

Onderwerp: Klankbordvergadering project 126 Bosselaar Zuid
 Datum: 10 november 2008, 19.30 uur
 Aanwezig: Dhr. Kremers (bewoner), dhr. van Zuilekom (bewoner), dhr. Oosthoek (bewoner), dhr. Franken (bewoner), dhr. van Eck (Stadsraad), mevr. den Ridder-van Oers (Stadsraad), dhr. Bon (makelaar), dhr. van Veen (makelaar), Dhr. Verbraak (ontwikkelingscombinatie Bosselaar Zuid), dhr. Aper (Stg. De Waarden), mevr. van Straalen (commissie Bosselaar)
 Vanuit de gemeente: dhr. Frijters (projectleider), dhr. Vinken (stedenbouwkundige), mevr. Laurijssens (jr. projectleider)
 Afwezig met kennisgeving: Dhr. van den Berk (Ontwikkelingscombinatie Bosselaar Zuid)
 Afwezig zonder kennisgeving: dhr. Quaars (SWZ), dhr. Boekhold (makelaar)
 Verslag gemaakt door: DL

Deel I - Verslag

1.	Opening	Actie
	Dhr. Frijters opent de vergadering en de aanwezigen stellen zich kort voor. Dhr. Frijters licht de agenda voor vanavond toe en stelt deze vast. Zoals hij ook al eerder per mail heeft laten weten, was er onvoldoende gespreksstof om voor de zomer met de klankbordgroep bijeen te komen. Nu is het moment om de onderwerpen die op de agenda staan met de klankbordgroep te bespreken.	
2.	Verslag vorige vergadering	
	Er zijn geen opmerkingen op het verslag van 21 februari 2008, zodat dit kan worden vastgesteld. Openstaand actiepunt is de naamgeving van de nieuwe wijk. Een verzoek in het vorige verslag was de aanwezigheid van de ontwikkelingscombinatie (OBZ) bij de klankbordvergadering. Dhr. Verbraak is vanavond aanwezig namens de OBZ, dhr. van den Berk heeft zich afgemeld wegens ziekte. Dhr. Verbraak zal de presentatie bij agendapunt 4 voor zijn rekening nemen.	
3.	Stand van zaken project	
	<p><i>Bestemmingsplan</i> Dhr. Frijters vertelt dat het ontwerp bestemmingsplan (obp) t/m 30 juli ter inzage heeft gelegen. Hierop zijn een aantal zienswijzen ingediend en de afgelopen tijd is gewerkt aan de beantwoording hiervan. Het bestemmingsplan is ter vaststelling aangeboden aan de raad (vergadering 18 december a.s.). Hieraan voorafgaand vindt behandeling plaats in de raadscommissie Fysieke Infrastructuur (FI) op 2 december a.s. Na 18 december is de planning echter onzeker. Cf. de oude WRO (wet ruimtelijke ordening) moet de provincie (Gedeputeerde Staten GS) nog goedkeuring geven aan het bp. Hiervoor hebben zij 6 maanden de tijd. In het gunstige geval is het plan 6 weken na goedkeuring onherroepelijk en kunnen er bouwvergunningen worden afgegeven voor de woningen. In dat geval kan dus na de zomer 2009 worden gestart met bouwrijp maken en aansluitend met de bouw van de woningen en de school (fase 1 van de wijk). Er is echter nog de mogelijkheid dat bedenkingen worden ingediend bij GS tegen de vaststelling door de raad of dat beroep wordt ingesteld tegen de goedkeuring van het bestemmingsplan door GS bij de Raad van State. Dan kan de geschetste planning uitlopen met 6 tot 12 maanden.</p> <p><i>Civiele voorbereiding</i> Dhr. Frijters schetst dat momenteel wordt gewerkt aan de civiele aspecten van het plan. Naast onderwerpen zoals riolering, bouwstraten etc komt hierbij de brug over de Rode Vaart (doorgetrokken Zuidrand) aan de orde. Zoals aanwezigen wellicht uit de krant hebben vernomen is over de realisatie van de brug goed nieuws te melden. De hiervoor benodigde gronden zijn eind oktober verworven van ontwikkelaar AM. Hierdoor is er een langdurige onteigeningsprocedure voorkomen en wordt een goede ontsluiting van de wijk reeds in een vroegtijdig stadium mogelijk gemaakt. Ook bouwverkeer kan dan hierlangs het plangebied in. Mevr. van Straalen vraagt of er sprake is van een vaste of een flexibele brug (te openen). Dhr. Frijters geeft aan dat het om een vaste constructie gaat. Mevr. van Stralen vraagt vervolgens of een flexibele constructie niet beter past bij de centrumvisie Zevenbergen. Dhr. Frijters geeft aan dat</p>	

