

Inspraak- en overlegrapport Bestemmingsplan

“t Zand’

Inleiding

Locatie 't Zand ligt binnen de stadscontour van Roosendaal en is de laatste groen lob in de zuidelijke stadsrand.

Voor dit gebied is een ruimtelijk raamwerk ontwikkeld om te komen tot een prachtige, groene woonlocatie.

Het doel van het voorliggend bestemmingsplan is om zo snel mogelijk een flexibele planologisch juridische basis te bieden om de ontwikkeling van locatie 't Zand mogelijk te maken.

Verder moet een hogere waarde Wet geluidhinder worden vastgesteld om de realisatie van een aantal woningen mogelijk te maken.

Met ingang van maandag 3 oktober 2016 is het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegd en op 18 oktober vond een inloopbijeenkomst plaats. Gedurende de genoemde termijn zijn 11 inspraakreacties ingediend. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hieruit zijn diverse reacties ingekomen.

In bijgaande notitie zijn de ingediende reacties van een gemeentelijk antwoord voorzien, alsmede van de conclusie of de reacties al dan niet hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

INSPRAAK

Een aantal van de ingediende reacties vertoont grote overeenkomsten. Deze worden hierna onder het kopje 'Overeenkomstige reacties' genoemd.

Onder 'individuele reacties' worden de punten genoemd die niet onder de algemene reactie zijn onder te brengen.

Hierna worden de reacties samengevat en per punt behandeld. De reacties die niet in een groep zijn onder te brengen, worden apart genoemd.

A. Overeenkomstige reacties

1. Vermindering woongenot en waardevermindering door verdwijnen van de bomen en struiken op de hoek Zundertseweg / 't Zand. Groene karakter moet gehandhaafd blijven. Hoe verhoudt zich dat tot de motie 'groene vinger'?
2. Het plangebied moet voorzien worden van 2 volwaardige ontsluitingswegen i.v.m. veiligheid (m.n. bij calamiteiten)
3. Te weinig en juist teveel parkeerplaatsen gepland (i.r.t. basisschool en sportschool)
4. Bussluis moet weg én busluis moet blijven
5. Doortrekken van de Willem Dreesweg

Beantwoording overeenkomstige reacties

1. De motie Groene Vinger verwijst naar het landschapsontwikkelingsplan. Ten aanzien van 't Zand is een aantal onderdelen belangrijk. Dit zijn: parkachtig woongebied, beperkte oppervlakte aan bebouwing en het realiseren van stedelijke uitloop door het realiseren van nieuwe recreatieve verbindingen. Gerelateerd aan het gehele gebied is voldaan aan deze eis. Er is gekozen om de bebouwing te clusteren. Eén van die clusters ligt in de genoemde hoek. Voor het totale gebied is het het beste om deze hoek te bebouwen en daarmee binnen 't Zand andere delen te ontzien die meer waarde hebben. Om dit wooncluster mogelijk te maken zullen er bomen gekapt moeten worden op de hoek.

Er is lang gestudeerd op de vraag welke delen van het gebied bebouwd kunnen worden en welke delen groen of open moeten blijven. De op de hoofdgroenstructuurkaart voorkomende zuidwest zone blijft nagenoeg helemaal gehandhaafd. De bomen aan de zuidzijde hebben een vergelijkbare status als het bomencluster op de hoek Zundertseweg / 't Zand. De bomen aan de zuidzijde blijven echter gespaard omdat ter plaatse een milieuzone (geurcontour) is gelegen waarbinnen geen woningen gebouwd mogen worden. De groenzones in de noordoosthoek en de noordwesthoek zijn relatief minder waardevol dan de bomen aan de westkant en worden daarom verwijderd. De bomen in de noordwesthoek worden verwijderd omdat het huidige parkeerterrein wordt verplaatst naar deze locatie.

