

OMGEVINGSDIALOOG - BEWONERS ACHTERZIJDE FATIMAKERK ROSENDAAL

Datum: 19 januari 2022
Locatie: MS Teams
Aanwezig initiatiefnemers: [REDACTED] – FLS vastgoed
[REDACTED] – NBArchitecten
[REDACTED] – S&L zorg
Aanwezig namens gemeente: [REDACTED] – projectleider gemeente Rosendaal
Aanwezigen: bewoners en VVE bestuur Mariaplein Rosendaal
Onderwerp: bespreking van het concept ontwerp-plan.

OPENING

[REDACTED] (ontwikkelaar) start de bijeenkomst met de verwelkoming van de aanwezigen en stelt een aantal huishoudelijke regels binnen de vergadervorm van MS Teams. Dank voor de medewerking om tegen alle wensen in toch digitaal te overleggen in deze tijd van lockdown.

De presentatie wordt opgenomen, alle aanwezigen stemmen daarmee in. De VVE kan de opname terugkijken zodat er een goed beeld gevormd kan worden.

Martijn geeft aan alle enige tijd eigenaar te zijn van de Fatimakerk. Deze werd verworven via een prijsvraag van de vorige eigenaar Alwel die niet tot realisatie is gekomen van deze locatie. Sinds enkele maanden is er een intentieovereenkomst aangegaan met S&L zorg uit Rosendaal en is het project in een stroomversnelling gekomen. S&L wil graag voor haar doelgroep huisvesting realiseren in en rondom de kerk. Vandaag presenteren we onze ideeën aan de omwonenden.

We hechten veel waarde aan goed overleg met de omgeving. In eerste instantie doen we dat voor de mensen die dicht tegen de locatie aan liggen. Vervolgens zullen we dat ook voor de hele buurt doen.

[REDACTED] (architect) start de presentatie en laat zien welke studie we de afgelopen tijd hebben gedaan en hoe we tot de huidige opzet zijn gekomen. De presentatie is beschikbaar gesteld aan omwonenden.

[REDACTED] geeft een uitgebreide toelichting over wie S&L zorg is en welke cliënten ze huisvesten.

VRAGEN/OPMERKINGEN

- VVE vraagt specifiek naar de exacte afstand tussen nieuwbouw en hun appartementengebouw?
Antwoord: Architect geeft aan dat dit ca. 12-14 m zal zijn. De exacte inmeting en inscannen van de gebouwen zal binnenkort plaatsvinden zodat de exacte maatvoering bekend wordt. Omwonenden kunnen zelf indicatie krijgen door te kijken naar de huidige buitenmuur van het Fatimahuis. De nieuwbouw komt op dezelfde locatie. Zodra maatvoering meer exact is zal dit met omwonenden besproken worden.
- Hoe gaat het met de aanwezige bomen? En zijn deze beschermd/waardevol?
Antwoord: Door het inmeten kunnen we de exacte locaties vaststellen. De bomen aan de buitenrand rondom de kerk zijn beschermd en mogen niet zondermeer gekapt worden. De bomen tussen nieuwbouw en appartementen zijn niet beschermd. Toch wil ontwikkelaar deze zoveel mogelijk behouden als buffer tussen beide gebouwen.
- Komen er aan de achterzijde van het gebouw (aan de zijde van bestaande appartementen) ook balkons?
Antwoord: Het gebouw is alzijdig ontworpen. Dus ook aan de zuidzijde komen balkons.

