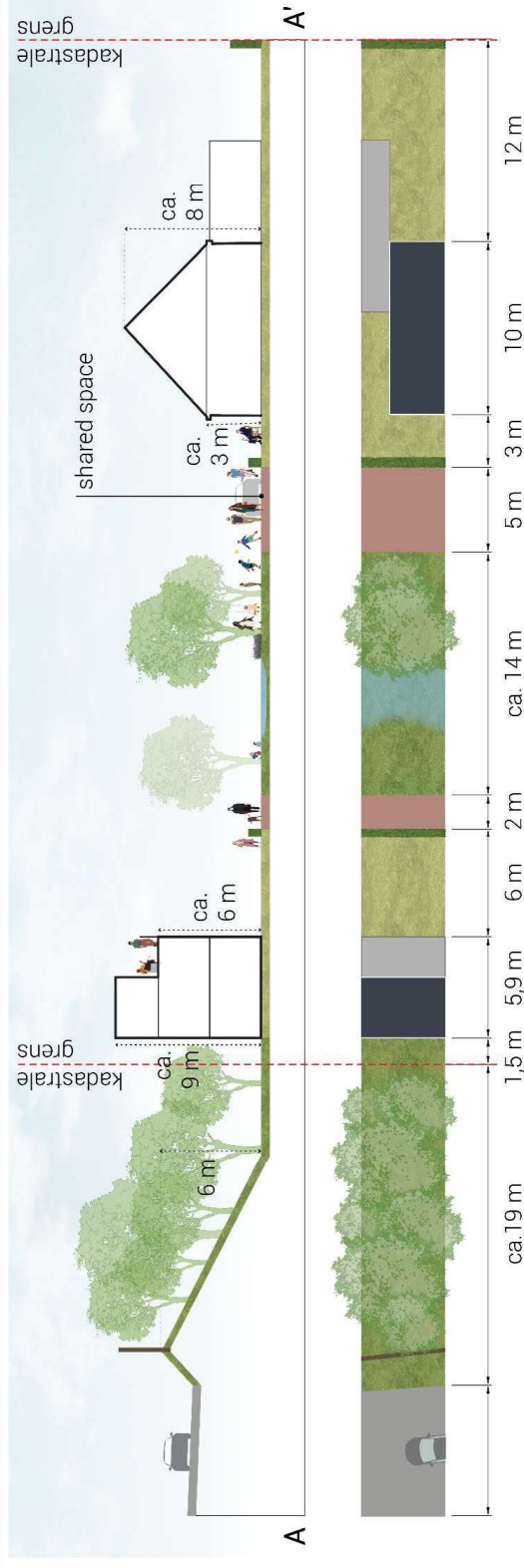
Herontwikkeling Dit is Plek Roosendaal.

Er gaat een verslag van de inloopavond naar de gemeente als onderdeel van de participatie.



Bouwhoogtes en principeprofiel

Herontwikkeling perceel Wouwseweg, Roosendaal
Terrein 'Dit is Plek' - Inloopavond 12 juli 2023



Indicatie van de voorgestelde (maximale) bouw- en goothoogten:

