

**ZIENSWIJZEN**

**ONTWERP**

**BESTEMMINGSPLAN**

**GROOT MARIADAL**



# KLOOSTERSTRAAT





**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Voor wie is deze post bestemd?:

**Zaaknummer 417580**

25 mei 2021

21 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Ja

College B&W

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

VvE De Matrijs

Kloosterstraat 52

4701 KS Roosendaal





## Vereniging van Eigenaren "De Matrijs"

Secretariaat: Kloosterstraat 52, 4701 KS Roosendaal.



Roosendaal, 20 mei 2021.

Aan het College van B & W van de Gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700 KA Roosendaal

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Groot Mariadal (3 pagina's)

Geacht college,

Hierbij doen wij u, namens de bewoners van VvE De Matrijs, onze zienswijze toekomen met betrekking tot het bestemmingsplan Groot Mariadal, welke met ingang van 12 april 2021 bij de gemeente ter inzage is gelegd.

Vanaf het begin van de planontwikkelingen tussen de Vincentiusstraat en de Kloosterstraat hebben wij ons nauw betrokken gevoeld en onze bezwaren en opmerkingen aan u medegedeeld. Tot onze teleurstelling is op een groot aantal van onze opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal geen of onvoldoende antwoord gegeven in het 'Inspraak- en overlegrapport "Bestemmingsplan Groot Mariadal" van maart 2021. Vandaar deze zienswijze.

### **Bouwmassa**

In het ontwerp bestemmingsplan worden plannen voorzien die de realisatie van een appartementencomplex van 5 verdiepingen en een nieuwe op te richten IKC (Integraal Kindcentrum) ter vervanging van huidige school en kinderopvang.

Deze bouwmassa is veel te massaal en is te dicht gesitueerd ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Kloosterstraat.

In het ontwerpplan wordt aangegeven dat naar gemeentelijke opvatting dergelijke bebouwing past binnen de stedelijke structuur.

Ook wordt in het plan verwezen naar de historische situatie van kloosterbebouwing en aard van de vroegere Kloosterstraat.

Het lijkt op een persoonlijke mening, waarbij enigszins vergezochte argumenten zijn gezocht. Immers met uitzondering van klooster Mariadal (dat stamt uit 1934) zijn alle andere gebouwen reeds zeer geruime tijd (medio 60-er jaren) verdwenen. Geconcludeerd mag worden dat de huidige situatie, inclusief gemeentehuis, reeds langer bestaat dan dat het klooster Mariadal in de oorspronkelijke setting heeft gefunctioneerd.

Sinds die tijd (midden 60-er jaren) is de functie en aard van de Kloosterstraat alsmede het verlengde daarvan (Oliemolen) naar de Brugstraat op alle essentiële onderdelen volledig veranderd. Huidige eigenaren en bewoners van woningen aan de Kloosterstraat hebben, veelal al vele jaren geleden, juist mede specifiek voor deze woonplek gekozen vanwege licht en ruimte die sinds die tijd aanwezig is.

De Matrijs is vanuit deze visie, licht en ruimte, juist geheel zoveel mogelijk visueel opgesteld en ook gerealiseerd, dus niet alleen naar binnen maar vooral ook naar de noordelijke buitenzijde.

Door de bouwmassa van 5 verdiepingen blijft er weinig over van licht en ruimte. Weliswaar komt deze bouwmassa niet pal voor ons appartementencomplex, maar elke bewoner van de Matrijs, die dan uit het raam kijkt, ziet niets meer van Mariadal.

### **Parkeren.**

Onze overtuiging is dat verminderen van de parkeerplaatsen in onze straat (voor de aanleg van de Binnenring zijn er eerder ook al een aantal parkeerplaatsen verdwenen) niet kan worden gecompenseerd door een minimum aantal plaatsen te realiseren elders in het plan. Daarvan neemt de gemeente er blijkbaar al een aantal in beslag voor eigen gebruik! De metingen zijn in de coronaperiode verricht. Zijn deze metingen dan nog wel relevant?

### **Verkeersveiligheid.**

De Kloosterstraat is – na de aanleg van Binnenring – een zeer drukke straat geworden waar vooral ook veel vrachtverkeer gebruik van maakt. De ligging van het dubbele fietspad vlak langs de bebouwing is bepaald ook niet veilig te noemen gelet op het vijftal in-/uitritten, die slecht zichtbaar zijn voor fietsers en slecht uitzicht hebben voor het in- of uitrijdende autoverkeer. Zeker bij de piekmomenten van de dag is dit hinderlijk en levensgevaarlijk. Vooral bij (brom)fietsers is het opletten geblazen. (Brom)fietsers kunnen heel onberekenbare dingen doen, zoals plotseling van het fietspad afwijken (bij drukte) en op het voetpad gaan rijden. Bijna-botsingen hebben al plaatsgevonden bij het uitrijdend autoverkeer van De Matrijs en Cicero. In de Kloosterstraat is de hoogte van het fietspad, bij De Matrijs en Cicero, nagenoeg gelijk aan de hoogte van het voetpad. *Auto's kunnen in de Kloosterstraat wel voorrang hebben, maar fietsers worden door de wet beter beschermd. Geen enkele automobilist zit te wachten op een aanrijding met een fietser.* Het 2-richtings fietsverkeer en 1-richtings autoverkeer gaat in de toekomst nog meer toenemen met als groot knelpunt de kruising van het autoverkeer in de Kloosterstraat met het fietsverkeer, uit twee richtingen, langs Mariastede. Deze kruising is geprojecteerd op ongeveer een afstand van 40 meter van de uitrit van De Matrijs en Cicero. Daar bovenop is er ook nog fietsverkeer van de Kloosterstraat naar het HUIS van Roosendaal en terug. Dit vindt dan plaats pal tegenover bovengenoemde uitrit, waardoor de nodige hinder en onveilige situaties kunnen ontstaan.

De gemeente heeft nog steeds geen goed verkeersplan kunnen bedenken voor het oplossen van deze opstoppingen, inclusief de onveilige situaties, waardoor de onrust en onbehagen bij de bewoners blijven bestaan. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente, bij een herindeling van een gebied, met woningen (al dan niet met hoogbouw) en groenvoorzieningen geen rekening houdt met de veiligheid van mensen?

Echter de huidige fietsroute (Stationsstraat-Vincentiusstraat inclusief omrijden om de nieuwe school) naar de NG-mavo is korter, maar ook veiliger, dan de nieuwe fietsroute (Stationsstraat-Vughtstraat-Kloosterstraat-langs westzijde Mariastede en langs oostzijde Stroomgaard. Het meetpunt is hier de kruising Stationsstraat met de Vughtstraat. Dit zou kunnen betekenen dat de fietsers, die naar de NG-mavo moeten, de voorkeur geven aan de oorspronkelijke (veilige) route in plaats van de nieuwe fietsroute door de Kloosterstraat. Voor de Kloosterstraat zou dit een verlichting betekenen ten aanzien van de verkeersdruk. De gemeente moet dan wel het een en ander uitleggen aan de bewoners van de Vincentiusstraat, want aan hen is toegezegd dat de verkeersdruk minder zou worden door de afname van het fietsverkeer.



**Luchtvervuiling en geluidsoverlast.**

De toeneming van het aantal verkeersbewegingen brengt met zich mee dat de luchtvervuiling en de geluidsoverlast (de laatste met name door het verplaatsen van de rooilijn, waardoor een extra klankwal ontstaat) zullen stijgen en mogelijk ook gevaren voor de volksgezondheid meebrengen. Daaraan gaat u blijkbaar voorbij. Wij vragen ons af of de door u gepresenteerde berekeningen wel representatief zijn, vooral gelet op de situatie in 2020 in verband met corona.

**Planschade.**

Door bovengenoemde luchtvervuiling en geluidsoverlast, inclusief de gevaren voor de volksgezondheid, maar ook door de bouwplannen, waardoor de bewoners geen uitzicht meer hebben op Mariadal kan dit een waardevermindering betekenen voor onze woningen.

In afwachting op uw reactie.

