



Vraag en antwoord m.b.t. schetsontwerp op website en poster d.d. 10 juli 2020

Op 10 juli 2020 heeft Alwel de uitwerking van het ambitiedocument gepresenteerd doormiddel van posters in de Josephwijk en de publicatie van de website: www.josephwijk.nl .

Wij zijn blij met alle reacties en vragen die wij hebben ontvangen. Iedereen die gereageerd heeft bedankt. Er zijn mensen die aangeven enthousiast te worden van de mooie (groene) wijk die ontworpen is daar tegenover zijn ook mensen die nog een aantal vragen en/ of opmerkingen hebben over het schetsontwerp.

In dit document zijn de vragen, die gesteld zijn naar aanleiding van de presentatie, samengevat en beantwoord. De vragen en antwoorden zijn gebundeld in de zes thema's uit het ambitiedocument. Vanuit Alwel hebben we de vragen zo compleet mogelijk proberen te beantwoorden. Er zijn een aantal vragen voor de gemeente. Bij die vragen is dit vermeld en ze zijn doorgegeven aan de gemeente.

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

Vraag 1: Hebben de eengezinswoningen tuinen?

Ja, de eengezinswoningen hebben tuinen.

Vraag 2: Waarom komen er tuinen bij de appartementen? Anders hoeft de Julianastraat niet aangepast te worden namelijk.

Alwel heeft er voor gekozen dat de appartementen op de begane grond ook een tuin krijgen. Alwel denkt nog na of dit bij de grote blokken met appartementen dit individuele tuinen moeten worden of een collectieve tuin.

Vraag 3: Waarom kunnen die 40 koopwoningen niet hier aan deze kant en in de Tulpstraat komen te staan?

Op dit moment is nog niet duidelijk waar de koopwoningen komen. Uitgangspunten voor Alwel blijft dat deze koopwoningen worden verdeeld over de 3 fasen. De spreiding over de fasen wordt pas duidelijk na de het definitieve ontwerp.

Vraag 4: Koopwoningen: Het blijkt dat de koopwoningen rond de 3 ton gaan kosten. Welke jongeren kan dit betalen?

De mogelijkheid om deze woningen te kopen is inkomensafhankelijk. 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.

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

Vraag 5: Er staat een soort steegje ingetekend tussen de huizen aan de Rozestraat en de woningen aan het Kees Dekkershof. Wordt dat een doorgang voor voetgangers/fietsers of blijft de muur staan die er nu staat en komt er daar geen doorgang?

Het is op dit moment de bedoeling om hier geen doorsteek van de te maken en de huidige muur te laten staan. Alwel is geen eigenaar van de muur en heeft hierdoor geen zeggenschap over de desbetreffende muur. Het VvE van het Kees Dekkershof heeft aangegeven geen doorgang te willen.

Vraag 6: Welke straten worden eenrichtingsverkeer?

De Gemeente Roosendaal is verantwoordelijk voor het ontwerp van het openbaar gebied en is dit aan het onderzoeken en 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 7: Wat wordt de toegestane snelheid en welke verkeer belemmerende maatregelen worden er genomen?

Zie antwoord vraag 6.

Vraag 8: Waarom komen de parkeerplaatsen niet aan oneven zijde van de Tulpstraat kanten komen want daar zijn minder inhammen dus meer parkeerplaatsen?

De Gemeente Roosendaal is zoals aangegeven verantwoordelijk voor de parkeerplaatsen en de indelingen hiervan. 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 9: Tegenover de Tulpstraat 11 komt een trafostation. Wat is de motivatie hierachter?

Alwel kiest er op dit moment om dit trafostation daar te plaatsen, omdat we op deze manier het beste aansluiten bij de uitgangspunten die de gemeente gesteld heeft. Dit trafostation wordt netjes achter de erfafscheiding geplaatst. Op dit moment is nog niet bekend hoe die erfafscheiding eruit komt te zien. Ideeën over de uitstraling de erfafscheiding zijn altijd welkom.

