Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V., Europaweg 146, 5707 CL Helmond

Verslag inloopavond omwonenden Bredeweg Roermond

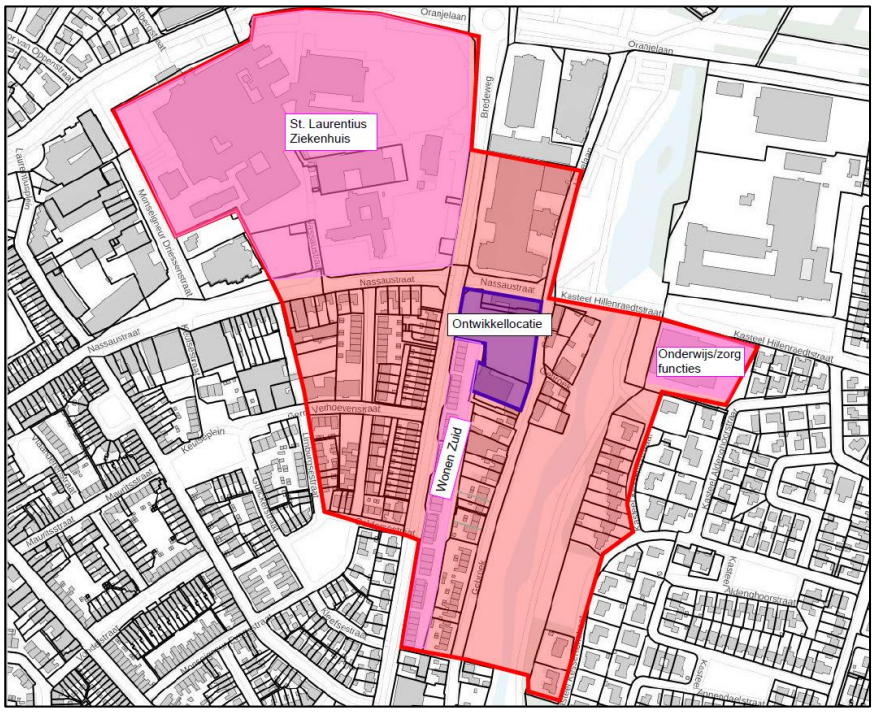
Datum
19-7-2023

Onderwerp
Verslag inloopavond omwonenden Bredeweg Roermond

Inleiding

Op de locatie van het voormalige GAK-terrein e.o. in Roermond zijn Ten Brinke en Wonen Limburg voornemens een woningbouw plan te ontwikkelen bestaande uit 86 woningen. In het kader van deze voorgenomen ontwikkeling is op 27 juni 2023 een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. De inloopavond heeft plaatsgevonden op steenworp afstand van de projectlocatie in de bijeenkomstruimte van Roncalli aan de Oranjelaan 79 te Roermond.

In afbeelding I wordt weergegeven welke adressen voor deze inloopavond zijn uitgenodigd.



Afbeelding 1Afbakening gebied omgevingsdialoog

Opzet inloopavond

Tijdens de inloopavond zijn diverse tafels ingericht met daarop tekeningen en impressies van de voorgenomen plannen. De volgende personen waren aanwezig om hierbij een toelichting te geven en vragen te beantwoorden:

- Karlon Cox, vastgoedontwikkelaar Ten Brinke;
- Koos Eggels, gebiedsontwikkelaar Wonen Limburg;
- Kees Tielen, planjurist gemeente Roermond;
- Menno Weustenraad, wijkregisseur gemeente Roermond;
- Mark Joosten, architect Palazzo;
- Martijn de Waal, architect Palazzo.





Afbeelding 2 & 3 Inloopavond 27-6-2023

Ontvangen feedback aanwezigen

Middels notitieblaadjes hebben aanwezigen hun positieve punten, aandachtspunten en verbeterpunten op de plannen kenbaar kunnen maken. Op de volgende bladzijde zijn alle reacties schematisch per onderwerp verwerkt. Omwonenden die niet aanwezig konden zijn op de inloopavond zijn persoonlijk geïnformeerd en hebben hun feedback per e-mail naderhand ingediend. Deze reacties zijn tevens verwerkt in het schema op de volgende bladzijde. Een aantal reacties zijn vanwege de leesbaarheid ingekort. In een later stadium zal worden teruggekoppeld wat er met de ontvangen reacties is gedaan.