Hoogachtend,

Namens VvE De Matrijs,

Rico Gomis, voorzitter

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rico Gomis', with a long horizontal flourish extending to the right.

**Zienswijze**  
**bestemmingsplan Groot Mariadal**  
VvE De Matrijs  
Kloosterstraat 52  
4701 KS Roosendaal



**Aan het College van B & W**  
**van de Gemeente Roosendaal**  
**Vincentiusstraat 7, Postbus 5000**  
**4700 KA Roosendaal**

## ZIENSWIJZE

**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Voor wie is deze post bestemd?:

**Zaaknummer 417572**

25 mei 2021

21 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Ja

College B&amp;W

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

VvE Kloosterstede

Kloosterstraat 298

4701 KS Roosendaal





ZWNSW  
Relat. 40141t



VERENIGING VAN EIGENAREN 'KLOOSTERSTEDE'

Secretaris: Kloosterstraat 298, 4701 KS Roosendaal.



Gemeente  
**Roosendaal**

datum ontvangst: 21 MEI 2021

paraaf ontvangst:

Roosendaal, 21 mei 2021

nummer 21075/3.4.

Aan het College van B & W van de  
Gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700 KA Roosendaal

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Groot Mariadal

Geacht college,

Hierbij doen wij u namens de bewoners van VvE Kloosterstede onze zienswijze toekomen met betrekking tot het *bestemmingsplan 'Groot Mariadal'* zoals dat gepubliceerd is in april 2021.

Vanaf het begin van de ontwikkelingen hebben wij onze belangstelling getoond en onze bezwaren en opmerkingen aan u doen toekomen. Zeer tot onze spijt is op de meeste van onze opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal onzes inziens erg laat geen of onvoldoende antwoord gegeven in het *'Inspraak- en overlegrapport "Bestemmingsplan Groot Mariadal"* van maart 2021. Vandaar hierbij onze bezwaren. Ze zijn onderverdeeld in 5 groepen.

### **1. De bouwplannen voor de Kloosterstraat.**

In het voorliggende bestemmingsplan wordt zonder gegronde reden de rooilijn zeer ver in zuidelijke richting verplaatst, waardoor het bouwvlak komt tot en met het huidige trottoir aan de noordzijde van de straat. Uw beroep op historie is hierbij niet juist, Dan zou de Kloosterstraat weer een smalle steeg moeten worden of misschien wel het karrenspoor uit de negentiende eeuw.

De geplande bouwmassa's (appartementengebouw – gymzaal – integraal kindcentrum) maken van de ruime, open structuur die in de jaren zestig na sloop van de schoolgebouwen is gecreëerd, een massale bouwpartij, die wel heel erg afsteekt tegen de in 2014 voorgestelde plannen, verwoord in *'Roosendaal: Gezonde stad'*. Wij vinden dat de rooilijn maximaal mag komen op de plaats waar nu een hekwerk staat.

### **2. De parkeervoorzieningen.**

Wij zijn ervan overtuigd dat het verminderen van de parkeerplaatsen in onze straat (voor de aanleg van de Binnenring zijn er eerder ook al een aantal gesneuveld) niet kan worden gecompenseerd door een minimum aantal plaatsen te realiseren elders

in het plan. Daarvan neemt de gemeente er blijkbaar al een aantal in beslag voor eigen gebruik! We hebben geen vertrouwen in de metingen die ten tijde van de coronacrisis zijn verricht, ze zijn onzes inziens niet relevant voor een normale situatie.

### **3. Verkeersveiligheid.**

Onze straat is – na de aanleg van Binnenring – een zeer drukke straat geworden waar vooral ook veel vrachtverkeer gebruik van maakt. De ligging van het dubbele fietspad vlak langs de bebouwing is bepaald ook niet veilig te noemen gelet op het vijftal in/uitritten, die slecht zichtbaar zijn voor fietsers en slecht uitzicht hebben voor het in- of uitrijdende autoverkeer. Het fietsverkeer zal toenemen als de ingang van de Norbertus-Gertrudismavo naar de Kloosterstraat wordt verplaatst.

Doordat er een groot aantal woningen bij wordt gebouwd zal de verkeersintensiteit alleen maar toenemen. Het feit dat in uw berekeningen het maximaal toelaatbare aantal verkeersbewegingen bijna wordt gehaald doet ons vrezen voor overschrijdingen in de toekomst. Daar komt bij dat de 30 km zone helaas door het gros van de automobilisten niet wordt gerespecteerd. De veiligheid wordt in het huidige plan niet gerealiseerd.

### **4. Luchtvervuiling en geluidsoverlast.**

De toeneming van het aantal verkeersbewegingen brengt met zich mee dat de luchtvervuiling en de geluidsoverlast (de laatste met name door het verplaatsen van de rooilijn, waardoor een extra klankwal ontstaat) zullen stijgen en mogelijk ook gevaren voor de volksgezondheid meebrengen. Daaraan gaat u blijkbaar voorbij. Wij vragen ons af of de door u gepresenteerde berekeningen wel representatief zijn, vooral gelet op de situatie in 2020 in verband met corona.

### **5. Planschade.**

Het staat voor ons buiten kijf dat door de uitvoering van de genoemde plannen voor de huidige bewoners schade zal ontstaan. Door de bouwplannen wordt het uitzicht van vele bewoners beperkt. Door gebrek aan parkeerplaatsen zal het moeilijker zijn om bezoek te ontvangen. De verkeersveiligheid komt onder druk te staan en de luchtvervuiling en geluidsoverlast maken het verblijfsklimaat er niet beter op. Een en ander kan resulteren in waardevermindering van het onroerende goed.

Wij zijn bereid een en ander mondeling dan wel schriftelijk toe te lichten.

We zien uw reactie graag binnen afzienbare tijd tegemoet.

Hoogachtend,

Namens VvE Kloosterstede,

H. Voorderhaak, voorzitter

B. Maas, secretaris

## ZIENSWIJZE

**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Voor wie is deze post bestemd?:

**Zaaknummer 417570**

25 mei 2021

21 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Ja

College B&amp;W

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

H.J. Voorderhaak

Kloosterstraat 302

4701 KS Roosendaal







H. Voorderhaak,

Kloosterstraat 302, 4701 KS Roosendaal.

Roosendaal, 21 mei 2021

Aan het College van B & W van de  
Gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700 KA Roosendaal

	Gemeente <b>Roosendaal</b>
datum ontvangst:	21 MEI 2021
paraaf ontvangst:	

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Groot Mariadal

Geacht college,

Hierbij doe ik u als bewoner van de Kloosterstraat en daardoor belanghebbende mijn zienswijze toekomen met betrekking tot het *bestemmingsplan 'Groot Mariadal'* zoals dat gepubliceerd is in april 2021.

Vanaf het begin van de ontwikkelingen hebben wij onze belangstelling getoond en onze bezwaren en opmerkingen aan u doen toekomen. Zeer tot onze spijt is op de meeste van onze opmerkingen via onze VvE Kloosterstede ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal onzes inziens erg laat geen of onvoldoende antwoord gegeven in het *'Inspraak- en overlegrapport "Bestemmingsplan Groot Mariadal"* van maart 2021.

Vandaar hierbij onze bezwaren. Ze zijn onderverdeeld in 5 groepen.

### 1. De bouwplannen voor de Kloosterstraat.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt zonder gegronde reden de rooilijn zeer ver in zuidelijke richting verplaatst, waardoor het bouwvlak komt tot en met het huidige trottoir aan de noordzijde van de straat. Uw beroep op historie is hierbij niet juist, Dan zou de Kloosterstraat weer een smalle steeg moeten worden of misschien wel het karrenspoor uit de negentiende eeuw.

De geplande bouwmassa's (appartementengebouw – gymzaal – integraal kindcentrum) maken van de ruime, open structuur die in de jaren zestig na sloop van de schoolgebouwen is gecreëerd, een massale bouwpartij, die wel heel erg afsteekt tegen de in 2014 voorgestelde plannen, verwoord in *'Roosendaal: Gezonde stad'*. Wij vinden dat de rooilijn maximaal mag komen op de plaats waar nu een hekwerk staat.

