

Betreft	Bewonersavond inzake nieuwbouwplan Norbartlaan te Roosendaal
Locatie	Basisschool St. Joseph (Meidoornlaan 1)
Datum	Dinsdag 19 april 2022
Tijd	19:30 - 21:00 uur

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van 70 appartementen op het voormalige terrein van het Da Vinci College aan de Norbartlaan in Roosendaal, hebben van Agtmaal en BPD Gebiedsontwikkeling op dinsdag 19 april een bewonersavond georganiseerd, waarvoor de nabije omwonenden schriftelijk zijn uitgenodigd en men zich middels een email aan kon melden.

Om het goede gesprek te kunnen voeren en iedere bezoeker voldoende ruimte te bieden zijn/haar vragen te stellen, is deze avond (in overleg met gemeente) ingericht als een inloopavond, waarbij diverse mensen namens het ontwikkelteam (waaronder tevens stedenbouwkundige en landschapsarchitect) aanwezig waren om u te woord te staan.

De panelen die tijdens deze avond zijn getoond zijn als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Tijdens deze avond zijn verschillende reacties opgehaald en was er tevens de mogelijkheid een reactie op papier te zetten en met het ontwikkelteam te delen.

De vragen, opmerkingen en suggesties zijn samengevat en beantwoord in een viertal onderwerpen:

- Inrichting projectlocatie
- Verkeer en parkeren
- Ontwerp
- Planning en vervolgprocedure

Inrichting projectlocatie

Aanwezigen waren benieuwd naar de inrichting van het park en de aansluitingen van de projectlocatie op het aangrenzende schoolterrein. Daarnaast werd gevraagd wat de plannen zijn met de bestaande bomen op het terrein.

Inrichting park

De kaders voor het ontwerp zijn het maken van een natuurlijke aansluiting op de bestaande groenvoorziening langs de Antwerpseweg, het behoud van groen / bomen daar waar dat kan en het toepassen van robuust, duurzaam nieuw groen.

Aansluiting op schoolterrein

De erfafscheiding tussen de school en de projectlocatie is in de huidige situatie een hekwerk dan wel houten / betonnen schutting. Eventuele aanpassingen hieraan zal ontwikkelaar met de school bespreken. Streven is om auto's zo veel als mogelijk uit het zicht te laten, al dan niet met een groene afscheiding, passend binnen de beschikbare ruimte, zonder de sociale veiligheid hierbij uit het oog te verliezen.

Bestaande bomen

De getoonde inrichting van het park is een voorlopig ontwerp, een eerste schets met gedachten van de landschapsarchitect, waarin een vertaling is gemaakt van de hierboven beschreven ambities. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren, zullen een aantal bomen moeten worden gekapt. Deze bomen staan niet op de 'bomenkaart' van de gemeente, maar zullen door de ontwikkelaar wel worden gecompenseerd met de aanplant van nieuwe bomen op het terrein.

Verkeer en parkeren

Er is gevraagd naar het aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen, hoe deze ingepast worden en wat de impact is van het plan op het aantal verkeersbewegingen in de wijk. Daarnaast is verkeersveiligheid een aandachtspunt in relatie tot de scholieren.

Tijdens de avond zijn tevens vragen gesteld over de aanvoerroute van bouwverkeer tijdens de bouw en is een enkel geluid gehoord aangaande de gehorigheid van de dilatatievoegen van het viaduct ter plaatse van de kruising A58 / Antwerpseweg, alsmede de kwaliteit van de algehele bestrating in de wijk.

Parkeerplaatsen

De parkeernorm van Roosendaal eist voor deze ontwikkeling twee parkeerplaatsen per nieuw appartement, wat bij 70 appartementen neerkomt op 140 parkeerplaatsen. In de plannen wordt hierin voorzien middels een halfverdiepte parkeergarage onder het 3-laagse gebouw met ruimte voor circa 52 parkeerplaatsen in combinatie met circa 88 parkeerplaatsen op het terrein. Alle parkeerplaatsen ondergronds (dan wel halfverdiept) realiseren staat qua kosten niet in verhouding tot het te realiseren aantal appartementen en wordt om die reden onbetaalbaar.

Bovendien biedt het totale plangebied voldoende ruimte om op maaiveld te parkeren en nog steeds voldoende groen te realiseren.

Verkeer en verkeersveiligheid

Om de impact van het project op de ontsluitingswegen in de wijk in beeld te brengen, zullen ontwikkelaar en gemeente het aantal verkeersbewegingen dat deze ontwikkeling extra genereert, gaan berekenen. Op basis van die cijfers geprojecteerd op de bestaande (verkeers)situatie, wordt vervolgens de ontsluiting van het plan ontworpen, waarbij rekening wordt gehouden met de veiligheid rondom de school en de maximaal toelaatbare verkeersbelasting op (delen van) de wijk. Vragen zoals “*maken we één of twee ontsluitingen?*” worden in de ontwerpkeuzes meegenomen.

Bouwverkeer

In de voorbereiding op de uitvoering zullen ontwikkelaar en gemeente met elkaar bespreken wat de gewenste aanvoerroutes voor bouwverkeer zijn en welke (tijdelijke) aanpassingen en aanduidingen daar eventueel voor nodig zijn. Uitgangspunt is een veilige, overzichtelijke aan- en afvoerroute van het bouwverkeer. Een mogelijkheid om direct aan te sluiten op de Antwerpseweg zal worden onderzocht.

