

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal heeft vanaf 12 april 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn was er de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn 40 zienswijzen ingekomen, afkomstig van bewoners die woonachtig zijn in de straten die om het plangebied heen zijn gesitueerd: de Kloosterstraat, de Burgemeester Prinsensingel, de Vincentiusstraat en de Ludwigstraat. Diverse zienswijzen zijn van dezelfde aard en strekking en borduren voort op wat ook al tijdens de inspraakprocedure aan de orde werd gesteld.

De ingebrachte zienswijzen zijn verwerkt in de Nota zienswijzen, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan: het gaat daarbij vooral om aanpassingen in de regels, waarbij zaken scherper zijn geformuleerd, waaronder de parkeernormering. Ook de horecamogelijkheden in het klooster zijn -mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze- aangepast.

In de toelichting zijn enkele paragrafen herschreven (betrekking hebbend op het parkeren) en zijn enige onjuistheden in de beschrijving van het (monumentale) kloostercomplex gecorrigeerd dankzij een oplettende lezer.

Duidelijk is in ieder geval dat lang niet aan iedere zienswijze tegemoet gekomen kon worden.. Pijnpunten blijven toch met name:

- de in het bestemmingsplan voorgestane bebouwingmogelijkheden in de Kloosterstraat (bouw appartementengebouw en kindcentrum): positie, massa en hoogte van de bebouwing vormt voor veel bewoners van De Matrijs, Hogestede en Kloosterstede een probleem. Met kaartmateriaal en een vergelijking met wat er op basis van het huidige bestemmingsplan al mogelijk is, is in beeld gebracht hoe het er in de toekomst uit gaat zien.
- de Kloosterhof (woongebouw in het verlengde van het klooster achter de bebouwing aan de Vincentiusstraat) vormt voor de bewoners van de Vincentiusstraat een probleem.
- de (beperkte) woonbebouwing in het gebied 'de Oase' (gronden achter het Stads kantoor) levert voor de bewoners van de Ludwigstraat nog veel weerstand op. De gesprekken die met deze bewoners gedurende het inspraaktraject hebben plaatsgevonden en de aanpassingen die daaruit zijn voortgevloeid, zijn blijkbaar nog niet voldoende.
- het parkeren in het gehele plangebied: veel zienswijze indieners zijn er niet van overtuigd dat er sprake is van een goede parkeersituatie;
- de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in de diverse straten, met name de Kloosterstraat en de Burgemeester Prinsensingel. Het gaat daarbij vooral om toename van (auto)verkeer, de verkeersveiligheid en de milieugevolgen daarvan.

2. Beoogd resultaat

Het aan de orde zijnde bestemmingsplan Groot Mariadal is de juridische basis voor de integrale gebiedsontwikkeling van het gebied Mariadal en omgeving waarbij de transformatie en herbesteding van het klooster Mariadal en de daarbij behorende kloostertuin, het nieuwe Huis van Roosendaal, de vernieuwde Norbertus Gertrudis mavo, woningbouw op diverse locaties en een nieuw Kindcentrum Jeroen Bosch in samenhang kunnen worden ontwikkeld. Met de aantekening dat de renovatie van het stads kantoor/'Huis van Roosendaal' en de Norbertus Gertrudis mavo buiten het plangebied van het bestemmingsplan Groot Mariadal vallen, maar deze projecten wel onderdeel uitmaken van de gebiedsontwikkeling. De renovatie respectievelijk vernieuwbouw van Stads kantoor en mavo hebben een eigen ruimtelijke procedure doorlopen (reguliere omgevingsvergunningenprocedure) op basis van het bestemmingsplan Centrum Noord.

3. Argumenten

3.1. *De zienswijzenprocedure is afgerond; er zijn zienswijzen ingediend*

De zienswijzeprocedure heeft vanuit 'de vier straten' die om het plangebied zijn gelegen (de Vincentiusstraat, de Ludwigstraat, de Kloosterstraat en de Burgemeester Prinsensingel) diverse zienswijzen opgeleverd. In totaal gaat het om 41 zienswijzen. Deze zienswijzen waren qua aard en strekking grotendeels gelijklopend aan de eerder ingediende inspraakreacties.

De ingediende zienswijzen hebben op een aantal onderdelen geleid tot (enige) aanpassing van het bestemmingsplan. Toch moet geconstateerd worden, dat voor het overgrote deel de inhoud van het bestemmingsplan hetzelfde is gebleven. En de aanpassingen hebben zeker niet geleid tot fundamentele wijzigingen. Dit betekent, dat er 'diverse pijnpunten' zijn gebleven.

De Provincie heeft geen zienswijze ingediend. Daaruit mag geconcludeerd worden dat ingestemd kan worden met de wijze waarop in het bestemmingsplan de cultuurhistorische waarden zijn beschermd en geborgd. Deze instemming is vanuit de privaatrechtelijke relatie ook per brief door de provincie bevestigd.

3.2. Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd: anterieure overeenkomst voor deel ontwikkelaar en grex/krediet voor gemeentelijk deel. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld.

4. Kanttekeningen en risico's

4.1. Beroep bij de Raad van State

Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. Financiële consequenties

In de vastgestelde grondexploitatie voor het project Groot Mariadal zijn de kosten voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan met de daarbij behorende en noodzakelijke onderzoeken meegenomen.

De aangepaste grondexploitatie voor Groot Mariadal is als bijlage bijgevoegd. Op deze bijlage is door het college (op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet) geheimhouding opgelegd. De raad wordt op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet voorgesteld om de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de gewijzigde grondexploitatie Groot Mariadal te bekrachtigen.

6. Communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd. De hierop betrekking hebbende bekendmakingen zullen plaatsvinden op de gebruikelijke wijze via de Staatscourant en de Roosendaalse Bode. Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, zal eerst het plan nog worden voorgelegd aan de Provincie.

Daarnaast zijn er nog de digitale publicatie-eisen via de gemeentelijke website en de (wettelijk voorgeschreven) landelijke internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. het bestemmingsplan 'Groot Mariadal', bestaande uit de verbeelding, toelichting, regels en bijbehorende rapporten, met inbegrip van het Beeldkwaliteitsplan Groot Mariadal en de Nota zienswijzen;
2. het overzicht aanpassingen bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen alsmede de ambtshalve aanpassingen;
3. Het besluit aanmeldnotitie mer-beoordeling;
4. Het besluit vaststelling hogere waarde Wet geluidhinder;
5. De geactualiseerde grondexploitatie en bijbehorende begrotingswijziging.

Een ontwerpbesluit met de hierbij behorende bijlagen bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester,

E. Franken.

J.M. van Midden.