### 2. De parkeervoorzieningen.

Wij zijn ervan overtuigd dat het verminderen van de parkeerplaatsen in onze straat (voor de aanleg van de Binnenring zijn er eerder ook al een aantal gesneuveld) niet kan worden gecompenseerd door een minimum aantal plaatsen te realiseren elders

in het plan. Daarvan neemt de gemeente er blijkbaar al een aantal in beslag voor eigen gebruik! We hebben geen vertrouwen in de metingen die ten tijde van de coronacrisis zijn verricht, ze zijn onzes inziens niet relevant voor een normale situatie.

### **3. Verkeersveiligheid.**

Onze straat is – na de aanleg van Binnenring – een zeer drukke straat geworden waar vooral ook veel vrachtverkeer gebruik van maakt. De ligging van het dubbele fietspad vlak langs de bebouwing is bepaald ook niet veilig te noemen gelet op het vijftal in/uitritten, die slecht zichtbaar zijn voor fietsers en slecht uitzicht hebben voor het in- of uitrijdende autoverkeer. Het fietsverkeer zal toenemen als de ingang van de Norbertus-Gertrudismavo naar de Kloosterstraat wordt verplaatst.

Doordat er een groot aantal woningen bij wordt gebouwd zal de verkeersintensiteit alleen maar toenemen. Het feit dat in uw berekeningen het maximaal toelaatbare aantal verkeersbewegingen bijna wordt gehaald doet ons vrezen voor overschrijdingen in de toekomst. Daar komt bij dat de 30 km zone helaas door het gros van de automobilisten niet wordt gerespecteerd. De veiligheid wordt in het huidige plan niet gerealiseerd.

### **4. Luchtvervuiling en geluidsoverlast.**

De toeneming van het aantal verkeersbewegingen brengt met zich mee dat de luchtvervuiling en de geluidsoverlast (de laatste met name door het verplaatsen van de rooilijn, waardoor een extra klankwal ontstaat) zullen stijgen en mogelijk ook gevaren voor de volksgezondheid meebrengen. Daaraan gaat u blijkbaar voorbij. Wij vragen ons af of de door u gepresenteerde berekeningen wel representatief zijn, vooral gelet op de situatie in 2020 in verband met corona.

### **5. Planschade.**

Het staat voor ons buiten kijf dat door de uitvoering van de genoemde plannen voor de huidige bewoners schade zal ontstaan. Door de bouwplannen wordt het uitzicht van vele bewoners beperkt. Door gebrek aan parkeerplaatsen zal het moeilijker zijn om bezoek te ontvangen. De verkeersveiligheid komt onder druk te staan en de luchtvervuiling en geluidsoverlast maken het verblijfsklimaat er niet beter op. Een en ander kan resulteren in waardevermindering van het onroerende goed.

Wij zijn bereid een en ander mondeling dan wel schriftelijk toe te lichten.

We zien uw reactie graag binnen afzienbare tijd tegemoet.

Hoogachtend,



H. Voorderhaak

## ZIENSWIJZE

**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

**Zaaknummer 417565**

25 mei 2021

25 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Nee

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

F. Tolhuizen

Burgemeester Prinsensingel 12

4701 HM Roosendaal





2 K115W  
Relat. 401416  
Griffie

Aan de raad van de gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700KA ROOSEENDAAL

Roosendaal, 22 mei 2021

**Onderwerp:** zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Groot Mariadal" zaaknummer 401416

Geachte voorzitter en leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal.

### **INLEIDING**

Sinds 2020 en de periode daarvoor voelen wij ons als eigenaar van onze woning op de hoek Kloosterstraat en Burg. Prinsensingel nauw betrokken bij de ontwikkelde en voorgelegde plannen inzake de bestemmingsplanmatige ontwikkelingen in onze buurt maar daarbij vanzelfsprekend ook bij de veranderingen die deze voor de directe omgeving en daarmee ook voor ons, als bewoners, met zich mee zullen brengen.

Onze gedeeltelijke waardering maar vooral onze grote bezorgdheid op belangrijke onderdelen van het plan en de directe gevolgen voor ons, alsmede de naar onze overtuiging op belangrijke punten volstrekt foutieve aannames die hieraan ten grondslag liggen hebben wij in de voorfasen al op verschillende momenten en manieren bij uw gemeentebestuur, college en raad, aan de orde gesteld. Dit tot op dit moment helaas met voor ons volstrekt onvoldoende resultaat. Onze bezwaren op onderdelen van het plan hebben wij afgestemd met de vertegenwoordigingen van de ons belendende wooncomplexen in de Kloosterstraat.

Zoals wij het nu voorliggende plan, ondanks vele ook positieve elementen, kenschetsen komt het erop neer dat het overgrote deel van de negatieve effecten van dit plan neergelegd worden bij juist de inwoners van "onze" Kloosterstraat.

Daar waar nu nog sprake is van enige vorm van ruimte, licht en schone lucht vervalt die voor ons in grote mate indien het plan in de huidige vorm zou worden vastgesteld en uitgevoerd.

Immers zullen wij, op hoofdpunten, worden geconfronteerd met:

- School die significant richting ons huis opschuift, met een hogere bouwhoogte welke gevolgen zal hebben op inzicht en geluidniveau.
- Ernstige beperking in de mogelijkheden voor parkeren voor bewoners, bezoekers, leveranciers en dienstverleners als gevolg van het verminderen van het aantal parkeerplaatsen gesteld tegenover een zeer sterke toename van de toekomstige behoefte.
- Een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen in de Kloosterstraat met de daarbij behorende geluidsoverlast, (lucht)vervuiling en verkeersveiligheid. Zelfs in de huidige situatie is het in de spits al vaak zeer lastig onze garage te verlaten als gevolg van (illegaal) fietsverkeer op het trottoir alsook ge grote stroom auto's van ouders die kinderen ophalen c.q. wegbrengen.

Op de meer specifieke elementen van deze hoofdpunten gaan wij hierna verder in.

Wij als bewoners beseffen terdege dat wonen in een compact centrum voor iedereen die daarin woont, werkt of verblijft consequenties met zich brengt. Vasthouden aan alles wat was is daarbij zeker niet vanzelfsprekend. Echter hopen wij wel dat negatieve gevolgen van het een of het ander dan ook evenredig over iedereen zullen worden verdeeld.

In het nu voorliggende plan is dat naar onze mening zeker niet het geval. Dit terwijl juist dit plan hiervoor in ruime zin wel de mogelijkheden biedt.

Wij hopen en vertrouwen dat uw Raad op basis van onze argumenten, suggesties, feitelijkheden en overwegingen tot een besluit zult komen dat tegemoetkomt aan onze gerechtvaardigde eisen/wensen. Dan kunnen ook wij in de toekomst genieten van gebied "Groot Mariadal".

### **BOUWPLANNEN KLOOSTERSTRAAT**

In het ontwerp bestemmingsplan worden 2 plannen voorzien die de realisatie van een appartementencomplex van 30 wooneenheden behelst alsmede een nieuwe op te richten IKC ter vervanging van huidige school en kinderopvang.

Ten aanzien van feitelijk beide bouwblokken zijn wij van mening dat deze veel te massaal zijn en te dicht zijn voorzien ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Kloosterstraat. In het ontwerpplan wordt aangegeven dat naar gemeentelijke opvatting dergelijke bebouwing past binnen de stedelijke structuur. Ook wordt in het plan verwezen naar de historische situatie van kloosterbebouwing en aard van de vroegere Kloosterstraat. Naar onze mening wordt hier vooral een persoonlijke opvatting geuit waar argumenten bij gezocht zijn die tenminste enigszins ook vergezocht zijn. Immers met uitzondering van klooster Mariadal (dat stamt uit 1934) zijn alle andere gebouwen reeds zeer geruime tijd (medio 60-er jaren) verdwenen.

Geconcludeerd mag worden dat de huidige situatie, inclusief gemeentehuis, reeds langer bestaat dan dat het klooster Mariadal in de oorspronkelijke setting heeft gefunctioneerd.