Er wordt een centrale open ruimte gecreëerd. Dit is nodig voor de waterberging, maar ook voor het ruimtelijk gevoel en de beleefbaarheid van het gebied. Voor de wandelaar is het gebied goed ontsloten. Een centrale openbare ruimte zorgt voor een parkachtige beleving van het gebied. Dat is wenselijk om invulling te geven aan de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan de Zoom van West-Brabant. Namelijk: het gebied ontwikkelen als groene vinger in de stad: parkachtig woongebied met beperkte oppervlakte bebouwing.

In het kader van de reconstructie van de Zundertseweg wordt een groenblijvende haag geplaatst achter het nieuwe voetpad van de Zundertseweg.

Het is een feit dat hierdoor het uitzicht verandert voor de bewoners van enkele woningen aan de Zundertseweg. Zij kijken nu nog uit op een cluster met bomen. Het algemeen belang gaat in dit geval echter boven het individuele belang.

2. In de huidige situatie is er één in- en uitrit waar auto's gebruik van maken om kinderen te brengen en te halen. In de nieuwe situatie blijft deze situatie het zelfde, dus met een ontsluiting via 't Zand. De verwachte toekomstige verkeersaantallen op 't Zand vragen niet om een extra ontsluiting van het plangebied. In geval van calamiteiten, kunnen hulpdiensten gebruik maken van een tweede ontsluiting die uitweegt op de Zundertseweg. Deze is echter afgesloten voor dagelijks verkeer.
3. Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is bepaald op basis van het feitelijk gebruik. In de wintermaanden zijn op verschillende momenten visuele parkeertellingen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de piekbezetting in de ochtend is, dan staan er +/- 60 auto's geparkeerd. Het overgrote deel van deze 60 auto's is gerelateerd aan OMBS Ziezo; ouders, halen brengen maar ook docenten. Ook is het schoolbestuur gevraagd hoeveel auto's er op drukke dagen komen. Hieruit blijkt dat grofweg 70 kinderen met de auto worden gebracht naar school. Deze 70 auto's komen nooit precies tegelijk, waardoor in de praktijk sprake is van dubbelgebruik en de piek maximaal rond de 60 zal liggen.

Zoals hierboven gezegd, zijn de visuele tellingen in de wintermaanden uitgevoerd. Het autogebruik ligt in deze donkere, koude en natte maanden hoger dan in de overige jaargetijden. Daarom kan gesteld worden dat de waargenomen aantallen een goed beeld geven van een piekbezetting. Een 'worstcase-scenario'. Daarbij in acht genomen dat het bouwverkeer van SDW ook gebruikmaakte van het parkeerterrein tijdens de meetmomenten.

In het plangebied worden circa 50 parkeerplaatsen centraal gerealiseerd. Ook wordt voorzien in circa 20 extra parkeerplaatsen aan de Langdonk-zijde van de bussluis. Hiermee wordt het parkeren aan deze zijde beter gefaciliteerd en wordt de druk van het parkeerterrein in het plangebied 't Zand weggehaald. Op basis van een herkomst-analyse van de leerlingen bleek namelijk dat ongeveer 40% van de leerlingen uit het westen (Langdonk) komt.

De bij de nieuw te bouwen woningen behorende parkeerplaatsen wordt op basis van de vastgesteld nota Parkeernormen bepaald en gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen' en komen dus bij de hierboven genoemde aantallen.

4. Op 21 januari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders, gehoord hebbende het meerderheidsstandpunt, zoals is uitgesproken tijdens de commissievergadering van de gemeenteraad, besloten om niet over te gaan tot verwijdering van de bussluis.
5. Hierover is op dit moment geen raadsbesluit genomen en dus niet aan de orde.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van bovenstaande inspraakreacties, is het bestemmingsplan niet aangepast.