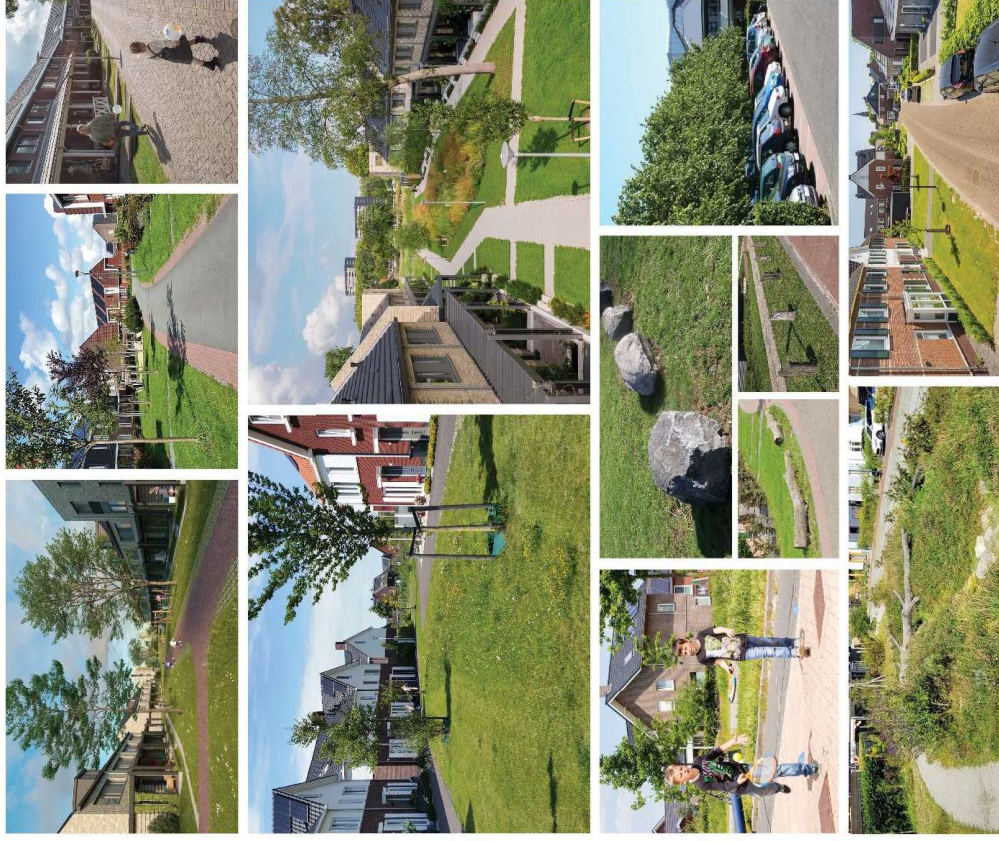
	Max. bouwhoogte: 10 m
	Max. goothoogte: 6 m
	Max. bouwhoogte: 8 m
	Max. goothoogte: 3,5 m
	Max. bouwhoogte: 3,5 m
	Max. goothoogte: 3,5 m



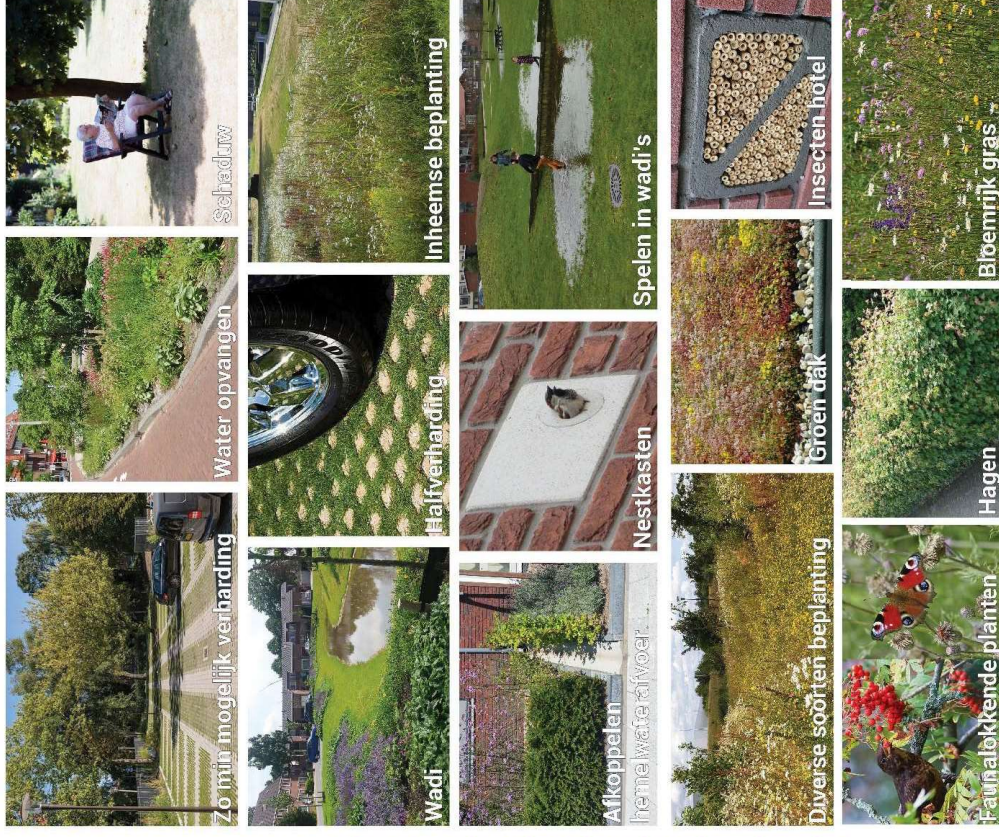
Sfeerimpressie

Herontwikkeling perceel Wouwseweg, Roosendaal
Terrein 'Dit is Plek' - Inloopavond 12 juli 2023

