

20

1071907

R



c/ Gemeente Roosendaal
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

PER AANGETEKEND SCHRIJVEN
ALSMEDE PER GEWONE POST

Zoetermeer, 16 oktober 2017

Uw kenmerk: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Tolberg',
Zaaknummer: '1071987'
Ons dossiernummer: 1654699 A.4 RBW
Behandeld door: Ramon (R.) Brouwer, advocaat
Doorkiesnummer: 079-330 32 50 (secretariaat)
Faxnummer: 079-330 39 60
E-mail: ramon.brouwer@srk.nl
Betreft: zienswijze van de familie Van Veelen te Roosendaal

Geachte raad,

Inleiding

Partij, ontwerp

1. Door dezen en derhalve tijdig dien ik, mr. R. Brouwer, kantoorhoudende te (postbus 3020, 2700 LA) Zoetermeer, ten kantore van de stichting Stichting Schaderegelingskantoor voor Rechtsbijstandverzekering, als advocaat-gemachtigde van de familie R.J. van Veelen, wonende te (4708 DC) Roosendaal, aan de Damastberg 165 (hierna in enkelvoud: Van Veelen), een zienswijze in ter zake uw ontwerpbestemmingsplan 'Tolberg' (hierna: het bestemmingsplan). De zienswijze richt zich met name op de planologische wijziging ten opzichte van het vorige (thans nog vigerende) bestemmingsplan 'Groot Tolberg' voor wat betreft de boerderij, bebouwing en omgeving ter hoogte van de Damastberg 110.

Damastberg 110

2. Onlangs heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor ander gebruik ten behoeve van de boerderij, bebouwing en omgeving ter hoogte van de Damastberg 110, zodat het kan worden gebruikt als yoga- en meditatiecentrum. De omgevingsvergunning is noodzakelijk, aangezien het huidige bestemmingsplan slechts voorziet in de bestemming 'Wonen-3' en de specifieke aanduiding 'zorginstelling' heeft. Onder het nieuwe bestemmingsplan 'Tolberg' wordt de thans verleende omgevingsvergunning geïncorporeerd in het bestemmingsplan. Dat

betekent dat er een specifieke aanduiding 'maatschappelijk' aan (delen van) de gronden wordt toegekend, als ook de specifieke aanduiding 'yoga- en meditatiecentrum'. Van Veelen meent dat een dergelijke gebruiksvorm planologisch niet inpasbaar is en vreest dan ook voor overlast in allerlei vormen. Hieronder zullen de gronden in de zienswijze uiteengezet worden.

Gronden

Onderzoek en de specifieke aanduidingen

3. Allereerst moet worden vastgesteld dat in het bestemmingsplan geen nadere toelichting, ruimtelijke onderbouwing of wat dan ook wordt gegeven voor deze van het vigerende bestemmingsplan afwijkende specifieke aanduiding. Overigens geldt dan ook voor de specifieke aanduiding 'maatschappelijk'. Daaronder wordt een veelheid aan verschillende vormen van gebruik verstaan, die allemaal hun eigen problematiek met zich meebrengen. Zo kan kinderopvang of onderwijs dermate veel stemgeluid van kinderen genereren dat hier behoorlijke overlast door wordt ondervonden. In het bestemmingsplan treft Van Veelen geen ruimtelijke onderbouwing (onder andere onderzoek naar geluidsoverlast) aan voor dergelijke gebruiksvormen. Naar het oordeel kunnen derhalve kunnen de gebruiken genoemd in de specifieke aanduidingen niet zonder meer van bestemmingsplanwege worden toegestaan. Daarbij wordt ook nog aangegeven dat 'gezondheidszorg' dermate ruim is, dat zulks in relatie tot de omgeving een verdere uitwerking verdient. Hieronder kan namelijk worden verstaan een huisartsenpraktijk en een fysiotherapie, maar ook een abortuskliniek of een privékliniek voor cosmetische chirurgie. Het bestemmingsplan is op dit punt dan ook evident niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Specifieke aanduidingen in relatie tot woonbestemming / woonomgeving