B. Individuele reacties

1. De kavels in cluster D1 en kavel 5 (zoals aangegeven in de akoestische rapportage), voldoen niet aan de voorwaarden zoals de worden gesteld aan het Ruimtelijk Raamwerk (oriëntatie en parkeren). Als cluster D1 niet wordt gerealiseerd, kan cluster D2 worden uitgebreid met minstens 2 kavels.
2. Gevraagd wordt om maatregelen ter verbetering van de veiligheid van het kruispunt Zundertseweg/'t Zand en de oprit van de woning die direct tegenover 't Zand is gelegen (nr. 115). Hiertoe wordt een aantal suggesties gedaan zoals verkeer remmende maatregelen, wegversmallingen, plaatsen van paaltjes, knik in het wegdek rechtmaken, verbetering fundering van de weg en alleen bestemmingsvrachtverkeer toestaan.
3. De bewoners van de woning naast SDW (huisnummer 134) hebben grote zorgen met betrekking tot het voorontwerpbestemming. Een aantal is algemeen en zijn onder A behandeld en een aantal heeft betrekking op hun specifieke situatie.
4. Een bewoner die woonachtig is in de wijk Kortendijk op geruime afstand van het plangebied, maakt diverse op- en aanmerkingen en stelt een aantal toelichtende vragen:
 - Inspreker is het niet eens met het feit dat de nieuwe woonlocatie een hoge belevingswaarde zou hebben. Hij zou daarvoor graag een onderbouwing zien.
 - Het exacte aantal woningen is niet terug te vinden in het bestemmingsplan.
 - Wat betekenen de termen richtafstand Ziezo en dierenkliniek?
 - Is het toepassen van wadi's wel de ideale oplossing voor deze wijk?
 - Is rekening gehouden met het autobezit van bewoners van duurdere woningen?
 - De Burg. Schneiderlaan moet een opknopbeurt krijgen.
 - Idee van het open veld gaat niet werken in de praktijk
5. De directeur van basisschool Ziezo merkt op dat er te weinig buitenruimte overblijft voor de leerlingen die tussen de middag op school blijven.

Beantwoording individuele reacties

1. De op pagina 13 van het akoestisch onderzoek 'Wegverkeerslawaai op de woonontwikkeling 't Zand te Roosendaal dd 14 juli 2017' genoemde woningen in D1, worden gekenmerkt als lintbebouwing, zoals is beschreven op pagina 14 van het Ruimtelijk Raamwerk. Kenmerkend aan lintbebouwing is de oriëntatie op de weg. Oriëntatie op de corridor is daarmee voor deze woningen niet van toepassing. Parkeren en ontsluiten van deze woningen wordt opgelost binnen dit deel van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde uitgangspunten.
2. Deze reactie heeft geen betrekking op het plangebied en gaat bovendien volledig in op zaken die niet geregeld kunnen/mogen worden in een bestemmingsplan en hoeven daarom in dit kader niet beantwoord te worden. Het gros van de opmerkingen is echter aan de orde geweest op de inloopbijeenkomst m.b.t. het project 'Reconstructie Zundertseweg, zuidelijk deel' d.d. 13 oktober 2016. Korthedshalve wordt daarom verwezen naar <https://www.roosendaal.nl/reconstructie-zundertseweg-zuid> Hier is alle projectinformatie te vinden, waaronder een verslag van de genoemde inloopbijeenkomst. Op deze website zal ook het thans nog in bewerking zijnde Definitief Ontwerp worden geplaatst. Overigens heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met betreffende inspreker.
3. Met insprekers heeft en gesprek plaatsgevonden waarin overeenstemming is bereikt m.b.t. hun specifieke situatie.