- Komen er airco's op het dak en zo ja hoe voorkomen we geluidsoverlast?
Antwoord: Het gebouw zal met een warmtepomp verwarmd en gekoeld worden. De installatie hiervan moet nog ontworpen worden. We zullen rekening houden met de plaatsing van de warmtepomp dat we zicht en geluid vanuit jullie appartementen minimaliseren.
- De bovenste laag van bestaande appartementen hebben balkon aan zijde kerk. Waar kijken die op uit?
Antwoord: We zullen een beeld maken vanuit jullie gebouw richting de nieuwbouw. Rekening houdend met een andere indeling van de bovenste laag van jullie gebouw.
- Kunnen er beelden gemaakt worden vanuit ons appartementencomplex richting de kerk?
Antwoord: zie hierboven
- VVE zal de presentatie bestuderen en met een reactie komen over de plannen richting de ontwikkelaar.
- Vervolgafpraak: zodra de maatvoering meer duidelijk is zal ontwikkelaar een nieuw overleg plannen met de omwonenden. En vervolgens voor de hele buurt. Dit overleg vindt bij voorkeur live plaats.

2^e OMGEVINGSDIALOOG - BEWONERS ACHTERZIJDE FATIMAKERK ROOSENDAAL

Datum: 17 mei 2022
Locatie: Fatimahuis
Aanwezig initiatiefnemers: [REDACTED] – FLS vastgoed
[REDACTED] – NBArchitecten

Afwezig: S&L zorg
[REDACTED] – projectleider gemeente Roosendaal

Aanwezigen: bewoners en VVE bestuur Mariaplein Roosendaal
Bestuur Fatimahuis

Onderwerp: bespreking van het ontwerp-plan.

OPENING

Dit is een vervolg op het 1^e overleg met de omwonenden van de Mariaplein. Aanleiding hiervoor is het verder uitgewerkt plan. Ontwikkelaar is benieuwd naar de reactie van de omwonenden.

Punt van orde: door een late verschuiving van dit overleg is het niet gelukt om de gemeentelijk projectleider aan te laten schuiven. Ontwikkelaar zal in eventuele vervolgspraken dit beter coördineren.

[REDACTED] (architect) start de presentatie en laat zien welke studie we de afgelopen tijd hebben gedaan en hoe we tot de huidige opzet zijn gekomen. Het plan is gelet op de behoefte van VVE aangepast op het gebied van privacy. Daarnaast is een 3D scan uitgevoerd op basis waarvan een beeld gevormd kan worden over het aanwezig groen in de zone tussen de nieuwbouw het Gebouw C van het Mariaplein.

Voorgestelde aanpassingen (nog niet goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Roosendaal):

- Studievariant 1 met enkele inpandige balkons
- Studievariant 2 met een opgeschoven gebouw (max 0,5 m)

De architect ligt de plannen toe. De maatvoering t.o.v. de bebouwing is nu helder. De gevel van het bestaande fatimahuis is de referentie voor de nieuwbouw.

Er is een daktekening gemaakt waarbij rekening is gehouden met de plaatsing van installaties. Deze komen niet in het midden van het gebouw, maar meer naar het uiteinde zodat eventueel overlast geminimaliseerd wordt.

VRAGEN/OPMERKINGEN

De vraag wordt gesteld hoe bewoners de varianten beoordelen. Er komen diverse reacties.

- Er is nog te weinig aandacht voor het aanwezige groen. Antwoord: de scan heeft de exacte posities van de bomen bepaald op basis waarvan we nu nauwkeuriger weten welke bomen kunnen blijven. VVE betwijfelt of de bomen gehandhaafd kunnen blijven. Architect geeft aan dat de VVE haar wensbeeld zou willen geven. Is dat een groene zone tussen de gebouwen? Ontwikkelaar zal overwegen om een bomenexpert in te schakelen om de waarde en levensverwachting van de bomen in beeld te brengen.
- Het gebouw is te hoog. Antwoord: In de doorsnede is een beeld gegeven van de hoogte tov Gebouw V Mariaplein. Het gebouw wordt niet hoger. Doorsnede wordt nog nader verduidelijkt door architect.