Sinds die tijd (midden 60-er jaren) is de functie en aard van de Kloosterstraat alsmede het verlengde daarvan (Oliemolen) naar de Brugstraat op alle essentiële onderdelen volledig veranderd.

Huidige eigenaren en bewoners van woningen aan de Kloosterstraat hebben, veelal al vele jaren geleden, juist mede specifiek voor deze woonplek gekozen vanwege licht en ruimte die sinds die tijd aanwezig is.

### **OPENBARE PARKEERVOORZIENINGEN**

Reeds vele malen is door bewoners, in de diverse fases en op vele wijzen gedurende het gehele voorbereidingstraject, gewezen op het feit dat de door U gehanteerde, tellingen en berekeningen naar onze vaste overtuiging zijn gebaseerd op verkeerde uitgangspunten.

Zo gaat u naar onze opvatting voorbij aan het feit dat veel meer gemeentelijke medewerkers (met name ook van het bureau Dunantstraat) dan nu al het geval is feitelijk gebruik zullen maken van de dan beschikbare openbare plaatsen. Dit geldt vanzelfsprekend ook voor het veel groter aantal gasten en cliënten voor de gemeentelijke dienst. Zeker indien, wat toch het plan is, het gemeentehuis zal gaan functioneren als Huis van de gemeente (veel meer andersoortige activiteiten).



Ook het gegeven dat bijeenkomsten van de gemeenteraad (onder meer fractiehuis) daar zullen gaan plaats vinden leidt vanzelfsprekend tot een hogere vraag. Dit met het gevolg dat dienstverlenende instellingen in de Kloosterstraat, zoals daar zijn verhuizers, pakketbezorgers, thuiszorg, artsen, ambulances, taxi's, meubeltransporteurs etc., voor een plekje op fietspad en trottoir moeten kiezen. Als gevolg van het verdwijnen van de "langs" parkeerplaatsen zijn met name vrachtwagens aangewezen op deze ruimte. Naast hinder levert dit gegarandeerd ook nog veel meer gevolgen op voor de verkeersveiligheid dan nu al het geval is.

Ook zal in praktijk naar onze overtuiging het beroep van bezoekers, (hulp)diensten voor school en huidige bewoners Vincentiusstraat en omgeving door de voorziene voetgangers- en fietsersdoorbraak leiden tot een grotere parkeerdruk.

Tevens wordt onderschat hoeveel aanvullende druk er op de beschikbare parkeerplaatsen zal worden gelegd door bezoekers en dienstverleners van met name het voormalige klooster Mariadal (meest kwetsbare ouderen).

Als hiervoor aangegeven merken wij nogmaals op dat de berekeningen en tellingen die in uw opdracht zijn uitgevoerd in de periode 2019/2020 totaal niet relevant zijn ten opzichte van de normale situatie zoals die weer zal ontstaan na beëindiging van de huidige coronacrisis. Korthedshalve verwijzen wij u hiervoor naar alle opmerkingen die door de diverse personen en partijen in de voorbereidingsfase zijn gemaakt. De metingen zijn uitgevoerd in een periode van het jaar die totaal niet representatief is voor een gemiddelde, laat staan drukke periode van het jaar.

Wij verzoeken u dan ook de huidige planopzet voor de parkeervoorzieningen volledig te herzien en een nieuwe realistische berekening te laten uitvoeren na de huidige crisis en dan met name in de drukke periodes maart/juni en september/december.

Dan vergadert de gemeente en zijn schouwburg, bioscoop en scholen geopend. In de zomer de terrassen en in het voor- en najaar zal wellicht in normale omvang dan ook het winkelbezoek weer aanwezig zijn alsook het normale uitgaansleven.

Het ontwerp bestemmingsplan overziende (onderdeel mobiliteit blz.48 afbeelding 4.3) hebben wij helaas tevens moeten constateren dat het gemeentebestuur voor haar eigen dienst zich 16 openbare parkeerplaatsen "toe-eigent". Die plaatsen gaan dus al af van het naar onze overtuiging, toch al, te grote tekort aan publieke plaatsen. Of moeten wij dit laatste niet zo lezen?

#### **VERKEERSINTENSITEIT EN VERKEERSVEILIGHEID**

Wat voor het onderdeel openbare parkeerplaatsen geldt, geldt mutatis mutandis, ook voor dit onderdeel. De onderliggende berekeningen voor de besluitvorming zijn absoluut onjuist. Dit juist ook vanwege de gehanteerde referentieperiode. Voor de onderbouwing verwijzen wij u naar hiervoor gestelde.

Allereerst zullen in de toekomst zeer veel meer bewegingen plaats gaan vinden als gevolg van toegenomen aantal te realiseren woonvoorzieningen en de daarbij behorende bezoekers en dienstverlening alsook medewerkers en leerlingen van de VO-school. Maar daarnaast ook als gevolg van sterke uitbreiding van het aantal personen werkzaam in of voor het gemeentehuis (in de

referentieperiode) alsook de uitbreiding van de functies van dit Huis. Met name dus ook de functies waar publiek op afkomt.

Nu al levert naast het autoverkeer, het fietsverkeer voor school en gemeentehuis grote gevaarlijke situaties op. Zoals plotseling overstekend verkeer en meer nog het uitgaande verkeer uit de diverse parkeerpleinen en -garages die pal op het huidige fietspad uitkomen. Fietsers kunnen de auto's niet zien en gelet op de veel te geringe afstand tot het fietspad de automobilisten ook de (brom)fietsers niet die vaak met hoge snelheid langs komen suizen. Als gevolg van het realiseren van nog meer in- en uitritten en het daarbij behorende bestemmings- en fietsverkeer zal de verkeersveiligheid nog veel meer in het gedrang komen dan nu al het geval is.

In uw beoordeling gaat u er van uit dat de luchtkwaliteit bij uitvoering en de omvang van het verkeersgeluid binnen de normen zal blijven.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit moet van het hart dat deze in de drukke periodes in het nabije verleden ook al vragen oproep. Zo zie je het niet direct maar waar komt dan toch die vettige vaak ook zwarte neerslag op ramen en vooral kozijnen vandaan. Zeker als de bebouwing in de Kloosterstraat dichterbij komt en het verkeer sterk toeneemt zal deze zich nog minder kunnen verspreiden en dus blijven hangen.

Ook het geluidsniveau zal bij ongewijzigde uitvoering van het plan in onze straat aanmerkelijk toenemen. Enerzijds dus vanwege de toenemende verkeersintensiteit en anderzijds de massale bebouwing dicht op onze woningen.

Net als verzocht bij het onderdeel openbare parkeervoorzieningen verzoeken wij u ook hier het college opdracht te geven nieuwe berekeningen uit te voeren in de meer relevante periodes van het jaar en dan ook nieuwe metingen van de luchtkwaliteit te laten uitvoeren.

Bij de nieuwe uitvoering van metingen verzoeken wij u ook het aantal (brom)fiets bewegingen hierbij te betrekken.

*Algemene opmerking:*

Sinds de invoering van de "cityring" is de Kloosterstraat een drukke doorgaande route geworden waar ook veel vrachtverkeer doorheen komt (zeker meer dan 1%). Hoewel hier een regime geldt van maximaal 30 km per uur lijkt het vaak op een racebaan waarbij op het zicht zo een '1' voor het getal kan worden gezet. Het aantal voertuigen dat zich houdt aan de limiet is gevoelsmatig op de vingers van 1 hand te tellen. Wordt hierop gecontroleerd?

**INSPRAAKPROCEDURE EN WIJZE VAN UITVOERING HIERVAN**

De schriftelijke inspraakreacties voor Groot Mariadal zijn gebundeld en van commentaar voorzien in het "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal".

In de loop van de herontwikkeling van Mariadal is het plangebied verruimd waardoor de Kloosterstraat onderdeel uit is gaan maken van Groot Mariadal. Bij de voorlichtingsbijeenkomst van het projectteam van eind 2019 werden de bewoners onaangenaam verast door de voorgenomen plannen. De uitnodiging in januari 2020 aan het projectteam zich ter plekke te informeren heeft geleid tot een te beperkte aanpassing van de plannen.