	<p>deze nog opgesteld moet worden en schetst dat er vele manieren zijn om het water terug te brengen in het centrum. Het meest verregaande scenario waarin zeilboten ongehinderd van noord naar zuid v.v. door Zevenbergen kunnen varen lijkt niet reëel. Bovendien zijn er meerdere argumenten om de brug op maaiveldhoogte de Rode Vaart over te laten steken (beperking van de hoogte van het aan te leggen talud, geluid, verkeersveiligheid en uiteraard ook kosten). Dhr. van Eck wijst hierbij op de intocht van Sinterklaas. Dhr. Frijters vertrouwt erop dat hiervoor een goede oplossing bedacht kan worden, bijvoorbeeld aan de noordzijde van Zevenbergen zoals vroeger ook het geval was (suikerfabriek).</p> <p><i>Beeldkwaliteit</i></p> <p>Dhr. Vinken legt uit hoe de beeldkwaliteit van de nieuwe wijk vormgegeven zal worden. Aansluiten bij de bestaande wijk ligt niet voor de hand, maar de wijk moet wel een Zevenbergse verankering hebben. Daarom is er voor gekozen om de architecten te laten refereren aan de 7 Rijksmonumentale woningen van de kern Zevenbergen. Dit zal worden vastgelegd in de gebiedscriteria waaraan de toekomstige bouwaanvragen zullen worden getoetst door de Welstandscommissie. De nieuwe woningen moeten herkenbare elementen bevatten van deze monumenten zoals bijvoorbeeld de specifieke gevelindeling, kleurstelling, detaillering of materiaalgebruik.</p>	
4.	<p>Presentatie ontwikkelingscombinatie Bosselaar Zuid</p>	
	<p>Het eerste deel van de presentatie van dhr. Verbraak bestaat uit referentieprojecten van Berlaere Vastgoedontwikkeling uit Best en Van Agtmaal uit Oudenbosch, de partijen die samen de ontwikkelingscombinatie Bosselaar Zuid vormen.</p> <p>Het tweede deel van de presentatie gaat over het stedenbouwkundig plan voor de wijk en de totstandkoming hiervan. Dhr. Aper vraagt naar de exacte locatie van de brug. Dhr. Frijters geeft aan dat deze de Rode Vaart oversteekt ter plaatse van de huidige werklocatie van de WVS aan de Huizersdijk, in het verlengde van de huidige Zuidrand. De brug wordt aan 2 zijden voorzien van een fiets- en voetpad i.v.m. de verkeersveiligheid. Onder de Zuidrand door zal een tunneltje voor langzaamverkeer op de Allenweg worden gemaakt, zodat men de Zuidrand niet hoeft over te steken. Verder zal er langs de spievormige centrale waterpartij een wandelpromenade worden aangelegd, inclusief een fietspad richting het centrum dat wederom onder de Zuidrand doorgaat (niet gelijkvloers). Tegen de geluidshinder van het spoor zal langs de gehele lengte van de wijk en