- Het is een nette presentatie en we zijn blij dat er eindelijk iets gaat gebeuren rondom de fatimakkerk. Architect en Ontwikkelaar bedanken voor de positieve feedback.
- Kan variant 1 en 2 gecombineerd worden? Ontwikkelaar gaat hier niet vanuit. E.e.a. zal nader onderzocht worden. Mede omdat Welstand (CRK) deze varianten nog niet heeft beoordeeld.
- Gevraagd wordt naar flora en fauna. Antwoord: er is een ecooloog gestart met een quickscan onderzoek. Hieruit blijkt dat er vleermuizen actief zijn. Er wordt een vervolgonderzoek uitgevoerd om e.e.a. in beeld te brengen.
- Gevraagd wordt naar de doelgroep van S&L zorg. Hoe luidruchtig zijn de bewoners.
- Antwoord: S&L is hier nu niet aanwezig dus kan hier niet op reageren. Bepaald is dat bewoners met een lichte beperking in de wijken komen wonen. Bewoners die ook normaal naar werk/dagbesteding gaan. Er wordt geen overlast verwacht.
- Er wordt getwijfeld over het 3D beeld vanuit gebouw C richting de kerk (dit beeld is door architect in 3D gezet). Architect geeft aan dat dit het beeld is met de afstanden. Een bewoner biedt aan om vanuit haar appartement een foto te nemen zodat dit verduidelijkt wordt.
- Kan het gebouw hier wel komen staan? Hoe moet de brandweer er komen? Antwoord: architect maakt een plan dat aan alle eisen gaat voldoen. Ook die van de Brandweer.

VERVOLGAFSPRAKEN

- Ontwikkelaar zal verslag opstellen en architect zal tekening verduidelijken en nasturen
- Benadrukt moet worden dat we in een Ontwerpfase zitten en we nog geen exacte maten op mm nauwkeurig kunnen geven. Wel is bepaald dat de bestaande gevel Fatimahuis de gevel van de nieuwbouw is. Overige maten zijn allemaal onder voorbehoud.
- Bewoners Mariaplein mogen per mail reageren indien ze na dit overleg nog behoefte hebben aan contact met ontwikkelaar/architect.

3^e OMGEVINGSDIALOOG - BEWONERS ACHTERZIJDE FATIMAKERK ROOSENDAAL

Datum: 3 oktober 2022
Locatie: Fatimahuis
Aanwezig initiatiefnemers: [REDACTED] – FLS vastgoed
[REDACTED] – NBArchitecten

Afwezig: -

Aanwezigen: bewoners en VVE bestuur Mariaplein Rosendaal
Bestuur Fatimahuis

Onderwerp: vervolgbespreking van het ontwerp-plan.

OPENING

Dit is een vervolg op het 2^e overleg met de omwonenden van de Mariaplein. Aanleiding hiervoor is het verder uitgewerkt plan.

Naar aanleiding van het verslag van het 2^e overleg heeft de voorzitter van de VVE enkele opmerkingen op het verslag:

- Het dwarsprofiel van de nieuwbouw met het bestaande woongebouw is nog niet weergegeven.
- De afstand van de nieuwbouw naar gebouw Toren C (en eigendomsgrens) is niet duidelijk.
- Opmerkingen aangaande inbreuk op privacy en waardevermindering woning ontbreken.

Ontwikkelaar geeft aan dat de exacte maatvoering nog niet vast staat. Dit is onderdeel van de fase waarin we ons bevinden. We onderzoeken nog de exacte maten. Mede vanwege het nog ontbreken van goedkeuring van de CRK (Welstand/Monumentencommissie).

Architect heeft begrip voor de vragen van de omwonenden en zal voor zover als mogelijk meer concreet ingaan op de vragen tijdens dit overleg.

Stand van zaken:

- De 2 varianten met inpandige en uitpandige balkons is voorgelegd aan de CRK. De CRK heeft geconcludeerd dat een alzijdig gebouw haar voorkeur heeft. Dit betekent dus een ontwerp met uitpandige balkons (Studievariant 2). Het gebouw schuift derhalve ca. 0,5 m op. De balkons komen daarbuiten te hangen.
- De gemeente heeft het Voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Vanavond is er voor de hele buurt een inloopbijeenkomst in de kerk.
- Vanmiddag kunnen we meer concreet ingaan op de situatie aan de achterzijde.
- Er is een Boomeffectanalyse (BEA) gemaakt door een boomdeskundige welke dient als input voor nader overleg met de omwonenden.