4. Alleen de op- en aanmerkingen die betrekking hebben op het voorliggende bestemmingsplan(gebied) worden behandeld. Het betreft ook een aantal 'algemene' reacties die onder A zijn beantwoord. De overige worden voor kennisgeving aangenomen.
- De belevingswaarde van deze locatie is zeer hoog. De aanwezigheid van volwassen groen bestaande uit volwassen bomen van diverse soorten, een gevarieerde struikenlaag bestaande uit eveneens diverse soorten en een kruidlaag is zeer bijzonder binnen een bebouwde kom. Het volwassen groen is qua soortendiversiteit en qua opbouw (boomlaag-struiklaag-kruidlaag) sterk gevarieerd.
Het centrale middendeel is open en zal in de toekomstige stedenbouwkundige opzet ook open blijven. Door de lage woningdichtheid zullen de bestaande groene kwaliteiten grotendeels gehandhaafd blijven. De toekomstige bewoners kunnen meteen genieten van natuur in hun omgeving, hetgeen een zeer hoge belevingswaarde zal geven. Het gebied zal ook voor andere voetgangers ontsloten worden met paden. Ook voor hen zal het gebied toegankelijk worden en ook zij kunnen genieten van de kwaliteiten van het gebied. Op dit moment is het gebied niet of nauwelijks ontsloten en is deze belevingswaarde niet te beleven.
 - Het exacte aantal woningen wordt inderdaad niet genoemd in het bestemmingsplan. Dat is op voorhand ook niet exact te zeggen. Er is voor gekozen om de omvang van het woonprogramma uit te drukken in m²'s bestemming 'Wonen' en niet in aantallen. De regels van het bestemmingsplan bepalen verder de bebouwingsdichtheid. Vooraf is de hoeveelheid woningen niet exact te bepalen. Vanuit het vastgestelde beleidskader zal het maximale aantal woningen de 100 niet overschrijden.
 - De richtafstand m.b.t. basisschool Ziezo heeft betrekking op de geluidscontour rondom de school (30 m). De richtafstand m.b.t. de dierenkliniek betreft een geurcontour (100 m). Woningen zijn zogenaamde milieugevoelige objecten. Dat houdt in dat binnen de betreffende contouren geen woningen mogen worden gebouwd (wel bijgebouwen). In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt dit nader uitgelegd.
 - Het middengebied zal open blijven. In dit middengebied bevindt zich, na realisatie, het openbare gebied met wandelpaden en vergezichten. Dat deze middenruimte open blijft, is niet alleen ter bevordering van de beleving, maar heeft ook een directe relatie met het feit dat een volledig gescheiden rioleringsstelsel wordt gerealiseerd waarbij schoon water in het gebied geïnfiltreerd wordt. Dat is een eis van het Waterschap waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Voor deze infiltratie worden zogenaamde WADI's aangelegd.
 - In de gemeentelijke parkeernormen wordt rekening gehouden met de prijsklasse van woningen. Hoe hoger de prijsklasse, hoe hoger de parkeernorm. Dus ja, er wordt rekening gehouden met autobezit in relatie tot woningprijs.
 - Volgens de Beheerkalender start de eerste fase van de reconstructie van de Burgemeester Schneiderlaan in 2024. Eerst moet een aantal andere grote projecten worden afgerond. De laatste van vijf fases staat ingepland voor 2029. In de tussentijd wordt met (plaatselijk) onderhoud de weg (rijbaan, voet- en fietspad) veilig gehouden.
5. Op dit moment wordt op verzoek van basisschool Ziezo bekeken of in de directe omgeving een speelplek beschikbaar is of kan komen. Primair is echter het schoolterrein de locatie waar leerlingen buiten verblijven.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van bovenstaande inspraakreacties, is het bestemmingsplan niet aangepast.

OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden naar een aantal overleginstanties.

Geen enkele instantie waar het plan naar toe is gezonden, had opmerkingen of heeft niet gereageerd.

AMBTSHALVE AANPASSINGEN

In het ontwerpbestemmingsplan worden ambtshalve diverse wijzigingen doorgevoerd. Deze hebben vooral betrekking op het aanscherpen van de bouwregels. Dit met name in het kader van de rechtszekerheid.

Verder zijn er nog wat kleine correcties aangebracht in de regels en de verbeelding.