Woonsfeer



Klimaatadaptatief, natuurinclusief & biodivers



Inloopavond plan herontwikkeling "Dit is Plek" Wouwseweg Roosendaal

12 juli 2023

Naam: [REDACTED]

Adres: M. a. v. straat 29

Emailadres: [REDACTED]

Vragen/Opmmerkingen:

* In verband met PRIVACIE van mijn woning en tuin is het wenselijk dat in no 26 Geen Ramen in de zij-Gevel komen

* Toegang of swebs. Bij mij voor de deur gaat straks dezelfde problemen. Heer als met de tijdelijke toegang tijdens de aanleg van de Wouwseweg

* Wij zitten nu aan een weg met weinig verkeer en zitten niet te wachten op zoveel verkeersbewegingen

* Bouwverkeer moet niet langs de mansierend of het stakje wouwseweg langs 26-31 dit zal te veel trillingen in de bestaande woningen Geven en mogelijke schade

* Vervolgens zou het wenselijk zijn om het Hoogteverschil te bekijken in verband met wateroverlast

Inloopavond plan herontwikkeling "Dit is Plek" Wouwseweg Roosendaal

12 juli 2023

Naam: [redacted]

Adres: Mauvestraat 27

Emailadres: [redacted]

Vragen/Opmmerkingen:

- * Wonen aan zeer rustige straat wat straaks aan of afvoerstraat wordt (hopelijk niet beiden) van hele wijk, optie: alleen voor bestemmingsverkeer?
- ⊕ Bouwverkeer waarlangs overlast?
- * Hoofteverschil? wateroverlast wateroverlast is er nu al duzzzz
- door teillingen krijgen we problemen (woning is uit 1917) Geluidsoverlast
- * wandel / fietspad achter mauvestraat 20 kan zomaar ter vervanging van fietspad Burg. Freijterslaan gaan dienen waardoor overlast elektrische fietsen en bromfietsen

Inloopavond plan herontwikkeling "Dit is Plek" Wouwseweg Roosendaal

12 juli 2023

Naam: [redacted]

Adres: Mawestraat 25^A

Emailadres: [redacted]

Vragen/Opmmerkingen:

- * 2 jaar geleden naar Rustige straat verhuisd met weinig verkeer. Straat wordt nu aan/afluor van wijk.
- * Hoogteverschil? wateroverlast
- * waar gaat bouwverkeer langs
- * wat als er iets met woning of garage of erf gebeurt? vanwege teillingen.
- * doorbannen geluidswal. Houdt dit lawaai tegen of krijgen wij hierdoor meer last van snelweg.
- * wandel/fietspad wilt se arrewaan is dit later ter vervanging van fietspad freijterslaan? willen we niet i.v.m. overlast scooters etc.

Inloopavond plan herontwikkeling "Dit is Plek" Wouwseweg Roosendaal

12 juli 2023

Naam:.....

Adres:..... Wouwseweg 150P

Emailadres:.....

Vragen/Opmmerkingen:

graag een ze ontsluiting naar
de wouwseweg om het verkeer in
de mauvestraat te ontlasten

Inloopavond plan herontwikkeling "Dit is Plek" Wouwseweg Roosendaal

12 juli 2023

Naam:.....

Adres:..... Wouwseweg 123

Emailadres:.....

Vragen/Opmerkingen:

..... Ziel er prima uit

..... wet wat zorg-voorzieningen van
het verkeer op de Meusestraat.

7

Inloopavond plan herontwikkeling "Dit is Plek" Wouwseweg Roosendaal

12 juli 2023

Naam: [redacted]

Adres: Wouwseweg 182

Emailadres: [redacted]

Vragen/Opmmerkingen:

① wordt er een korte meeting gehouden met de directe buren?

Inloopavond plan herontwikkeling "Dit is Plek" Wouwseweg Roosendaal

12 juli 2023

Naam: [REDACTED]

Adres: Wouwseweg 172

Emailadres: [REDACTED]

Vragen/Opmmerkingen:

Mooie plannen.
Woningen van max 3 (woon-)lagen zijn
inderdaad het meest ideaal.
Ik hoop wel dat het voornamelijk
2 woonlagen + zolder/schuifdak zal
worden.