zelfs ook langs een deel van de ijsbaan een wal/scherm combinatie worden aangelegd van in totaal 8 meter hoog. De ruimte langs de wal zal parkachtig worden ingericht. Een deel van fase 1 van de wijk is op de kaart gearceerd. Dit betreft het deel wat in de milieucontour valt van de bedrijven aan de Huizersdijk en zal voorsnog niet bebouwd worden. In het bp is al wel rekening gehouden met eventuele bebouwing in de toekomst (d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid). Dhr. van Eck vraagt hoe de planning van de herontwikkeling van de Huizersdijk eruit ziet. Dhr. Frijters geeft aan dat de bestemmingsplanprocedure nog niet is gestart. De exacte planning is nog niet aan te geven op dit moment. Feit is dat Bosselaar Zuid eerder op de markt zal komen. Mevr. den Ridder waarschuwt voor het uitzicht van de bewoners van de Allenweg op lege plekken in Bosselaar Zuid. Dhr. Frijters geeft aan dat met de OBZ over tijdelijke invulling hiervan zal worden gesproken.</p> <p>Dhr. Oosthoek vraagt hoe rekening wordt gehouden met het landbouwverkeer, moeten zij door de nieuwe wijk? Dhr. Frijters geeft aan dat er na de brug op de Allenweg een landbouwsuis gerealiseerd zal worden zodat landbouwverkeer niet door de wijk hoeft. Door de sluis wordt sluipverkeer voorkomen. Personenverkeer vanaf de Allenweg kan door de wijk heen richting Zuidrand en centrum. Bij de volgende klankbordgroepvergadering zal dit nader worden belicht.</p> <p>Mevr. den Ridder merkt op dat op de tekening de woningen aan de Allenweg binnen de geluidscontour van de Zuidrand vallen. Dhr. Vinken geeft aan dat dit wellicht zo lijkt omdat de tekening niet geheel op schaal is. Feit is dat de woningen niet binnen deze zone gelegen zijn. Dhr. Kremers wijst nog op mogelijke geluidsoverlast van de brug. Dhr. Frijters geeft aan dat ook daarom voor een lage (vaste) constructie is gekozen. Dhr. Franken vraagt naar de situatie op de Kuringen. Mevr. van Straalen geeft aan dat de Kuringen nu populair is als racebaan, ook voor mensen van buiten de wijk. Mevr. den Ridder haakt hierop in en vraagt waarom deze niet is ingericht als 30 km zone. Dit bemoeilijkt namelijk de handhaving door de politie. Dhr. Frijters geeft aan dat de inrichting van de Kuringen reeds aangekaart is door insprekers in het bestemmingsplantraject. Dit zal als aandachtspunt worden meegenomen in de verdere planuitwerking. Dhr. Kremers en dhr. van Zuilekom vertellen dat ook op de Allenweg (door sluipverkeer) hard gereden wordt. Het doet hen deugd dat de Allenweg in de</p>	