Afbeelding 4 Ontvangen feedback tijdens inloopavond

Afbeelding 5 Entree bijeenkomstruimte Roncalli

wonen limburg

TEN BRINKE.

Positief punt | Aandachtspunt | Verbeterpunt

Algemeen	Architectuur	Groen/terreininrichting	Bouwvolume	Parkeren en verkeer
Fijn dat er eindelijk iets gaat gebeuren, alleen niet snel genoeg.	Zonnepanelen op dak van huurwoningen, eindelijk!	1e indruk prachtig! Veel groen gebruiken!	Uitstraling hoge gebouwen is fraai.	Parkeren vrij voor bewoners als er extra voor betaald moet worden dan staan nog veel auto's op de overige parkeerplaatsen.
Beter dan dat het nu is.	Aandacht voor mix sociale woningen en particuliere huur.	Afwatering Gebroek ter hoogte van nr. 15/13/11 bij noodweer wateroverlast, doe wat aan de riolering.	Hoge toren belemmert uitzicht vanuit appartementen Groeneborg die aan daktuinzijde zijn gelegen.	Kruising Nassaustraat/Gebroek/Lindelaan.
Positief, eindelijk wordt er iets gedaan!	Kleur! We missen wat kleur in het treurige straatbeeld (oogt zakelijk, als hotel). Veel grijs mist het menselijke, geef aandacht aan zonwering buiten. Veel appartementen vangen vol zon.	Riool openbare weg voor Gebroek 13/15 stroomt een keer per jaar bij stortbuien over.	Privacy voor uitzicht in tuinen woningen overkant Gebroek 7.	Kruispunt Bredeweg en Nassaustraat wordt nog drukker waarbij ambulanceverkeer extra wordt belemmerd.
In het algemeen een mooi plan.	Mooie architectuur.	Let op pad loopt lager aan mijn huis (Gebroek 14).	Hoogste woontoren 2 verdiepingen minder hoog voor minder massale aanblik.	Kruispunt Nassaustraat/Gebroek wordt heel druk, fietsers!
Goed plan om het lege gat te vullen.		Mag ik het toekomstige pad gebruiken om mijn auto neer te zetten (Gebroek 14)?	Maak van 7e verdieping 4 verdiepingen. Nassaustraat wordt erg smal.	Parkeerplaats probleem straatje Gebroek 7.
Afbraak woning sneller.		Zoveel mogelijk groen eromheen. Laat dit nu eens een publiekstrekker worden.	Hoogbouw Bredeweg en Nassaustraat naar hoek Gebroek en Nassaustraat. Dit deel is lager waardoor het gebouw ook lager gaat liggen ondanks 7 verdiepingen.	Te weinig parkeerplaatsen. Veel mensen hebben 2 auto's per huishouden.
Rekening houden met trillen van de bodem bij het heien. Nu afgelopen tijd bij bouw huizen op Bredeweg behoorlijk gevoeld (onprettig maar ik snap dat het wel nodig is)		Groen op de daken zou fijn zijn.	Hoge woontoren belemmert uitzicht vanuit VvE Groeneborg (Lindelaan 350-408). Dit omvat appartementen aan daktuinzijde.	Afsluiten van alle toegangen, meer parkeerplaatsen.
Tijdens sloop-en bouwwerkzaamheden overlast van geluid en stof.		Regenwater afvoeren naar Maasnielderbeek.	Hoogbouw naar zijde Gebroek. Bredeweg maximaal 4 woonlagen.	Houdt rekening met de drukte op het kruispunt straks, ruimte voor rotonde?
Ik zou het fijn vinden als we worden meegenomen in het ontwikkelingsproces bijvoorbeeld via e-mail of nieuwsbrieven.		Verbetering door het verdwijnen van wildernis.	Hoog gebouw dat zonlicht afneemt en uitzicht ontneemt. Hoog gebouw naar Gebroek.	Houd rekening met schoolverkeer (behoud prullenbakken)
Ik ben heel blij dat er hier gebouwd gaat worden, vooral ook omdat het betreffende terrein al zo lang braak ligt. Het is een prachtige locatie, dichtbij alle voorzieningen. De plannen zien er prachtig uit en ik ben er dan ook van overtuigd dat de vraag het aanbod van het aantal woningen c.q. appartementen zal overtreffen. Ik hoop dat alle vergunningen snel zullen worden verleend, zodat spoedig met de bouw kan worden begonnen.		Kies voor sedum i.p.v. gras op het groene dak.	Hoogbouw hoek Bredeweg Nassaustraat belemmert mijn uitzicht, zorgt voor inbeuk op mijn privacy (inkijk), zorgt daardoor voor daling van woongenot, zorgt voor extra schaduw door blokkering van de zon, zorgt voor waardedaling van mijn woning.	Rekening houden met parkeerdruk, gelet op nieuwbouwwoningen Wonen Zuid. Veel parkeeroverlast komt nu door het Laurentius Ziekenhuis gezien daar betaald parkeren is en de Bredeweg de eerste straat is, grenzend aan het Laurentius Ziekenhuis, waar het vrij parkeren is. Het zou daarom fijn zijn voor de huidige bewoners als dit probleem niet door een nieuwbouwproject nog verder toeneemt en ook mee wordt genomen in de bouwplannen.
Jammer dat het geen koopwoningen zijn.		Let erop dat mijn tuin veel lager ligt i.v.m. waterafvoer, wil geen waterput krijgen (Gebroek 14).		
Meegenomen worden in het proces.				