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

Er zijn geen vragen gesteld over dit thema maar wel positieve reactie op het mooie ontwerp en het vele groen daarin.

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

Vraag 10: Waarom komen er speeltuintjes in de buurt?

Een breed gedragen ambitie is om een diversiteit aan woning typologieën in de Josephwijk terug te laten komen. De nieuwe Josephwijk wordt een wijk voor iedereen. Voor jong en oud. Speeltuintjes mogen dan ook niet ontbreken.

Thema 5: Duurzame buurt (klimaatbestendig en energieneutraal)

Er zijn geen vragen gesteld over dit thema.

Thema 6: Herkenbare buurt (zowel stedenbouw als architectuur)

Vraag 11: Waar komen de 55+ en de nul treden woningen?

Waar de woningen komen is op dit moment nog niet duidelijk. 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.

Vraag 12: Komen er balkons aan de straatzijde?

Het is op dit moment nog niet duidelijk of er balkons aan de straatzijde worden geplaatst. Wel zijn er mogelijkheden om balkons aan de straatzijde te plaatsen.

Vraag 13: Wat is de goot en de nok hoogte van de huizen tussen Julianastraat en st Josephstraat?

De geplande appartementen worden maximaal 10 meter hoog. De nieuwe Josephwijk wordt een wijk voor iedereen. Voor jong en oud.

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.

Vraag 14: Waarom worden de appartementen op deze locaties geplaatst?

De appartementen zijn bewust aan het park gepositioneerd vanwege de maat en schaal de gebouwen en maken minder onderdeel uit van alle oostwest straten. 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) er zo ver mogelijk vanaf liggen doordat de gehele parkeercoffer ertussen ligt.

Vraag 15: Kan er een duidelijke tekening komen, zodat er duidelijk zichtbaar is wat er precies gebouwd gaat worden? Dit is op de posters niet duidelijk en dus ook niet op de schetsen op de computer.

Op dit moment is het niet mogelijk om duidelijkere tekeningen van het schetsontwerp te laten zien. Alwel en de gemeente Roosendaal zijn op dit moment bezig met het ontwikkelen van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan geeft richting. Als het bestemmingsplan goedgekeurd is dan wordt het ontwerp verder uitgewerkt.

Vraag 16: Hoe hoog worden de appartementen in centimeters?

De geplande appartementen wil Alwel maximaal 10 meter hoog maken.

Overig

Vraag 17: Wordt nog iets aan gedaan aan de koopwoningen in de Josephstraat?

Alwel is alleen verantwoordelijk voor haar huurwoningen. De gemeente Roosendaal is verantwoordelijk voor het beleid op de koopwoningen. Deze vraag zullen wij doorzetten naar de gemeente Roosendaal.

Vraag18: Worden de rioleringen vervangen?

De Gemeente Roosendaal is verantwoordelijk voor het ontwerp van het openbaar gebied en is dit aan het onderzoeken en uitwerken. Deze vraag zullen wij ook doorzetten naar de gemeente.

Vraag 19: Is de grond van de Julianastraat door Alwel gekocht van de gemeente of hebben jullie dit onderhands geregeld? Anders mag Alwel niet op deze grond gaan bouwen.

Alwel en de gemeente Roosendaal ontwikkelen samen dit plan. Grondruil is hier een onderdeel van.

Vraag 20: Er is aangegeven dat een terugkeergarantie is voor de huidige bewoners en op dit moment wordt er tegen de huidige bewoners gezegd dat dat niet meer is. Hoe zit dit?

Huurders in de Josephwijk (complex 20122 en 20131) kunnen terugkeren in de nieuwbouw. Zij krijgen voorrang maar geen terugkeergarantie.

Meer informatie over het recht op vervangende huisvesting staat in Artikel 4 van het Sociaal Plan. Het Sociaal Plan Josephwijk is te downloaden op de website: <https://www.josephwijk.nl/informatie/>