	<p>nieuwe situatie op zal houden na de woning van dhr. van Zuilekom, maar zij verzoeken om tot die tijd maatregelen te treffen, bv. door een drempel te leggen. Dhr. Frijters zal dit onder de aandacht brengen van de civiele afdeling van de gemeente en hier volgende vergadering op terug komen (actie).</p> <p>In het laatste deel van de presentatie wordt een aantal schetsen van woningen van de architect getoond door dhr. Verbraak. Het betreft de eerste aanzet voor de beeldkwaliteit van fase 1 van de wijk. Dhr. van Zuilenkom vraagt vervolgens hoe definitief het plan nu is. Ligt het aantal rijwoningen, 2[^]1 kap etc. vast? Dhr. Verbraak legt uit dat het maximum aantal woningen en de onderverdeling van de verschillende typen vast is gelegd. Ook de fasering en de verschillende bestemmingen (verkeer, groen, water en wonen) ligt vast. Er kan in overleg tussen gemeente en ontwikkelaar nog wel voor een ander type woningen gekozen worden indien de marktomstandigheden dit vragen. Het bestemmingsplan biedt hiertoe flexibiliteit. Alleen de locatie van appartementen is vanwege een hogere bouwhoogte wel exact vastgelegd in het bestemmingsplan.</p> <p>Dhr. Aper vraagt naar de ontsluiting van de school in het plan. Dhr. Frijters geeft aan dat hier voldoende ruimte voor is en dat zoveel mogelijk gewerkt zal worden met vrijliggende fiets- en voetpaden op de Zuidrand. Er zal voldaan worden aan de eisen van de 'veilige schoolomgeving'. Gezien het specifieke karakter is de realisatie van de school een apart project, waarin vakspecialisten zich hierover buigen. Mevr. den Ridder vraagt waarom ervoor gekozen is om de school aan het water te vestigen en of dit niet gevaarlijk is. Dhr. Frijters geeft aan dat er tussen de school en het water nog openbaar gebied ligt, met ondermeer de eerdergenoemde langzaam verkeersroute richting het centrum.</p> <p>Mevr. den Ridder geeft aan dat zij in de schetsen van de appartementen weinig relatie ziet met de Rijksmonumenten. Dhr. Verbraak geeft aan dat het om de eerste schetsen gaat en dat de link met de Rijksmonumenten nog versterkt zal worden.</p> <p>Dhr. Aper geeft aan dat de school geen ontwerp zal worden met scherpe kappen vanwege het ruimteverlies en het aspect bouwkosten. Mevr. den Ridder vraagt of er wel communicatie is tussen de architecten van de school en de nieuwe wijk. Dhr. Vinken geeft aan dat voor beide partijen dezelfde gebiedscriteria gelden en dat beide plannen door Welstand getoetst zullen worden.</p> <p>Dhr. van Eck vindt het jammer dat Bosselaar Zuid voorlopig het enige woningbouwproject voor Zevenbergen is dat er aan komt en dat de oplevering van woningen nog enige tijd duurt. Hij vraagt verder of er voldoende aan de starters wordt gedacht. Dhr. Frijters geeft aan dat de gemeente een inhaalslag aan het maken is qua woningbouwproductie. Deze inhaalslag is gestart vanaf 2005, maar gelet op de gemiddelde doorlooptijd van een ruimtelijke ontwikkeling betekent dit dat de vruchten pas 3 tot 5 jaar later geplukt kunnen worden. Zo ook in het geval Bosselaar Zuid. De nieuwe wijk moet ook voor doorstroming op de bestaande huizenmarkt zorgen. Er zal tevens voor 10 tot 15% aan rijwoningen gebouwd worden. Ook zullen er minimaal 15 vrije sector kavels uitgegeven worden zodat mensen zelf kunnen bouwen.</p> <p>Mevr. van Straalen vraagt hoe het staat met de woningen aan de Oostrand. Dhr. Frijters vraagt wat zij daar exact mee bedoelt. Mevr. van Straalen zegt in de gemeentelijke stukken een kaart te hebben gevonden, waarop is aangegeven dat Bosselaar Oost (aan de andere zijde van het spoor) eerst ontwikkeld zou worden, en pas daarna indien nog noodzakelijk Bosselaar Zuid aan de orde is. Dhr. Frijters reageert hierop dat de kaart die zij toont hem bekend voorkomt. Dit is geen gemeentelijke kaart, maar een kaart die door de commissie Bosselaar zelf is gemaakt. De locatie is beter bekend als Afgebrande Hoef. Dit is weliswaar een potentiële woningbouwlocatie (zie structuurvisie), maar dit is geen concreet project waaraan nu gewerkt wordt door de gemeente. Ontwikkelingshorizon ligt in periode 2015-2020 (uiteraard afhankelijk van het groeitempo van Zevenbergen), ná Bosselaar Zuid. Desgevraagd geeft dhr. Bon aan dat hij enthousiast is over de schetsen voor een aantal woningen. Over enkele is hij minder te spreken gelet op zijn marktkennis. Zijn reactie heeft hij reeds aan Van Agtmaal doorgegeven. Dhr. Franken merkt op dat als gekozen worden voor een hoog afwerkingsniveau dit vaak duur is en dit het gevaar van bezuinigingen met zich meebrengt. Dhr. Verbraak zegt hierop dat rekening zal worden gehouden met de marktomstandigheden. Dhr. van Veen merkt nog op de dat stijl hem in algemene zin meer doet denken aan de jaren '30 dan aan de Rijksmonumenten.</p>	
KB03	Onder de aandacht brengen verkeerssituatie Allenweg	gemeente