Verwerking reacties in de nadere planuitwerking

In het verslag van de inloopavond zijn de binnengekomen reacties schematisch verwerkt per onderdeel. Hieronder wordt per genoemd onderdeel beknopt uiteengezet op welke wijze de ontvangen aandachts-en verbeterpunten worden of zijn meegenomen in de verdere plantuitwerking.

- Architectuur
  Het ontwerp is in afgestemd met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. De betreffende verbeterpunt vanuit de inloopavond is met de architect en commissie besproken, maar heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassingen in de architectuur.
- Groen/terreininrichting
  De gemaakte opmerkingen gaan met name over afwatering/riool, hoogteverschil en groengebruik. Het ontwerp van het terrein wordt afgestemd met de betreffende disciplines van de gemeente. Verder is er rekening gehouden met het recht van overpad van Gebroek 14. In het huidige plan heeft groen een belangrijke rol gekregen.
- Bouwvolume
  Tijdens de inloopavond voor omwonenden is een aantal keren geopteerd om het hoogste appartementenblok te verplaatsten, bijvoorbeeld richting Gebroek. De insteek hierbij was waarborgen van het uitzicht van de bestaande appartementen. Dit is echter geen oplossing maar een verschuiving van dit probleem. Daarbij is bij de setting in de hoogtes goed gekeken naar de stedenbouwkundige context, de aansluiting van hogere bebouwing gaat in het voorgestelde ontwerp geleidelijk over naar de lagere grondgebonden woningbouw, waarmee een hoogwaardige overgang wordt gecreëerd. In bijlage I van deze notitie is een studie toegevoegd waarbij de stedenbouwkundige setting van het plan nogmaals goed onderzocht is. Op basis van de verrichte studie kan geconcludeerd worden dat de huidige massastructuur het meest wenselijk is in het kader van de stedenbouwkundige kwaliteit.
- Parkeren en verkeer
  Uit de reacties blijkt dat er vanuit de buurt zorgen zijn over de verkeerskundige situatie en de (toenemende) parkeerdruk. Het aantal parkeerplaatsen in het plan is in samenspraak met adviesbureau Goudappel Coffeng en de gemeente Roermond vastgesteld. Hiervoor verwijzen wij tevens naar het rapport Parkeerbalans Bredeweg Roermond d.d. 10-3-2025.

Bijlage I **Studie stedenbouwkundige setting n.a.v. omgevingsdialoog**



Roermond - appartementen Bredeweg

Projectnr: 21.077 | datum: 28 juli 2023

wonen limburg PALAZZO TEN BRINKE.