De inkt van de reactie hierop was amper droog of het stedenbouwkundig plan werd ter goedkeuring in juni 2020 voorgelegd aan de gemeenteraad. In de raadsvergadering werd medegedeeld dat voorafgaand met iedereen was gesproken, behalve met de bewoners. En was er een gesprek dan was de boodschap "het heeft geen zin bezwaar te maken, want de plannen liggen al voor 90% vast". In het onlangs gepubliceerde "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal" is nauwelijks of geen beantwoording ontvangen op de door de Kloosterstraat gestelde vragen.

Zijn wij, bewoners Kloosterstraat niet, en zoals wel de bewoners Vincentiusstraat en Ludwigstraat, au sérieux genomen?

Wij vragen u serieus werk te maken van de opmerkingen en verbeteringsvoorstellen, en daarmee te bewerkstelligen dat "het zoet en het zuur" evenredig worden verdeeld.

De Kloosterstraat bewoners willen niets liever dan zich met enthousiasme achter de plannen scharen: **MAAK DAT MOGELIJK!**

Het is toch immers ook uw bedoeling om met een inspraakprocedure te bereiken dat de burgers van uw gemeente zich niet alleen betrokken voelen bij hun plaats en omgeving maar daar ook een positieve invloed op uit kunnen oefenen? Waarom immers anders deze procedure?

## **CONCLUSIES**

In aanmerking nemende wat hiervoor is aangegeven zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet op deze wijze en met deze inhoud nu door u kan/moet worden vastgesteld zonder dat de genoemde onderdelen als gevraagd worden aangepast en zonder dat wij alsnog in de gelegenheid zijn gesteld onze zienswijze te laten horen en hier vervolgens ook zorgvuldig mee wordt omgegaan.

In verkorte samenvatting komen onze conclusies neer op de navolgende punten:

1. Het ontwerp bestemmingsplan kent vele waardevolle elementen, waaronder het behoud en mogelijk ook versterking van de historische waarden van het klooster Mariadal met aanhorigheden.
2. Met name het inspraakproces voor de pas in een laat stadium betrokken inwoners van de Kloosterstraat wordt als sterk onvoldoende ervaren en vraagt alsnog om een herstel alvorens het plan, naar onze mening, kan worden vastgesteld.
3. Ten aanzien van de bouwplannen aan de Kloosterstraat dient de rooilijn naar achter te worden verplaatst tot minimaal de plek waar nu de speelplaatsen/hekwerk begint. Woonblok W-4 dient qua maximale hoogte (overeenkomstig huidige invulling) te worden beperkt tot respectievelijk 9 en 7 meter.
4. Het aantal in of ten behoeve van het plan en omgeving te realiseren aantal parkeerplaatsen dient opnieuw te worden berekend op basis van nieuw uit te voeren metingen en tellingen. Dit in een periode en op tijdstippen die wel passend zijn bij gebruik in normale situaties. Bij de vaststelling

van de behoefte dient nadrukkelijk ook veel meer rekening te worden gehouden met de te verwachten sterke toename van de autonome behoefte als gevolg van de realisering van het plan.

5. Zie ad.4 Ook op dit onderdeel dienen nieuwe metingen en tellingen plaats te vinden in een referentieperiode en op tijdstippen waarop sprake is van de normale en dus reële drukte. Ook de gevolgen voor de verkeersveiligheid dienen hierbij beter te worden betrokken. Dit is tevens van toepassing op het onderdeel luchtvervuiling.

Tot slot spreken we nogmaals de hoop uit dat u bij uw belangenafweging en besluit onze eisen/vragen en suggesties zult willen overnemen zodat er in ons centrum weer een mooie parel zal ontstaan waar iedereen, en dus ook wij, met veel plezier zullen kunnen wonen en verblijven.

Met hoogachting,



F.M.R. Tolhuizen

Burg. Prinsensingel 12

4701 HM Roosendaal

22/05/21

22/5/21

AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE

ROUJENDAAAL

POSTBUS 5000

4700 KA ROUJENDAAAL

BURT PRINSEN JUNE 16  
4701 HW ROOSEVELT

## ZIENSWIJZE

**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Voor wie is deze post bestemd?:

**Zaaknummer 417551**

25 mei 2021

21 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Ja

College B&amp;W

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

C.H.M. Swart

Kloosterstraat 288

4701 KS Roosendaal





u.w.v.  
relat. 461466

C. Swart

Kloosterstraat 288, 4701 KS Roosendaal.

Roosendaal, 21 mei 2021

Aan het College van B & W van de  
Gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700 KA Roosendaal



Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Groot Mariadal

Geacht college,

Hierbij doe ik u als bewoner van de Kloosterstraat en daardoor belanghebbende mijn zienswijze toekomen met betrekking tot het *bestemmingsplan 'Groot Mariadal'* zoals dat gepubliceerd is in april 2021.

Vanaf het begin van de ontwikkelingen hebben wij onze belangstelling getoond en onze bezwaren en opmerkingen aan u doen toekomen. Zeer tot onze spijt is op de meeste van onze opmerkingen via onze VvE Kloosterstede ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal onzes inziens erg laat geen of onvoldoende antwoord gegeven in het *'Inspraak- en overlegrapport "Bestemmingsplan Groot Mariadal" van maart 2021.*

Vandaar hierbij onze bezwaren. Ze zijn onderverdeeld in 5 groepen.

#### **1. De bouwplannen voor de Kloosterstraat.**

In het voorliggende bestemmingsplan wordt zonder gegronde reden de rooilijn zeer ver in zuidelijke richting verplaatst, waardoor het bouwvlak komt tot en met het huidige trottoir aan de noordzijde van de straat. Uw beroep op historie is hierbij niet juist, Dan zou de Kloosterstraat weer een smalle steeg moeten worden of misschien wel het karrenspoor uit de negentiende eeuw.

De geplande bouwmassa's (appartementengebouw – gymzaal – integraal kindcentrum) maken van de ruime, open structuur die in de jaren zestig na sloop van de schoolgebouwen is gecreëerd, een massale bouwpartij, die wel heel erg afsteekt tegen de in 2014 voorgestelde plannen, verwoord in *'Roosendaal: Gezonde stad'*. Wij vinden dat de rooilijn maximaal mag komen op de plaats waar nu een hekwerk staat.

#### **2. De parkeervoorzieningen.**

Wij zijn ervan overtuigd dat het verminderen van de parkeerplaatsen in onze straat (voor de aanleg van de Binnenring zijn er eerder ook al een aantal gesneuveld) niet kan worden gecompenseerd door een minimum aantal plaatsen te realiseren elders

in het plan. Daarvan neemt de gemeente er blijkbaar al een aantal in beslag voor eigen gebruik! We hebben geen vertrouwen in de metingen die ten tijde van de coronacrisis zijn verricht, ze zijn onzes inziens niet relevant voor een normale situatie.

### **3. Verkeersveiligheid.**

Onze straat is – na de aanleg van Binnenring – een zeer drukke straat geworden waar vooral ook veel vrachtverkeer gebruik van maakt. De ligging van het dubbele fietspad vlak langs de bebouwing is bepaald ook niet veilig te noemen gelet op het vijftal in/uitritten, die slecht zichtbaar zijn voor fietsers en slecht uitzicht hebben voor het in- of uitrijdende autoverkeer. Het fietsverkeer zal toenemen als de ingang van de Norbertus-Gertrudismavo naar de Kloosterstraat wordt verplaatst.

Doordat er een groot aantal woningen bij wordt gebouwd zal de verkeersintensiteit alleen maar toenemen. Het feit dat in uw berekeningen het maximaal toelaatbare aantal verkeersbewegingen bijna wordt gehaald doet ons vrezen voor overschrijdingen in de toekomst. Daar komt bij dat de 30 km zone helaas door het gros van de automobilisten niet wordt gerespecteerd. De veiligheid wordt in het huidige plan niet gerealiseerd.