De ontsluiting voor de auto's is wel een
punt van aandacht. Is + auto's over
de mofvestraat is niet aan te
raden.

Denk bij evt verbreding ook aan
de parkeerplaatsen van de huidige
woningen, want het past nu ook
maar net, de visite kan niet
parkeren.

Ik ben benieuwd naar de het
vervolg en evt aanpassingen
op de huidige plannen.

Inloopavond plan herontwikkeling "Dit is Plek" Wouwseweg Roosendaal

12 juli 2023

Naam:

Adres: Wouwseweg 182

Emailadres:

Vragen/Opmmerkingen:

① Wat voor doelgroep qua mensen zijn de
woningen gericht?

② Indeling ~~de~~ van woningen definitief? vrijstaande woning?

③

Inloopavond plan herontwikkeling "Dit is Plek" Wouwseweg Roosendaal

12 juli 2023

Naam:.....

Adres:.....

Emailadres:.....

Vragen/Opmmerkingen:

→ Ingang Mauerstraat

→ Hoogte

→ parkeerplaats achterkant

→

→ Vele vragen

Plek

→ Al bij al ben niet echt blij

Verslag Inloopavond plan herontwikkeling locatie “Dit is Plek” Wouwseweg Roosendaal

Opgesteld door iDea Compact d.d. 13/07/23

Op 12 juli jl. heeft een inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden op de locatie van “Dit is Plek” te Roosendaal. Op de percelen aan de Wouwseweg 186 is nu een opslagterrein voor units gevestigd. Deze activiteiten gaan stoppen. Initiatiefnemers en grondeigenaar willen de locatie herontwikkelen tot woningbouw. Als onderdeel van de ontwikkeling worden de omwonenden geïnformeerd en betrokken in de planvorming. Er zijn door de ontwikkelaar in overleg en afstemming met de gemeente 35 adressen rondom de locatie aangeschreven als genodigden. Een presentielijst van de omwonenden die aanwezig waren is toegevoegd aan dit verslag (bijlage 1).

Aan de hand van vier presentatiepanelen (bijlage 2) zijn de plannen op de avond getoond en toegelicht. Door omwonenden wordt zowel positief als negatief op de plannen gereageerd. Men is blij dat er iets met het braakliggende terrein gaat gebeuren om verrommeling tegen te gaan en tevens om de bedrijfsbestemming, die hier niet passend is, weg te halen. Er worden echter ook zorgen geuit over onder andere mogelijke wateroverlast (hoogteligging plan t.o.v. omgeving), verkeersontsluiting en privacy/woongenot. Door ontwikkelaar is tijdens de avond toegezegd deze aandachtspunten nog eens, in samenspraak met gemeente, onder de loep te zullen nemen en de bezoekers te berichten over de uitkomst daarvan. Er is op de avond zelf door bewoners vanuit 9 adressen een schriftelijke reactie gegeven (bijlage 3). De vragen en opmerkingen zullen in behandeling worden genomen door de ontwikkelaar in de verdere planvorming. Dit geldt tevens voor vragen/opmerkingen die later via de mail kunnen binnenkomen. De getoonde plannen zullen digitaal gedeeld worden met de bezoekers van de inloopavond.

Vanuit de initiatiefnemers waren op de avond aanwezig de grondeigenaar van “Dit is Plek”, ontwikkelaar iDea Compact en aannemer/ontwikkelaar Van Agtmaal. Als adviseurs van de ontwikkelaar waren aanwezig het stedenbouwkundig bureau Urban Jazz en Quadrant Architecten. Ook vanuit de gemeente waren vertegenwoordigers aanwezig als toehoorder.

Aan: Omwonenden "Dit is Plek"
Wouwseweg Roosendaal

Datum: 05 12 23
Ons kenmerk: 2021005
Uw kenmerk: -
Betreft: terugkoppeling inloopavond vragen en antwoorden

Geachte mevrouw/mijnheer,

Alweer een tijdje geleden vond de inloopavond plaats van de mogelijke herontwikkeling van "Dit is Plek" aan de Wouwseweg. Inmiddels zijn wij in overleg met de gemeente over het omgevingsplan wat in 2024 van kracht wordt. Hierbij ontvangt uw volgens afspraak een terugkoppeling m.b.t. de inloopavond welke plaatsvond in juli 2023 en antwoorden op de vragen die zijn gesteld.