4. Weliswaar is Tolberg stedelijk gebied, de nadruk ligt echter op wonen. De hoofdbestemming is ook 'Wonen-3', wat voor Van Veelen de vraag opwerpt in hoeverre de specifieke aanduidingen passend kunnen zijn binnen deze bestemming, nog los van het feit dat er geen enkele ruimtelijke onderbouwing voor gegeven wordt. Hedendaagse kinderopvang kan niet zonder meer plaatsvinden binnen een woonbestemming, mede gelet op de voorwaarde voor de accommodatie uit hoofde van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen en onderliggende regelgeving en beleid. Ook onderwijs en veel vormen van gezondheidszorg (wat daar ook onder moge worden verstaan, zie onder andere het bovenstaande) zijn niet zonder meer passend in een woongebied naar het oordeel van Van Veelen.
5. Extra aandacht verdient de specifieke aanduiding 'yoga- en meditatiecentrum'. Hieruit leidt Van Veelen af dat het college het standpunt van Van Veelen volgt dat een yoga- en meditatiecentrum niet past onder de algemene Wonen-3-bestemming, maar ook niet onder de (veel te ruime) specifieke aanduiding 'maatschappelijk'. Het wordt derhalve gezien als een bedrijfsactiviteit die in principe niet thuishoort binnen de planologie van de Wonen-3-bestemmingen in Tolberg. Het zou derhalve moeten worden ondergebracht onder een bedrijfsbestemming. Van Veelen stelt dan ook vast dat de specifieke aanduiding 'yoga- en meditatiecentrum' zich op generlei wijze passend verhoudt tot de Wonen-3-bestemming en derhalve, nog los van hetgeen hierboven al is aangegeven, niet binnen de bestemming 'Wonen-3' kan worden gebracht, noch van rechtswege, noch uit hoofde van een specifieke aanduiding.

Parkeren en verkeer

6. Hierboven is reeds het ontbreken van een ruimtelijke onderbouwing naar voren gebracht, als ook andere problematiek die speelt met de specifieke aanduidingen. Extra aandacht en wellicht ten overvloede wijst Van Veelen op de toename van verkeersbewegingen en de parkeerproblematiek in de wijk door het toestaan van dergelijke activiteiten aan de Damastberg 110 en omgeving. Weliswaar is er een kleine ruimte beschikbaar voor parkeren, de vraag dient zich echter aan of de ruimte in voldoende mate voorziet gelet op alle mogelijke invullingen van het gebruik aan de Damastberg 110. Hierop is geen antwoord gegeven in welke ruimtelijke verantwoording voor het bestemmingsplan.

Erfpachtvoorwaarden

7. Bovendien is nog maar de vraag of in casu alle ruimte wel mag worden aangewend voor dergelijk gebruik. Mogelijk dat de gronden aan en rondom de Damastberg slechts kunnen worden gebruikt voor de omgeving ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. In dat geval zou elk ander gebruik strijdig kunnen zijn met erfpachtvoorwaarden die voor het gebied gelden. In dat geval is er dan ook sprake van evident privaatrechtelijke belemmeringen.

Monumentale status

8. Voorts kent het gebied een monumentale status. Hieraan wordt door het toegestane gebruik niet of nauwelijks rekening gehouden, laat staan dat in het bestemmingsplan hiervan rekenschap wordt gegeven. Het bestemmingsplan ontbreekt op dit punt duidelijk een beschermingsregeling ter voorkoming van de afbreuk aan het monumentale karakter van de omgeving aan de Damastberg 110.

Conclusie

9. Gelet op het bovenstaande dient het bestemmingsplan op deze punten ter zake de gronden aan de Damastberg te worden aangepast, dan wel niet op deze wijze worden vastgesteld. Namens Van Veelen verzoek ik uw raad dan ook het bestemmingsplan met in achtneming van deze zienswijze het bestemmingsplan vast te stellen. Ik zie mettertijd de reactienota met belangstelling tegemoet, als ook het besluit tot vaststelling en de publicatie.

In het vertrouwen u hiermede voor nu naar behoren te hebben

Met vriendelijke groet,
SRK Rechtsbijstand

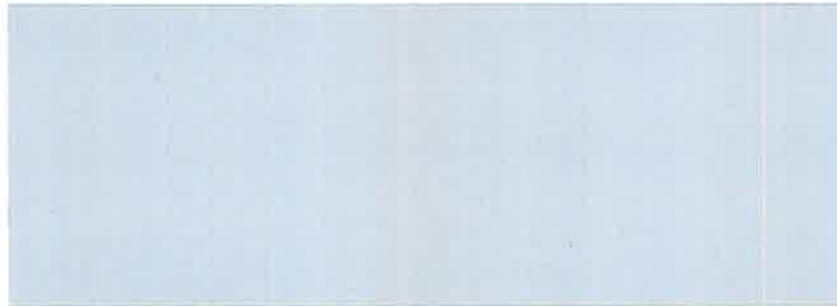
mr. Ramon (R.) Brouwer
advocaat

Afwezig: woensdag

1654699



Postbus 3020 ■ 2700 LA Zoetermeer



Post op rekening

R NL  **Aangetekend** **G-A-1** Port Betaald Port Payé Pays-Bas 



3SRRC11016311