### **4. Luchtvervuiling en geluidsoverlast.**

De toeneming van het aantal verkeersbewegingen brengt met zich mee dat de luchtvervuiling en de geluidsoverlast (de laatste met name door het verplaatsen van de rooilijn, waardoor een extra klankwal ontstaat) zullen stijgen en mogelijk ook gevaren voor de volksgezondheid meebrengen. Daaraan gaat u blijkbaar voorbij. Wij vragen ons af of de door u gepresenteerde berekeningen wel representatief zijn, vooral gelet op de situatie in 2020 in verband met corona.

### **5. Planschade.**

Het staat voor ons buiten kijf dat door de uitvoering van de genoemde plannen voor de huidige bewoners schade zal ontstaan. Door de bouwplannen wordt het uitzicht van vele bewoners beperkt. Door gebrek aan parkeerplaatsen zal het moeilijker zijn om bezoek te ontvangen. De verkeersveiligheid komt onder druk te staan en de luchtvervuiling en geluidsoverlast maken het verblijfsklimaat er niet beter op. Een en ander kan resulteren in waardevermindering van het onroerende goed.

Wij zijn bereid een en ander mondeling dan wel schriftelijk toe te lichten.

We zien uw reactie graag binnen afzienbare tijd tegemoet.

Hoogachtend,

C. Swart



## ZIENSWIJZE

**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Voor wie is deze post bestemd?:

**Zaaknummer 417542**

25 mei 2021

21 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Ja

College B&amp;W

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

FAP Sikkema

Kloosterstraat 300

4701 KS Roosendaal

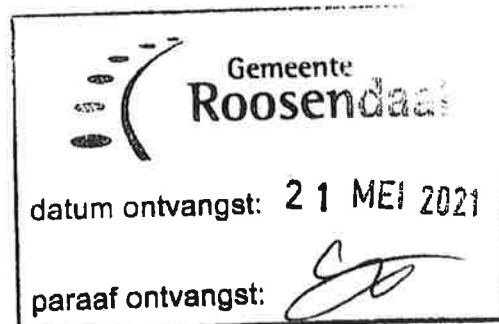




relat. 40140t

Roosendaal, 21 mei 2021

Aan het College van B & W van de  
Gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700 KA Roosendaal



Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Groot Mariadal

Geacht college,

Wij zijn bewoners van de Kloosterstraat en daarom belanghebbenden. Omdat u op de (mede namens ons) ingebrachte opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal geen of onvoldoende antwoord gaf, brengen wij nu onze zienswijze in met betrekking tot het *bestemmingsplan 'Groot Mariadal'* zoals dat gepubliceerd is in april 2021.

Onze bezwaren zijn:

**1. Verkeersveiligheid.**

Uit de door u overgelegde berekeningen blijkt dat het maximaal toelaatbare aantal verkeersbewegingen al bijna wordt gehaald. Onze straat is door de aanleg van Binnening al een zeer drukke straat geworden. Door de komst van de Norbertus-Gertrudismavo zal het fietsverkeer nog aanzienlijk toenemen. Door de extra woningen in de "Mariadal tuin", waarvan de autoverkeersafwikkeling uitsluitend via de Kloosterstraat zal plaatsvinden, zal de verkeersintensiteit alleen maar verder toenemen. Daarom maken wij ons zorgen over de verkeersveiligheid.

**2. Luchtvervuiling en geluidsoverlast.**

De toeneming van het aantal verkeersbewegingen brengt met zich mee dat de luchtvervuiling en de geluidsoverlast (de laatste met name door het verplaatsen van de rooilijn, waardoor een extra klankwal ontstaat) zullen stijgen en daarom een extra gevaar voor onze gezondheid en de volksgezondheid meebrengen. Daaraan gaat u voorbij. Vooral gelet op de situatie in 2020 in verband met corona vragen wij ons af of de door u gepresenteerde berekeningen wel representatief zijn.

We zien uw reactie graag binnen afzienbare tijd tegemoet.

Hoogachtend

F.A.P. Sikkema en A. Bakkeren  
Kloosterstraat 300  
4701 KS Roosendaal



## ZIENSWIJZE

**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Voor wie is deze post bestemd?:

**Zaaknummer 417535**

25 mei 2021

25 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Ja

College B&amp;W

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

Kapsalon Liz

Lupineberg 40

4708 LV Roosendaal





Kapsalon Lizet

Kloosterstraat 280, 4701 KS Roosendaal

Roosendaal, 21 mei 2021

Aan het College van B & W van de  
Gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700 KA Roosendaal



Betreft: Zienschw bestemmingsplan Groot Mariadal

Geacht college,

Hierbij doe ik u als eigenaar van Kapsalon Lizet aan de Kloosterstraat en daardoor belanghebbende mijn zienschw toekomen met betrekking tot het *bestemmingsplan 'Groot Mariadal'* zoals dat gepubliceerd is in april 2021.

Vanaf het begin van de ontwikkelingen hebben wij onze belangstelling getoond en onze bezwaren en opmerkingen aan u doen toekomen. Zeer tot onze spijt is op de meeste van onze opmerkingen via onze VvE Kloosterstede ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal onzes inziens erg laat geen of onvoldoende antwoord gegeven in het *'Inspraak- en overlegrapport "Bestemmingsplan Groot Mariadal" van maart 2021.*

Vandaar hierbij onze bezwaren. Ze zijn onderverdeeld in 5 groepen.

#### **1. De bouwplannen voor de Kloosterstraat.**

In het voorliggende bestemmingsplan wordt zonder gegronde reden de rooilijn zeer ver in zuidelijke richting verplaatst, waardoor het bouwvlak komt tot en met het huidige trottoir aan de noordzijde van de straat. Uw beroep op historie is hierbij niet juist. Dan zou de Kloosterstraat weer een smalle steeg moeten worden of misschien wel het karrenspoor uit de negentiende eeuw.

De geplande bouwmassa's (appartementengebouw – gymzaal – integraal kindcentrum) maken van de ruime, open structuur die in de jaren zestig na sloop van de schoolgebouwen is gecreëerd, een massale bouwpartij, die wel heel erg afsteekt tegen de in 2014 voorgestelde plannen, verwoord in *'Roosendaal: Gezonde stad'*. Wij vinden dat de rooilijn maximaal mag komen op de plaats waar nu een hekwerk staat.

#### **2. De parkeervoorzieningen.**

Wij zijn ervan overtuigd dat het verminderen van de parkeerplaatsen in onze straat (voor de aanleg van de Binnenring zijn er eerder ook al een aantal gesneuveld) niet kan worden gecompenseerd door een minimum aantal plaatsen te realiseren elders

in het plan. Daarvan neemt de gemeente er blijkbaar al een aantal in beslag voor eigen gebruik! We hebben geen vertrouwen in de metingen die ten tijde van de coronacrisis zijn verricht, ze zijn onzes inziens niet relevant voor een normale situatie.

### **3. Verkeersveiligheid.**

Onze straat is – na de aanleg van Binnenring – een zeer drukke straat geworden waar vooral ook veel vrachtverkeer gebruik van maakt. De ligging van het dubbele fietspad vlak langs de bebouwing is bepaald ook niet veilig te noemen gelet op het vijftal in/uitritten, die slecht zichtbaar zijn voor fietsers en slecht uitzicht hebben voor het in- of uitrijdende autoverkeer. Het fietsverkeer zal toenemen als de ingang van de Norbertus-Gertrudismavo naar de Kloosterstraat wordt verplaatst.

Doordat er een groot aantal woningen bij wordt gebouwd zal de verkeersintensiteit alleen maar toenemen. Het feit dat in uw berekeningen het maximaal toelaatbare aantal verkeersbewegingen bijna wordt gehaald doet ons vrezen voor overschrijdingen in de toekomst. Daar komt bij dat de 30 km zone helaas door het gros van de automobilisten niet wordt gerespecteerd. De veiligheid wordt in het huidige plan niet gerealiseerd.

### **4. Luchtvervuiling en geluidsoverlast.**

De toeneming van het aantal verkeersbewegingen brengt met zich mee dat de luchtvervuiling en de geluidsoverlast (de laatste met name door het verplaatsen van de rooilijn, waardoor een extra klankwal ontstaat) zullen stijgen en mogelijk ook gevaren voor de volksgezondheid meebrengen. Daaraan gaat u blijkbaar voorbij. Wij vragen ons af of de door u gepresenteerde berekeningen wel representatief zijn, vooral gelet op de situatie in 2020 in verband met corona.

