



Vraag en antwoord meedenkgroep Nieuwbouw m.b.t. schetsontwerp d.d. 28 mei 2020

Op 28 mei heeft Alwel de uitwerking van het ambitiesdocument gepresenteerd aan de Werkgroep Nieuwbouw. In de werkgroep zitten zowel huurders als omwonenden.

In dit document zijn de vragen, die de werkgroep na de presentatie heeft gesteld, samengevat en beantwoord. De vragen en antwoorden zijn gebundeld in de zes thema's uit het ambitiesdocument. Vanuit Alwel hebben we de vragen zo compleet mogelijk proberen te beantwoorden.

Thema 1: Differentiatie in de buurt (mix aan woningtypologieën)

Vraag 1: Waarom wordt er niet voor gekozen om de hoogbouw en of appartementen in de huursector te zetten in plaats van bij de bestaande koopwoningen?

De appartementen zijn bewust aan het park gepositioneerd vanwege de maat en schaal de gebouwen en maken minder onderdeel uit van alle oost west straten zoals de Valkenburgstraat Maxburg. De appartementen hebben de buitenruimte aan de straatzijde waardoor er ogen op straat zijn en geen inkijk is vanaf balkons in achtertuinen. Daarnaast liggen ze op plekken waar de bestaande woningen (zowel huur en koop) zo ver mogelijk vanaf liggen doordat de gehele parkeercoffer ertussen ligt.

Vraag 2: Is er al meer duidelijkheid waar de koopwoningen komen?

Nee, op dit moment is nog niet duidelijk waar de koopwoningen komen. Uitgangspunten voor Alwel is wel dat circa 40 grondgebonden woningen (20%) worden verkocht. Deze koopwoningen worden verdeeld over de 3 fasen. De spreiding over de fasen wordt pas duidelijk na de het definitieve ontwerp.

Vraag 3: Koopwoningen: In welke prijsklasse komen de koopwoningen?

Alwel en de gemeente Roosendaal hebben voorlopig afgesproken dat de koopwoningen in de middeldure klasse komen (maximaal €300.000 prijspeil 1-1-2020). Alwel heeft er bewust voor gekozen om woningen in de goedkope klasse te verhuren in plaats van verkopen.

Vraag 4: Zijn de nieuwe koopwoningen mogelijke een alternatief voor de mensen uit de buurt die nu huren (dus met lagere inkomens), of worden het duurdere woningen?

Alwel zal bij de toewijzing van de koopwoningen huurders uit de St. Josephbuurt voorrang geven (e.a. conform het sociaal plan). Of de middeldure koopwoningen een alternatief is voor de mensen uit de Josephbuurt hangt af van hun inkomen en vermogen. Alwel heeft er bewust voor gekozen geen woningen in de goedkope klasse te verkopen maar alle woningen in de goedkope klasse te verhuren.

Vraag 5: Wat is een BeBo woning?

Het type Beneden en bovenwoning (BeBo) is een woningtype waarbij de woningen hun (eigen) voordeur aan de straat hebben. Meestal hebben je 1 appartement met tuin op de begane grond en 1 appartement met balkon er boven.

Vraag 6: Is er al meer bekend over de indeling van de woningen?

Op dit moment is de indelingen van de woningen nog niet bekend. Samen met de gemeente Roosendaal is wel een woningbouwprogramma opgesteld.

Woning	Type	Aantal
Huur	Appartement	72
	Beneden – bovenwoning	42
	Rijwoning	36
	Levensloopbestendige woning	10
Koop	Rijwoning	40
Totaal		200

De aantallen woningen mogen in het definitief ontwerp 5% naar boven en beneden afwijken met uitzondering van de volgende punten:

- Totaal aantal terug te bouwen woningen is maximaal 200.
- Minimaal 20% en maximaal 25 % van het totaalplan is een koopwoning. De eventuele invulling van de overige 5% in de koopsector zal in onderling overleg worden bepaald.
- In het huidige plan zitten woningen met 1,2 en 3 slaapkamers. 26,5% van dit plan heeft 1 slaapkamer, dit wordt tevens als maximum gehanteerd bij de verder uitwerking van het plan.

Vraag 7: Wat zijn de maximale hoogtes in het plan?