Vertrouwende U hiermede voldoende te hebben ingelicht verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

Edwin Smits en Ivo van Beek
iDea Compact BV

Dhr. P Verhaegh
Mauvestraat 20
Roosendaal

Datum: 05 12 23
Ons kenmerk: 2021005
Uw kenmerk: -
Betreft: afspraak omtrent plannen

Geachte heer Verhaegh,

U heeft destijds aangegeven dat u vele vragen hebt omtrent de voorliggende plannen.
Buiten de bijgaande toelichting in bijgaande stukken, zullen wij
u binnenkort benaderen om een en ander verder toe te lichten.

Vertrouwende U hiermede voldoende te hebben ingelicht verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

Edwin Smits en Ivo van Beek
iDea Compact BV

Antwoorden op vragen inloopavond plan herontwikkeling locatie “Dit is Plek” Wouwseweg Roosendaal op 12 juli 2023

Opgesteld door iDea Compact d.d. 04/12/23

Op 12 juli jl. heeft een inloopavond plaatsgevonden voor omwonenden op de locatie van “Dit is Plek” te Roosendaal. Er zijn 32 adressen aangeschreven, vanuit 17 adressen is belangstelling getoond en is de avond bezocht. Aan de hand van vier presentatiepanelen zijn de plannen op de avond getoond en toegelicht. Er is op de avond zelf door bewoners vanuit 9 adressen een schriftelijke reactie gegeven, er zijn daarna geen vragen meer binnengekomen via mail of post. Er wordt zowel positief als negatief op de plannen gereageerd. Men is blij dat er iets met het braakliggende terrein gaat gebeuren om verrommeling tegen te gaan en tevens om de bedrijfsbestemming, die hier niet passend is, weg te halen. Er worden echter ook zorgen geuit over onder andere mogelijke wateroverlast (hoogteligging plan t.o.v. omgeving), verkeersontsluiting en privacy/woongenot (bijvoorbeeld geluidsoverlast). Verder zijn er vragen gesteld voor welke doelgroep het plan is bedoeld, hoe de planuitwerking verder gaat en hoe er wordt teruggekoppeld aan de omgeving. Momenteel worden door de initiatiefnemer ook nog gesprekken gevoerd met individuele bewoners.

De vragen en opmerkingen zijn als volgt te categoriseren :