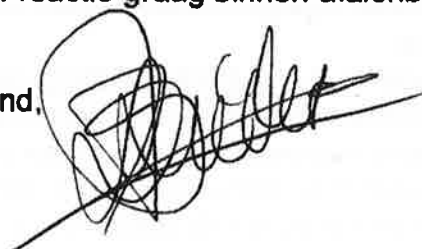
### **5. Planschade.**

Het staat voor ons buiten kijf dat door de uitvoering van de genoemde plannen voor de huidige bewoners schade zal ontstaan. Door de bouwplannen wordt het uitzicht van vele bewoners beperkt. Door gebrek aan parkeerplaatsen zal het moeilijker zijn om bezoek te ontvangen. De verkeersveiligheid komt onder druk te staan en de luchtvervuiling en geluidsoverlast maken het verblijfsklimaat er niet beter op. Een en ander kan resulteren in waardevermindering van het onroerende goed.

Wij zijn bereid een en ander mondeling dan wel schriftelijk toe te lichten.

We zien uw reactie graag binnen afzienbare tijd tegemoet.

Hoogachtend,



L. Strieder



## ZIENSWIJZE

**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Voor wie is deze post bestemd?:

**Zaaknummer 417524**

25 mei 2021

21 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Ja

College B&amp;W

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

B Maas

Kloosterstraat 298

4701 KS Roosendaal





relat. 40141

B. Maas, Kloosterstraat 298, 4701 KS Roosendaal.

Roosendaal, 21 mei 2021

Aan het College van B & W van de  
Gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700 KA Roosendaal



Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Groot Mariadal

Geacht college,

Hierbij doe ik u als bewoner van de Kloosterstraat en daardoor belanghebbende mijn zienswijze toekomen met betrekking tot het *bestemmingsplan 'Groot Mariadal'* zoals dat gepubliceerd is in april 2021.

Vanaf het begin van de ontwikkelingen hebben wij onze belangstelling getoond en onze bezwaren en opmerkingen aan u doen toekomen. Zeer tot onze spijt is op de meeste van onze opmerkingen via onze VvE Kloosterstede ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal onzes inziens erg laat geen of onvoldoende antwoord gegeven in het *'Inspraak- en overlegrapport "Bestemmingsplan Groot Mariadal"* van maart 2021.

Vandaar hierbij onze bezwaren. Ze zijn onderverdeeld in 5 groepen.

### **1. De bouwplannen voor de Kloosterstraat.**

In het voorliggende bestemmingsplan wordt zonder gegronde reden de rooilijn zeer ver in zuidelijke richting verplaatst, waardoor het bouwvlak komt tot en met het huidige trottoir aan de noordzijde van de straat. Uw beroep op historie is hierbij niet juist, Dan zou de Kloosterstraat weer een smalle steeg moeten worden of misschien wel het karrenspoor uit de negentiende eeuw.

De geplande bouwmassa's (appartementengebouw – gymzaal – integraal kindcentrum) maken van de ruime, open structuur die in de jaren zestig na sloop van de schoolgebouwen is gecreëerd, een massale bouwpartij, die wel heel erg afsteekt tegen de in 2014 voorgestelde plannen, verwoord in *'Roosendaal: Gezonde stad'*. Wij vinden dat de rooilijn maximaal mag komen op de plaats waar nu een hekwerk staat.

### **2. De parkeervoorzieningen.**

Wij zijn ervan overtuigd dat het verminderen van de parkeerplaatsen in onze straat (voor de aanleg van de Binnenring zijn er eerder ook al een aantal gesneuveld) niet kan worden gecompenseerd door een minimum aantal plaatsen te realiseren elders

in het plan. Daarvan neemt de gemeente er blijkbaar al een aantal in beslag voor eigen gebruik! We hebben geen vertrouwen in de metingen die ten tijde van de coronacrisis zijn verricht, ze zijn onzes inziens niet relevant voor een normale situatie.

### **3. Verkeersveiligheid.**

Onze straat is – na de aanleg van Binnenring – een zeer drukke straat geworden waar vooral ook veel vrachtverkeer gebruik van maakt. De ligging van het dubbele fietspad vlak langs de bebouwing is bepaald ook niet veilig te noemen gelet op het vijftal in/uitritten, die slecht zichtbaar zijn voor fietsers en slecht uitzicht hebben voor het in- of uitrijdende autoverkeer. Het fietsverkeer zal toenemen als de ingang van de Norbertus-Gertrudismavo naar de Kloosterstraat wordt verplaatst.

Doordat er een groot aantal woningen bij wordt gebouwd zal de verkeersintensiteit alleen maar toenemen. Het feit dat in uw berekeningen het maximaal toelaatbare aantal verkeersbewegingen bijna wordt gehaald doet ons vrezen voor overschrijdingen in de toekomst. Daar komt bij dat de 30 km zone helaas door het gros van de automobilisten niet wordt gerespecteerd. De veiligheid wordt in het huidige plan niet gerealiseerd.

### **4. Luchtvervuiling en geluidsoverlast.**

De toeneming van het aantal verkeersbewegingen brengt met zich mee dat de luchtvervuiling en de geluidsoverlast (de laatste met name door het verplaatsen van de rooilijn, waardoor een extra klankwal ontstaat) zullen stijgen en mogelijk ook gevaren voor de volksgezondheid meebrengen. Daaraan gaat u blijkbaar voorbij. Wij vragen ons af of de door u gepresenteerde berekeningen wel representatief zijn, vooral gelet op de situatie in 2020 in verband met corona.

### **5. Planschade.**

Het staat voor ons buiten kijf dat door de uitvoering van de genoemde plannen voor de huidige bewoners schade zal ontstaan. Door de bouwplannen wordt het uitzicht van vele bewoners beperkt. Door gebrek aan parkeerplaatsen zal het moeilijker zijn om bezoek te ontvangen. De verkeersveiligheid komt onder druk te staan en de luchtvervuiling en geluidsoverlast maken het verblijfsklimaat er niet beter op. Een en ander kan resulteren in waardevermindering van het onroerende goed.

Wij zijn bereid een en ander mondeling dan wel schriftelijk toe te lichten.

We zien uw reactie graag binnen afzienbare tijd tegemoet.

Hoogachtend,

B. Maas



## ZIENSWIJZE

**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Voor wie is deze post bestemd?:

**Zaaknummer 417518**

25 mei 2021

21 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Ja

College B&amp;W

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

C.A.L. van Loon

Kloosterstraat 292

4701 KS Roosendaal





RIJAL - 40140  
ZIENSW.

C. van Loon

Kloosterstraat 292, 4701 KS Roosendaal.

Roosendaal, 21 mei 2021

Aan het College van B & W van de  
Gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700 KA Roosendaal



Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Groot Mariadal

Geacht college,

Hierbij doe ik u als bewoner van de Kloosterstraat en daardoor belanghebbende mijn zienswijze toekomen met betrekking tot het *bestemmingsplan 'Groot Mariadal'* zoals dat gepubliceerd is in april 2021.

Vanaf het begin van de ontwikkelingen hebben wij onze belangstelling getoond en onze bezwaren en opmerkingen aan u doen toekomen. Zeer tot onze spijt is op de meeste van onze opmerkingen via onze VvE Kloosterstede ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal onzes inziens erg laat geen of onvoldoende antwoord gegeven in het *'Inspraak- en overlegrapport "Bestemmingsplan Groot Mariadal" van maart 2021.*

Vandaar hierbij onze bezwaren. Ze zijn onderverdeeld in 5 groepen.

#### **1. De bouwplannen voor de Kloosterstraat.**

In het voorliggende bestemmingsplan wordt zonder gegronde reden de rooilijn zeer ver in zuidelijke richting verplaatst, waardoor het bouwvlak komt tot en met het huidige trottoir aan de noordzijde van de straat. Uw beroep op historie is hierbij niet juist, Dan zou de Kloosterstraat weer een smalle steeg moeten worden of misschien wel het karrenspoor uit de negentiende eeuw.