In het huidige bestemmingsplan zijn de hoogten gebaseerd 2 lagen met kap. Dit betekent dat de goot op maximaal 6 meter hoogte ligt en een nok op maximaal 9 meter. In het schetsontwerp zijn er zones aangegeven waar verschillende hoogtes mogelijk zijn. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan willen we ter plaatsen van de geplande appartementen maximaal 10 meter hoog mogelijk maken. De appartementen worden met uitzondering van de hoeken van de parken uitgevoerd als 2 lagen met een steile kap zodat in de derde woonlaag een woning gerealiseerd kan worden. Zie ook presentatie en panelen.

Aan de Valkenburgstraat en Maxburgh is het wenselijk om een afwisseling in hoogtes en type woningen te krijgen zodat het bestaande beeld van afwisselende pandjes doorgezet wordt. Daar is de standaard maat dus ook twee lagen met kap en af en toe als uitzondering 3 lagen plat. Hier kunnen dan ook de beneden en bovenwoningen komen. In het plan komen een aantal levensloopbestendige woningen, deze woningen zijn 1 laag met kap. Het bestemmingsplan geeft aan wat maximaal mag. Het definitief ontwerp moet dus voldoen aan het maximum en kan dus lager uitvallen.

Vraag 8: Zijn er seniorenwoningen met een bovenetage?

Alwel wil een aantal levensloopbestendige woningen realiseren met alle voorzieningen (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer) op 1 woonlaag. In het plan zitten nu appartementen en grondgebonden woningen / eengezinswoningen die voldoen aan deze definitie. Alwel wil een beperkt aantal grondgebonden woningen als levensloopbestendige woningen uitvoeren. Die woningen krijgen een kap met een onbenoemde ruimte. Dit woningtype wordt ook seniorenwoning genoemd. Over de wijze waarop de woningen worden verdeeld / toegewezen zijn nog geen afspraken gemaakt. Dit betekent dat de woningen ook aan andere doelgroepen dan senioren toegewezen kunnen worden.

Thema 2: Veilige buurt (verkeer, sociale veiligheid en parkeren)

Vraag 9: Het idee is er om de Tulpstraat een eenrichtingsweg te maken? Waar komt dit idee vandaan?

Het idee van eenrichtingsverkeer komt voort vanuit de huidige breedte van de straat. Deze is nu al vrij smal voor het verkeer en door het eenrichting te maken hoeft het verkeer elkaar hier niet meer te passeren. De straten worden daardoor ook minder belast. Hierdoor zijn goede parkeervakken en bredere stoepen aan weerszijde mogelijk, wat bijdraagt aan een veilige wijk.

De Gemeente Roosendaal is verantwoordelijk voor het ontwerp van het openbaar gebied en is dit aan het uitwerken. De gemeente zal nog een bijeenkomst organiseren om het ontwerp toe te lichten en reacties op te halen. Dat zal plaatsvinden na de zomer.

Vraag 10: Is het wel toegestaan om het straatplan aan te passen?

Ja, het is toegestaan het stratenplan aan te passen bij herontwikkeling van een wijk. De wijzigingen van posities van straten worden in het bestemmingsplan vastgelegd. De Gemeente Roosendaal is verantwoordelijk voor het ontwerp van het openbaar gebied en is dit aan het uitwerken.

Vraag 11: Komt er ook nog een doorgang vanuit het Kees Dekkershof naar de Rozestraat?

Het is op dit moment niet de bedoeling om een doorsteek te maken voor autoverkeer.

Vraag 12: Ramen in zijgevels waardoor men privacy schend van andere mensen is volgens mij niet toegestaan / wat zijn de regels?

Het is toegestaan om op de grens van het openbaar gebied ramen te plaatsen. Ramen in de zijgevels zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt en sociale veiligheid zeer gewenst. Hierdoor wordt een zijgevel aantrekkelijk vormgegeven (in plaats van een gesloten dichte zijgevel) en is er sociale controle vanuit deze zijramen. De zijramen grenzen daarnaast aan de openbare ruimte en niet aan zij- of achtertuinen. Alwel en de gemeente willen voorkomen dat er kopgevels komen die alleen uit metselwerk bestaan.

Vraag 13: Hoeveel meter schuift de Julianastraat op richting de Rozestraat?

Dit wordt pas definitief als het bestemmingplan en het ontwerp klaar is. Uitgangspunt is wel de ligging zoals deze nu ingetekend is. In het huidige plan schuift het hart van de straat circa 15 meter op.

Vraag 14: Zijn de parkeerplaatsen ruim genoeg in de breedte?