1. Verkeer

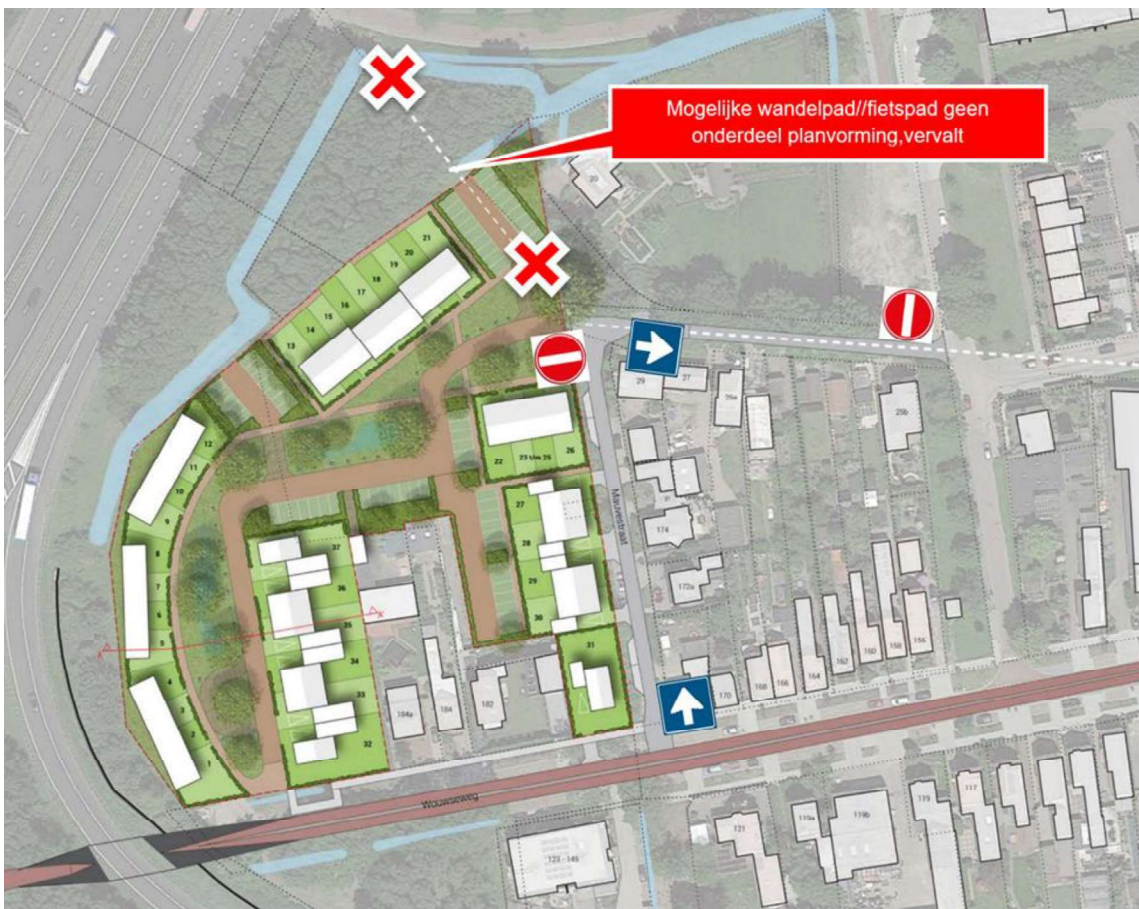
-Er zijn zorgen m.b.t. verkeerstoename en bewegingen in de Mauvestraat, het blijkt nu een zeer rustige straat. Voorgesteld wordt bijvoorbeeld een 2^e ontsluiting vanuit het plan naar de Wouwseweg te maken. Ook wordt voorgesteld de wijk alleen bereikbaar te maken voor bestemmingsverkeer of de Mauvestraat vanwege de verkeerstoename te verbreden.

Antwoord: Op 23/08/23 is overleg geweest met de verkeerskundige van de gemeente. De verkeerskundige constateert dat middels het plan de verkeersdruk weliswaar zal toenemen, echter de bestaande infrastructuur is nu al dusdanig aangelegd dat de

toename van de verkeersbewegingen niet tot problemen leidt. Het profiel van de Mauvestraat is hierop ingericht. Aanpassing van het straatprofiel is niet nodig. Om het verkeer op een logische manier af te wikkelen is het voorstel om een wijziging in de verkeersstructuur toe te voeren:

- De Mauvestraat langs het plan wordt een éénrichtingsweg vanuit de Wouwseweg. Ook als men het nieuwbouwplan verlaat is er éénrichtingsverkeer tussen Mauvestraat 29 en 25b richting de Mesdagstraat. Beide wijzigingen zijn in figuur 1 weergegeven

Bovendien zal met het aanleggen van de fietssnelweg de huidige in-en uitrit van het bedrijventerrein van "Dit is Plek" sowieso vervallen en elders gecreëerd moeten worden waarbij de door ons in het plan voorgestelde ontsluiting de meest voor de hand liggende blijkt. Een 2^e ontsluiting van het plan richting de Wouwseweg is eerder ter sprake gekomen, echter dit is stedenbouwkundig minder wenselijk en is praktisch gezien onmogelijk daar we dan uitkomen in het talud van de snelfietsroute.



Figuur 1 aanduiding éénrichting Mauvestraat en vervallen mogelijke wandelpad/fietspad

-Ten noordwesten van het plan wordt een wandel/fietspad gesuggereerd, dit zou voor overlast kunnen zorgen (scooters e.d.)

Antwoord: Het gesuggereerde wandel fietspad maakt geen onderdeel uit van de planvorming en vervalt. De afscheiding van de parkeerkoffer (d.m.v. een heg) wordt doorgezet.

-Hoe wordt het bouwverkeer ontsloten op het terrein? Liever niet door de Mauvestraat

Antwoord: Het bouwverkeer zal plaatsvinden conform de logistiek van figuur 1.