Of de werkzaamheden van deze ontwikkeling vallen te combineren met de verbouwing van het bestaande pand op het adres Norbartlaan 40, kan in dit stadium niks worden gezegd. Beide ontwikkelingen volgen een eigen traject, waar verschillende partijen voor verantwoordelijk zijn.

Kwaliteit bestaande wegen

Eventuele geluidsoverlast al dan niet voortkomend uit de (kwaliteit van de) dilatatievoegen in het viaduct over de Antwerpseweg is een gemeentelijke aangelegenheid. De boodschap is doorgegeven aan gemeente. Hetzelfde geldt voor kwaliteit van de bestrating in de wijk. Het onderhoud hiervan is geregeld in gemeentelijke onderhoudsplannen. Eventueel combineren van werkzaamheden t.b.v. de nieuwbouw (door ontwikkelaar) en de uitvoering van het onderhoudsplan van het openbaar gebied (door gemeente) zullen partijen t.z.t. met elkaar bespreken.

Ontwerp

Tijdens de avond zijn vragen gesteld over de hoogte van de gebouwen en de schaduwwerking van met name het hogere volume. Daarnaast werd meegedacht over laadvoorzieningen voor elektrische auto's, oriëntatie van balkons en zelfs de kleur van de gevels.

Bouwhoogte en schaduwwerking

Vanuit een stedenbouwkundige motivatie gaat de voorkeur naar een hoogteaccent op de voorgestelde positie. Een 13-laagse, ranke toren op deze plek vormt een herkenningspunt langs één van de hoofdonthutningen van de stad en voorziet, samen met het langgerekte volume grenzend aan de school, in de vraag naar appartementen.

Van de stedenbouwkundige volumes zijn de effecten ten aanzien van bezonning en schaduwwerking in beeld gebracht. De gunstige positionering van het plan ten opzichte van de zonnestand in relatie tot de bestaande woningen, laat een beperkte schaduwwerking zien als gevolg van het project.

Naar aanleiding van de bewonersavond, wordt in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente bekeken of er een verschuiving van de hoogte mogelijk is tussen de twee gebouwen. Uitgangspunt hierbij blijft de realisatie van 70 appartementen.

In het verlengde van schaduwwerking zal de architect ook bekijken wat de inkijk vanuit het plan is naar aangrenzende woningen en welke mogelijkheden er zijn om die inkijk te beperken. Wellicht dat een kleine aanpassing in het stedenbouwkundig plan tot een gewenst resultaat kan leiden.

Ontwerpsuggesties

Tijdens de bewonersavond is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd met een eerste verkenning van de architectonische invulling van de stedenbouwkundige volumes. De komende periode zal een verdere verfijningsslag plaatsvinden, waarbij nagedacht wordt over kleur- en materiaalgebruik en de positionering van de balkons, uiteraard gezocht wordt naar de beste (zon)oriëntatie. Op architectonisch vlak vertrouwd ontwikkelaar op de deskundigheid van de architect en zal de welstandscommissie advies geven over het ontwerp, de kleuren en het materiaalgebruik.

Details als de aanleg van laadvoorzieningen voor elektrische auto's volgen in een later stadium, maar krijgen uiteraard de aandacht.

Planning en vervolgprocedure

Aanwezigen gaven aan graag op de hoogte te worden gehouden van de vervolgprocedures en planning rondom het plan. Daarnaast werd gevraagd wat met de opgehaalde input wordt gedaan in de verdere uitwerking.

Vervolgprocedure

In dit verslag is ingegaan op de opmerkingen die tijdens de avond zijn gemaakt. Daar waar mogelijk en relevant wordt de input meegenomen in de verdere uitwerking. Indien gewenst is ontwikkelaar ten alle tijden bereid (al dan niet samen met gemeente) het gesprek met bewoners aan te gaan over specifieke onderwerpen die wellicht onvoldoende zijn uitgelicht in deze verslaglegging.

Planning

De tijdens de avond getoonde planning betrof een globale weergave van de te nemen stappen tot start bouw, bedoeld als indicatie van het te doorlopen proces. Wij hebben met deze planning de wettelijke procedure weergegeven. Voorafgaand daaraan wordt overeenkomstig de inspraakverordening van gemeente Roosendaal een voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd voor een periode van 6 weken, waarna het vervolgens als een ontwerp bestemmingsplan ter inzage komt te liggen en het pas daarna vast wordt gesteld en in de definitieve versie voor een laatste keer ter visie ligt.

Concreet zal het bestemmingsplan dus 3x ter inzage worden gelegd, daar waar dit volgens de wettelijk vastgestelde procedures slechts 2x is vereist.

Communicatie

In navolging van de bewonersavond is middels dit verslag ingegaan op de punten die benoemd door omwonenden. Zodra het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage komt te liggen, zullen belanghebbenden hiervan op de hoogte worden gebracht, middels een publicatie onder de gemeentelijke mededelingen in de Roosendaalse Bode. Omwonenden die bij de bewonersavond aanwezig zijn geweest, zullen persoonlijk (schriftelijk of per mail) op de hoogte worden gesteld van de publicatie. Verkoopprijzen van de appartementen zijn op dit moment nog niet bekend. Daarnaast is in dit stadium van het project nog geen projectwebsite beschikbaar.