In Nederland hebben we normen opgesteld voor parkeerplaatsen. (CROW normen). De afmetingen van de parkeerplaatsen voldoen aan die normen

Vraag 15: Is het mogelijk om ook eenrichtingsverkeer Julianastraat richting Maxburg te maken?

De Gemeente Roosendaal is verantwoordelijk voor het ontwerp van het openbaar gebied en is dit aan het uitwerken. De gemeente zal nog een bijeenkomst organiseren om het ontwerp toe te lichten en reacties op te halen. Dat zal plaatsvinden na de zomer.

Vraag 16: Parken mogen best wat kleiner daardoor kunnen er wat meer eengezinswoningen komen i.p.v. appartementen.

Om voldoende groene verblijfsruimte te creëren voor huidige en toekomstige bewoners is een groot oppervlak groen nodig hebt. Toevoeging van meer woningen of woningen die meer ruimtebeslag behoeven is niet wenselijk, omdat dit ten kosten gaat van de groene verblijfsruimtes en er te veel extra parkeerplaatsen benodigd zijn in het plangebied. Daarnaast biedt het groen ruimte voor waterberging en draagt het bij aan hitte in de stad en andere klimaatproblemen.

Vraag 17: Is het dan niet handiger om óók een ingang/uitgang van de parkeerbox in de Valkenburgstraat te maken naast de ingang/uitgang in de Maxburg, zodat de verkeersdruk voor die straten minder wordt? Anders komt het verkeer dat daar wil parkeren vanaf de Boulevard eerst helemaal door de Valkenburgstraat, dan de St. Josephstraat en dan nog een stuk door de Maxburg.

In de oost west straten is het streven om zoveel mogelijk een aan een gesloten bouwblok te maken met zo min mogelijk onderbrekingen met onder andere entrees naar het parkeerhof. Daarnaast is er hoe minder aansluitingen op de oost west straten hoe verkeersveiliger en overzichtelijker en dus veiliger deze straten blijven. De aantallen in de parkeerboxen zijn laag genoeg zodat 1 ingang voldoende is. We zullen de vraag ook voorleggen aan de gemeente.

Vraag 18: In hoeverre is het mogelijk dat er geen lantaarns komen voor de slaapkamers? Als je in je slaapkamer het licht van de lantaarn wilt buitensluiten heb je heel dichte gordijnen nodig, en die laten (in de zomer) geen frisse lucht door als je het raam open wilt.

De lantaarns worden zo goed mogelijk ingepast, waarbij er voldoende overlap moet zijn qua lichtbundels. De Gemeente Roosendaal moet aan een bepaalde norm voldoen om een veilige buurt te maken. Door het ontbreken van voortuinen kan de situering van lantaarns eerder leiden tot een discussie. De Gemeente Roosendaal is verantwoordelijk voor het ontwerp van het openbaar gebied en is dit aan het uitwerken. De gemeente zal nog een bijeenkomst organiseren om het ontwerp toe te lichten en reacties op te halen. Dat zal plaatsvinden na de zomer.

Vraag 19: Een van de problemen in de wijk, weinig parkeerplaats, wordt in het nieuwe plan ondervangen door meer parkeerruimte. Het probleem is echter niet dat er in de wijk te weinig parkeerruimte is, maar dat er in het centrum van Roosendaal betaald parkeren is, waardoor er veel winkelpersoneel en winkelende mensen hun auto's in de wijk parkeren.

Het uitgangspunt is dat de parkeerhoven privé zijn, maar niet afgesloten worden. De parkeerplaatsen zullen we op een manier koppelen aan de nieuwbouw woningen. Dit moet nog verder uitgewerkt worden. De Gemeente Roosendaal is verantwoordelijk voor het ontwerp van het openbaar gebied en is dit aan het uitwerken. We zullen de vraag ook voorleggen aan de gemeente.

Vraag 20: Voorstel: De inrit/uitrit voor de parkeerplaats van de Tulpstraat vervangen door St Josephstraat i.v.m. slecht overzicht uitrijden en smalle straat.

Alwel en gemeente zullen nogmaals kijken naar de mogelijkheden waar de inrit/uitrit tot de parkeerbox kan komen.

Thema 3: Vergroenen van de buurt (t.b.v. ruimtelijke kwaliteit)

Vraag 21: Blijven de bestaande bomen staan?