-De toegang tot het nieuwe plan ter hoogte van Mauvestraat 20 zorgt voor veel verkeerstoename

Antwoord: Zie eerder antwoord

2. Hoogteverschil terrein/wateroverlast

-Men heeft zorgen over het hoogteverschil van het huidige terrein t.o.v. de omliggende woningen, er blijkt momenteel al wateroverlast, hoe wordt dit opgelost?

Antwoord: Bij de onderzoeken die wij moeten verzorgen om te voldoen aan de omgevingswet behoort ook een watertoets. Hierin wordt berekend wat nodig is om het regenwater te bergen om overlast in en aangrenzend aan het gebied te voorkomen. In het plan zijn reeds al een aantal wadi's ingetekend en ook de sloot aan de noordzijde speelt een rol bij de afwatering van het plangebied. Deze wadi's zullen hemelwater opvangen om de overlast te beperken. Dit zal in de berekeningen later ook tot uiting komen. Ook de uitwerking van de capaciteit van de riolering wordt in goed overleg met het ingenieursbureau van de gemeente bekeken en bepaald. Het terrein is nu bovendien geheel verhard en door het voorliggende plan zal het percentage verharding significant afnemen wat weer gunstig is voor waterberging en afvoer.

3. Overlast tijdens bouw

-Wat als er schade voordoet tijdens de bouw door bijvoorbeeld trillingen? Er is ook angst voor geluidsoverlast tijdens de bouw.

Antwoord: Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal middels een vooropname een nulmeting worden uitgevoerd voor de omliggende woningen door een onafhankelijk expertisebureau. Een nulmeting is de manier om de staat van omliggende objecten vast te leggen voordat met bouwwerkzaamheden wordt begonnen. Natuurlijk zullen alle mogelijke maatregelen worden getroffen om schade aan omliggende objecten te voorkomen bijvoorbeeld door een trillingvrije fundering (bijvoorbeeld mortelschroefpalen in plaats van betonnen heipalen) toe te passen. Mocht er überhaupt toch nog schade optreden dan is vanwege de nulmeting na afloop exact vast te stellen of dit is ontstaan door bouwwerkzaamheden van het project.

De bouwkundig aannemer, Van Agtmaal uit Oudenbosch, is ook lid van de stichting Bewuste Bouwers. Deze stichting heeft als doel om professionaliteit zichtbaar te maken en de uitwisseling aan ideeën en ervaringen die bij bouw- en infrabedrijven bestaat aandacht te geven door te delen en te stimuleren. Een Bewuste Bouwer is het visitekaartje van de bouwsector en zet de gedragscode in op haar projecten en werkt zo op een omgevingsbewuste, veilige, minder milieubelastende en verzorgde wijze. Eén van de pijlers van bewuste bouwers is omgevingsmanagement. Een Bewuste Bouwer probeert hinder voor en hinderbeleving van de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Bouwplaats medewerkers zijn zich bewust van de impact van hun handelen op mens, flora en fauna in de omgeving. Zij communiceren proactief voorafgaand en tijdens de bouw en gaan zorgvuldig om met vragen, klachten en tips vanuit de omgeving.

4. Privacy/Geluid

-Vanwege privacy liever geen zijramen in woningen die aan bestaande woningen grenzen, bijvoorbeeld bij nummer 26 van het nieuwe plan.

Antwoord: Bij de uitwerking van het plan zullen we zoveel mogelijk rekening proberen te houden met de privacy van omwonenden. Vanzelfsprekend zal de uitwerking plaatsvinden binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente en de toets vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit waar wij het plan ter goedkeuring laten toetsen.

-De bestaande geluidswal zal worden verlengd, men vraagt zich af of het geluid van de snelweg binnen de wijk van de omwonenden dan niet zal toenemen.

Antwoord: In het kader van het meerjarig onderhoud voor de rijkswegen zullen de al aanwezige geluidschermen worden verlengd dan wel verhoogd in opdracht van Rijkswaterstaat. De nieuwe geluidschermen zullen 6 meter hoog worden. Voor ons plan hebben wij een geluidsberekening laten maken waarin deze ontwikkelingen zijn meegenomen. Uit deze berekeningen blijkt dat de geluidsschermen een positieve invloed hebben (geluidsreductie) op de omliggende woningen.

5. Doelgroep

-Voor welke doelgroep zijn de woningen bedacht?