De architect geeft een nadere toelichting op het ontwerp. De eerder toegezegde indeling van het dak omwille van zicht en eventueel geluidsoverlast van installaties, blijft doorgevoerd worden. Installaties komen verder van de bestaande woningen.

Ontwikkelaar geeft toelichting op de BEA. Een BEA beschrijft de consequenties die een plan heeft op bestaande bomen. Uit de analyse blijkt dat een aantal bomen moeten verdwijnen. Een aantal bomen zijn dood en van slechte kwaliteit en enkele kunnen behouden blijven. Over het algemeen is de kwaliteit van de bomen tussen de nieuwbouw en bestaande gebouw "redelijk".

Ontwikkelaar vraagt wie van de omwonenden samen met de boomexpert wil meedenken over het verder vormgeven van de groen zone tussen de gebouwen. Bewoners kunnen zich via mail bij ontwikkelaar melden.

Enkele omwonenden zijn kritisch op het plan en de bomen en stellen enkele vragen en opmerkingen. Zie onder.

VRAGEN/OPMERKINGEN

- Herhaling van vorige overleg: Het gebouw is te hoog. Antwoord: In de doorsnede is een beeld gegeven van de hoogte tov Gebouw V Mariaplein. Het gebouw wordt niet hoger. Doorsnede wordt besproken in de presentatie. Nieuwbouw is lager dan het bestaande woongebouw.
- Gevraagd wordt naar flora en fauna. Antwoord: er is een ecooloog gestart met een quickscan onderzoek. Hieruit blijkt dat er vleermuizen actief zijn. Er wordt een vervolgonderzoek uitgevoerd om e.e.a. in beeld te brengen. Aanvulling: Dit onderzoek loopt momenteel.
- Het gebouw is volgens omwonenden langer geworden dan eerder gepresenteerd. Architect geeft aan dat dat niet het geval is. De CRK is van mening dat de trappenhuizen niet aan het gebouw mogen komen, maar geïntegreerd moeten worden in de massa. Dat is de wijziging die is doorgevoerd. Het gebouw is niet langer geworden.
- Omwonende geeft aan dat ze vindt dat dit gebouw aan de andere kant van de kerk moet komen. Daar is genoeg ruimte en daar tast het de privacy niet aan. Architect geeft aan dat de stedenbouwkundige studie heeft geleid tot deze locatie en heeft begrip voor het gevoel van privacy maar biedt aan om middels groenoplossing te kijken wat er gedaan kan worden aan de privacy.
- Omwonende geeft aan dat het plaatsen van groen slecht voor aantal maanden kan leiden tot minder inkijk. Architect geeft aan dat het misschien een optie is om groenblijvende bomen te plaatsen bijv. naaldbomen.
- Omwonende geeft aan dat door de nieuwbouw de bomen allemaal dood gaan als gevolg van de beperkte afstand. De BEA geeft aan dat dit alleen geldt voor de bomen aan de westzijde. Overige bomen zijn te handhaven, (met de juiste aandacht tijdens de bouw).
- Omwonende geeft aan dat Ontwikkelaar niet open heeft gecommuniceerd en voelt zich niet prettig bij het overleg. Ontwikkelaar geeft aan dit te betreuren en hoopt middels nader overleg meer tot elkaar te komen.

VERVOLGAFSPRAKEN

- Een afvaardiging van de omwonende wordt uitgenodigd om mee te denken over de groeninpassing tussen de gebouwen. Aanmelden kan via mail richting ontwikkelaar.
- Er worden geen verdere vervolgspraken gemaakt.