Gezien het plan is het waarschijnlijk niet mogelijk de bomen te handhaven. Ze staan op dit moment niet op de plekken waar we ze willen plaatsen. Daarnaast is het wenselijk meer diversiteit in het type bomen te krijgen. De Gemeente Roosendaal is verantwoordelijk voor het ontwerp van het openbaar gebied en is dit aan het uitwerken. We zullen de vraag ook voorleggen aan de gemeente.

Thema 4: Vergroenen en ontmoeten in de buurt (duurzaamheid, toegankelijk verblijfskwaliteit en waarden)

Vraag 22: Wordt er over nagedacht hoe voorkomen gaat worden dat de ontmoetingsplaatsen bezet gaan worden door hang/rel-jongeren, zoals elders in Roosendaal een hardnekkig probleem is?

De inzet is dat deze zo overzichtelijk mogelijk worden vormgegeven, zodat er voldoende sociale controle is en daarnaast zijn er veel nieuwbouwwoningen die direct uitkijken op de groene ruimte. De twee groene parken worden ingericht door de gemeente. Uitgangspunt is dat de omwonenden worden betrokken bij het verder uitwerken van de plannen. We zullen de vraag ook voorleggen aan de gemeente.

Vraag 23: In de meedenkgroep stedenbouw is aangegeven dat er behoefte is aan overdekte ontmoetingsruimte? Dit mis ik in het plan? Als suggestie is de Fatimakerk gegeven.

Alwel zal geen overdekte ontmoetingsruimte maken binnen het plan. De suggestie van de Fatimakerk ligt buiten het plan gebied en valt dus ook buiten de scope van het project.

Vraag 24: Mooi is dat de algemene ruimte een stuk groener wordt. Maar de bewoners moeten er wel heel veel op inleveren in hun persoonlijke groene ruimte. Van de 229 huizen mét tuin blijven er maar een paar tuinen over. Dat je minder woonruimte nodig hebt als 1- of 2-persoons huishouden is betwistbaar, maar de behoefte aan een tuin wordt toch niet minder? Júíst als je binnen minder ruimte hebt is het belangrijk dat je een tuin hebt.

Het uitgangspunt is dat alle gronden gebonden woningen een tuin krijgen. Bij de levensloopbestendige woningen onderzoekt Alwel nog of dit individuele tuinen moeten worden of een collectieve tuin. De appartementen op de begane grond krijgen ook een tuin. Alwel onderzoekt nog of dit bij de grote blokken met appartementen dit individuele tuinen moeten worden of een collectieve tuin.

Vraag 25: Hoe werkt het met tuinen van beneden-bovenwoningen? Is de tuin gemeenschappelijk, of alleen van de onderste woning.

De tuin van de benedenwoning op de begane grond hoort bij de woning.

Vraag 26: Wordt er straks nog vuil opgehaald op de oude manier of komen er ondergrondse containers?

De Gemeente Roosendaal en Alwel moeten hierover nog afspraken maken. Uitgangspunt voor Alwel is dat er ondergrondse containers komen voor de appartementen (inclusief beneden en bovenwoningen). De grondgebonden woningen krijgen kliko's.

Thema 5: Duurzame buurt (klimaatbestendig en energieneutraal)

Er zijn geen vragen gesteld over dit thema.

Thema 6: Herkenbare buurt (zowel stedenbouw als architectuur)

Vraag 27: Waar beginnen de huizenblokken? Het is niet namelijk niet goed te zien op de tekeningen waar een huizenblok of dergelijke gaat beginnen op de nu bestaande koopwoningen.

In de huidige fase werken we aan het bestemmingsplan. Hierna zal Alwel een prijsvraag uit schrijven. Daarna zal Alwel in gesprek gaan met de winnaar en wordt de aansluiting op de bestaande woningen duidelijker.

Vraag 28: Nieuwe ontwikkelingen aan de Sint Josephstraat en Voorstraat voegen zich naar de maat en schaal van de bestaande bebouwing, waarom wordt dit in de Tulpstraat dan ook niet toegepast?

Het beeld van losse pandjes wordt niet doorgezet, omdat het geen doorgaande straat is. In de Tulpstraat overweegt Alwel woningen met een goot op 3 meter voor te schrijven. En op die manier zich te voegen naar de schaal van Tulpstraat. Dat is lager dan in het huidige bestemmingsplan mogelijk is namelijk de ruimte van 2 lagen met kap. Daarnaast is de kop van het appartementen wat grenst aan de Tulpstraat is zover mogelijk weg geplaatst van de bestaande bebouwing in de Tulpstraat.