Antwoord: De woningen en met name ook de typologieën zijn in overeenstemming met de gemeente vastgesteld. We kunnen hiermee een brede doelgroep woningzoekenden bedienen. Voor starters, kleine en grote gezinnen (in een rijwoning, 2 kapper of vrijstaand) biedt het plan ruimte en ook zijn in het plan 6 levensloopbestendige (senioren-)woningen opgenomen. Het aantal woningen in relatie tot het kaveloppervlak is een gebruikelijk aantal bij inbreidingslocaties.

-Is de indeling van het plan definitief en geldt dit ook voor de vrijstaande woning nummer 31?

Antwoord: Het plan is nu in de initiatieffase en het wordt gereed gemaakt om aan de Omgevingswet getoetst te worden. Naar aanleiding van onderzoeken die uitgevoerd moeten worden, kan het zijn dat op basis van die onderzoeken aan het plan wat aanpassingen gedaan moeten worden. Als blijkt uit de onderzoeken dat dit niet nodig is blijft het huidige ontwerp plan hetzelfde (stedenbouwkundige vormgeving en aantal woningen). Zoals eerder gemeld zal er ook nog een toets vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plaats moeten vinden, maar dit is pas nadat de architect het plan verder heeft opgewerkt met gevelbeelden en overige vormgeving.

6. Planuitwerking

-Men heeft twijfels met de hoogte van de woningen ter hoogte van Mauvestraat 20

Antwoord: Zoals eerder beschreven is dit plan in overeenstemming met de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. De dichtstbijzijnde aangrenzende gevel van deze woningen ligt op ongeveer 35 meter vanaf de gevel van Mauvestraat 20, de woningen hebben 2 bouwlagen en een kap welke regulier is. Bij de uitwerking van het plan zullen we zoveel mogelijk rekening proberen te houden met de privacy van omwonenden.

-Men heeft moeite met de parkeervakken ter hoogte van belending aan Mauvestraat 20.

Antwoord: zie vorig antwoord.

-Zijn er voldoende parkeerplaatsen opgenomen in het plan, momenteel is er voor visite amper ruimte om te parkeren.

Antwoord: De gemeente heeft een parkeerbeleid waaraan het plan is getoetst. Het aantal parkeerplaatsen dat is opgenomen inclusief bezoeker parkeren, voldoet aan de norm van de gemeente. De norm die hier geldt is 2 parkeerplaatsen per woning, in het plan zijn dus 74 parkeerplaatsen opgenomen waarvan 11 parkeerplaatsen op eigen terrein (oprit) en 63 openbare parkeerplaatsen.

-De voorgestelde plannen in maximaal 3 lagen zijn voorstelbaar, het liefst met de derde laag met schuine kap.

Antwoord: De woningen worden niet hoger dan maximaal 3 bouwlagen. De woningen nummer 1 t/m 12 zijn zogenaamde geluidswalwoningen, hier geldt een hogere geluidsnorm aan de belendende gevel langs de snelweg en daarom is de vormgeving met een 3^e rechte laag.

7. Terugkoppeling

-Er wordt gevraagd naar terugkoppeling naar aanleiding van de gestelde vragen en of er ook wijzigingen worden doorgevoerd vanwege de vragen.

Antwoord: De aandachtspunten zijn in overleg met de gemeente binnen de mogelijkheden van de locatie bekeken en gewogen. Deze antwoorden vindt u terug in

dit stuk wat wordt gedeeld met de bezoekers van de inloopavond en de overige genodigde omwonenden. Hierna wordt een procedure in gang gezet om het omgevingsplan te wijzigen en de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. De procedure wordt mogelijk gemaakt met een zogenaamde omgevingplanwijziging. Deze wijziging wordt voorzien van een motivering en de daarbij behorende onderzoeken en het ontwerp plan wordt vertaald naar juridische regels. Voordat de procedure wettelijk start (met een zogenaamd ontwerp) krijgt u ook weer de mogelijkheid van de gemeente om te reageren op de concept omgevingplan wijziging. Er moet echter nog een uitgebreide motivering worden opgesteld en onderzoeken moeten worden verricht. Naar verwachting zal de wijziging van het omgevingsplan pas in het 1^e kwartaal van 2024 klaar zijn. Het college moet dan officieel nog besluiten om alle stukken digitaal ter inzage te leggen, zodat u dan wederom kunt reageren op de omgevingplanwijziging.

Bijlagen: 4 Presentatiepanelen welke zijn getoond op de inloopavond d.d. 12 juli 2023