5.	Vervolgafpraak	
	Dhr. Frijters stelt voor om begin 2009 weer bijeen te komen, wanneer ook bekend is of er bedenkingen zijn ingediend bij GS tegen de goedkeuring van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Ook is dan een volgende slag gemaakt t.a.v. de beeldkwaliteit en de civiele voorbereiding. Hij zal de aanwezigen t.z.t. een datum voorstellen.	
KB04	Maken vervolgafpraak + toesturen verslag	gemeente
6.	Rondvraag	
	Dhr. Kremers vraagt of voor de brug een mooie constructie wordt bedacht. Dhr. Vinken geeft aan dat de functionaliteit voorop staat. Mevr. den Ridder geeft tenslotte aan dat zij de groene vlekken die er eerder waren in het plan niet terugziet. Dhr. Vinken geeft aan dat er geen wijzigingen in de opzet van de wijk zijn gemaakt in de afgelopen periode. Door de wijk heen worden voor de 0 tot 4 jarigen kleinschaligere speelruimtes gerealiseerd en voor de wat oudere jeugd is er volop ruimte om deze plekken te creëren in de parkzone langs de geluidswal.	
7.	Afsluiting	
	Dhr. Frijters dankt alle aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering om 22:15 uur.	

Deel II - Openstaande actiepunten

	Omschrijving	Status	Wie	Uiterlijk
KB01	Naamgeving project		klankbord	-
KB02	Toesturen verslag	gereed	gemeente	✓
KB03	Onder de aandacht brengen verkeerssituatie Allenweg bij civiele afdeling		gemeente	Begin 2009
KB04	Maken vervolgafpraak begin 2009 en toesturen verslag.		gemeente	Begin 2009

Deel III - Bijlagen

Samenstelling klankbordgroep		
Naam	Betrokken	E-mailadres
Dhr. N.G.C. Kremers	Bewoner van Allenweg	renanico@wxs.nl
Dhr. T.R. van Zuilekom	Bewoner van Allenweg	tim@vanzuilekom.net
Dhr. I. Oosthoek	Bewoner van Allenweg	i.oosthoek@tiscali.nl
Dhr. O. Schrauwen	Bewoner van Mardijk	info@schrauwen.com
Dhr. H.A. Franken	Bewoner van 's Heerenwei	h.a.franken@planet.nl
Dhr. M. Quaars	Stichting Woningbouw Zevenbergen	m.quaars@swzwoon.nl
Dhr. R. van Eck	Stichting Stadsraad Zevenbergen	rinusvaneck@hetnet.nl
Mevr. H. den Ridder-van Oers	Stichting Stadsraad Zevenbergen	hadewychdenridder@hetnet.nl
Dhr. J.A.C. Bon	Bon Makelaardij B.V.	hans@bonmakelaardij.nl
Dhr. H. van Veen	Noorlander en Van Veen	h.vanveen@noorlandernvm.nl
Dhr. D. Boekhold	De Boer, Storimans & Partners	dboekhold@deboerstorimans.nl
Dhr. W. Aper	Stichting de Waarden	w.aper@stichtingdewaarden.nl
Mevr. B. van Straalen	Commissie Bosselaar	wilmabonnes@wanadoo.nl

 Wisselen elkaar af (vertegenwoordiging binnen de bebouwde kom)

 Wisselen elkaar af (vertegenwoordiging buiten de bebouwde kom)

 Wisselen elkaar af (vertegenwoordiging makelaars)