Vraag 29: Wat komt er recht tegenover Tulpstraat 9, 11 en 13? Is dit groen(tuintjes van appartementen).

Links komt het appartementen gebouw met een tuin. In de tuin komt mogelijke een trafo huisje. Op de grens van de tuin / trafo huisje zal erfscheiding komen. Op dit moment is nog niet bekend hoe die erfafscheiding er uit komt te zien. Rechts komen grondgebonden woningen. Tussen de tuin / trafo en de grondgebonden woningen komt de inrit voor het parkeerhof. Ideeën over de uitstraling van de inrit, erfafscheiding zijn welkom.

Vraag 30: De keuze voor baksteen en donkere pannen klinkt op zich wel in de stijl van de wijk, maar als de pannen donker worden, en op sommige plaatsen de bebouwing hoger, wordt dit niet heel donker in de smallere straten? Nu zijn veel huizen licht (roze/beige) geschilderd en hebben de huizen een witte kap. Op de impressietekeningen is alles wit, wat een ruimtelijk effect geeft, maar als gekozen zou worden voor de donkere rood-bruine baksteen zoals in de presentatie (blz 25) dan geeft het een veel benauwder gevoel, zeker in kleinere straten.

Alwel zal in de prijsvraag meenemen dat de deelnemer bij smalle straatjes de kleurstelling van de gevel moet afstemmen op de smalle straten.

Overig

Vraag 31: Wat te doen als men ergens niet mee eens is, moet dit via het gerecht gaan lopen, of zijn de nu voorgestelde plannen alleen voorstellen?

Bij de stukken staan op diverse tekeningen dat er geen rechten aan ontleent kunnen worden. Dit heeft Alwel erbij laten zetten omdat de afspraken nog niet definitief zijn.

Bij het ontwikkelen van de plannen betrekken Alwel en Gemeente Roosendaal de bewoners (huurders en omwonenden). Dit heeft geleid tot het ambitiedocument en het voorstel bestemmingsplan. Dit bespreken we nu de bewoners, eerst via de Werkgroep Nieuwbouw en daarna zal Alwel het digitaal beschikbaar stellen aan alle huurders en omwonenden. Hierna zal de gemeente hun procedure op starten. De gemeente zal het voorontwerp bestemmingsplan officieel na de zomervakantie ter inzage leggen. Op dat moment kunt u zienswijzen indienen. Daarna zal het bestemmingsplan goedgekeurd worden door de raad en zal het officiële bestemmingsplan ter inzage gelegd worden. U kunt dan beroep aantekenen.

Vraag 32: Er zijn meerdere mensen gesproken in de Tulpstraat die hier geen van alle blij mee zijn, wat voor meezegingsschap hebben de bewoners dan? Wordt daar dan wel naar geluisterd?

Bij het ontwikkelen van het plan betrekken we de huurders en omwonenden. Alwel en de gemeente hebben de bewoners gevraagd mee te denken. In eerste fase is de Werkgroep Stedenbouw opgericht en leidde het overleg tot het ambitiedocument. In dit document zijn ook de ambitie van de bewoners benoemd. Dit ambitiedocument is verder uitgewerkt door Alwel en Gemeente Roosendaal en het resultaat wordt nu besproken. De opmerkingen van de Werkgroep Nieuwbouw worden serieus besproken.

Vraag 33: Wat is rol van werkgroep de komende maanden?

De rol van de werkgroep is dat Alwel de plannen per fase met de werkgroep wil bespreken. Uit die gesprekken komen altijd punten / bespreekpunten die nog verder uitgewerkt moeten worden. De werkgroep adviseert Alwel daarbij.

Na de fase van het bestemmingsplan, krijgen we de fase van de prijsvraag en daarna de fase van de bouw van de woningen en daarna het beheer. De fase van de prijsvraag bestaat uit de voorbereiding van de prijsvraag documenten en het beoordelen van de inschrijvingen. De beoordeling wordt uitgevoerd door een jury. Alwel wil enkele Werkgroep leden uitnodigen voor de jury.

Vraag 34: Presentatie - vergroenen en ontmoeten in de buurt (pag 19): Wat word er bedoeld met: "Programma voor alle leeftijdsgroepen". Wat moet ik me daar stedenbouwkundig bij voorstellen?

Beide parken worden zo ontworpen zodat alle leeftijdsgroepen er gebruik van kunnen maken en niet 1 leeftijdsgroep voor gaat. Het gaat er dus om dat ze naast elkaar van het park gebruik maken.