De geplande bouwmassa's (appartementengebouw – gymzaal – integraal kindcentrum) maken van de ruime, open structuur die in de jaren zestig na sloop van de schoolgebouwen is gecreëerd, een massale bouwpartij, die wel heel erg afsteekt tegen de in 2014 voorgestelde plannen, verwoord in *'Roosendaal: Gezonde stad'*. Wij vinden dat de rooilijn maximaal mag komen op de plaats waar nu een hekwerk staat.

#### **2. De parkeervoorzieningen.**

Wij zijn ervan overtuigd dat het verminderen van de parkeerplaatsen in onze straat (voor de aanleg van de Binnenring zijn er eerder ook al een aantal gesneuveld) niet kan worden gecompenseerd door een minimum aantal plaatsen te realiseren elders

in het plan. Daarvan neemt de gemeente er blijkbaar al een aantal in beslag voor eigen gebruik! We hebben geen vertrouwen in de metingen die ten tijde van de coronacrisis zijn verricht, ze zijn onzes inziens niet relevant voor een normale situatie.

### **3. Verkeersveiligheid.**

Onze straat is – na de aanleg van Binnenring – een zeer drukke straat geworden waar vooral ook veel vrachtverkeer gebruik van maakt. De ligging van het dubbele fietspad vlak langs de bebouwing is bepaald ook niet veilig te noemen gelet op het vijftal in/uitritten, die slecht zichtbaar zijn voor fietsers en slecht uitzicht hebben voor het in- of uitrijdende autoverkeer. Het fietsverkeer zal toenemen als de ingang van de Norbertus-Gertrudismavo naar de Kloosterstraat wordt verplaatst.

Doordat er een groot aantal woningen bij wordt gebouwd zal de verkeersintensiteit alleen maar toenemen. Het feit dat in uw berekeningen het maximaal toelaatbare aantal verkeersbewegingen bijna wordt gehaald doet ons vrezen voor overschrijdingen in de toekomst. Daar komt bij dat de 30 km zone helaas door het gros van de automobilisten niet wordt gerespecteerd. De veiligheid wordt in het huidige plan niet gerealiseerd.

### **4. Luchtvervuiling en geluidsoverlast.**

De toeneming van het aantal verkeersbewegingen brengt met zich mee dat de luchtvervuiling en de geluidsoverlast (de laatste met name door het verplaatsen van de rooilijn, waardoor een extra klankwal ontstaat) zullen stijgen en mogelijk ook gevaren voor de volksgezondheid meebrengen. Daaraan gaat u blijkbaar voorbij. Wij vragen ons af of de door u gepresenteerde berekeningen wel representatief zijn, vooral gelet op de situatie in 2020 in verband met corona.

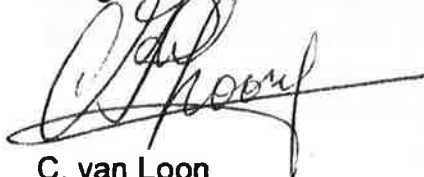
### **5. Planschade.**

Het staat voor ons buiten kijf dat door de uitvoering van de genoemde plannen voor de huidige bewoners schade zal ontstaan. Door de bouwplannen wordt het uitzicht van vele bewoners beperkt. Door gebrek aan parkeerplaatsen zal het moeilijker zijn om bezoek te ontvangen. De verkeersveiligheid komt onder druk te staan en de luchtvervuiling en geluidsoverlast maken het verblijfsklimaat er niet beter op. Een en ander kan resulteren in waardevermindering van het onroerende goed.

Wij zijn bereid een en ander mondeling dan wel schriftelijk toe te lichten.

We zien uw reactie graag binnen afzienbare tijd tegemoet.

Hoogachtend,



C. van Loon



**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Voor wie is deze post bestemd?:

**Zaaknummer 417512**

25 mei 2021

21 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Ja

College B&amp;W

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

AJ Goossens

Kloosterstraat 296

4701 KS Roosendaal





wnsn.  
relat. 4014db

T. Goossens, Kloosterstraat 296, 4701 KS Roosendaal.

Roosendaal, 21 mei 2021

Aan het College van B & W van de  
Gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700 KA Roosendaal



Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Groot Mariadal

Geacht college,

Hierbij doe ik u als bewoner van de Kloosterstraat en daardoor belanghebbende mijn zienswijze toekomen met betrekking tot het *bestemmingsplan 'Groot Mariadal'* zoals dat gepubliceerd is in april 2021.

Vanaf het begin van de ontwikkelingen hebben wij onze belangstelling getoond en onze bezwaren en opmerkingen aan u doen toekomen. Zeer tot onze spijt is op de meeste van onze opmerkingen via onze VvE Kloosterstede ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal onzes inziens erg laat geen of onvoldoende antwoord gegeven in het *'Inspraak- en overlegrapport "Bestemmingsplan Groot Mariadal"* van maart 2021.

Vandaar hierbij onze bezwaren. Ze zijn onderverdeeld in 5 groepen.

#### **1. De bouwplannen voor de Kloosterstraat.**

In het voorliggende bestemmingsplan wordt zonder gegronde reden de rooilijn zeer ver in zuidelijke richting verplaatst, waardoor het bouwvlak komt tot en met het huidige trottoir aan de noordzijde van de straat. Uw beroep op historie is hierbij niet juist, Dan zou de Kloosterstraat weer een smalle steeg moeten worden of misschien wel het karrenspoor uit de negentiende eeuw.

De geplande bouwmassa's (appartementengebouw – gymzaal – integraal kindcentrum) maken van de ruime, open structuur die in de jaren zestig na sloop van de schoolgebouwen is gecreëerd, een massale bouwpartij, die wel heel erg afsteekt tegen de in 2014 voorgestelde plannen, verwoord in *'Roosendaal: Gezonde stad'*. Wij vinden dat de rooilijn maximaal mag komen op de plaats waar nu een hekwerk staat.

#### **2. De parkeervoorzieningen.**

Wij zijn ervan overtuigd dat het verminderen van de parkeerplaatsen in onze straat (voor de aanleg van de Binnenring zijn er eerder ook al een aantal gesneuveld) niet kan worden gecompenseerd door een minimum aantal plaatsen te realiseren elders

in het plan. Daarvan neemt de gemeente er blijkbaar al een aantal in beslag voor eigen gebruik! We hebben geen vertrouwen in de metingen die ten tijde van de coronacrisis zijn verricht, ze zijn onzes inziens niet relevant voor een normale situatie.

### **3. Verkeersveiligheid.**

Onze straat is – na de aanleg van Binnenring – een zeer drukke straat geworden waar vooral ook veel vrachtverkeer gebruik van maakt. De ligging van het dubbele fietspad vlak langs de bebouwing is bepaald ook niet veilig te noemen gelet op het vijftal in/uitritten, die slecht zichtbaar zijn voor fietsers en slecht uitzicht hebben voor het in- of uitrijdende autoverkeer. Het fietsverkeer zal toenemen als de ingang van de Norbertus-Gertrudismavo naar de Kloosterstraat wordt verplaatst.

Doordat er een groot aantal woningen bij wordt gebouwd zal de verkeersintensiteit alleen maar toenemen. Het feit dat in uw berekeningen het maximaal toelaatbare aantal verkeersbewegingen bijna wordt gehaald doet ons vrezen voor overschrijdingen in de toekomst. Daar komt bij dat de 30 km zone helaas door het gros van de automobilisten niet wordt gerespecteerd. De veiligheid wordt in het huidige plan niet gerealiseerd.

### **4. Luchtvervuiling en geluidsoverlast.**

De toeneming van het aantal verkeersbewegingen brengt met zich mee dat de luchtvervuiling en de geluidsoverlast (de laatste met name door het verplaatsen van de rooilijn, waardoor een extra klankwal ontstaat) zullen stijgen en mogelijk ook gevaren voor de volksgezondheid meebrengen. Daaraan gaat u blijkbaar voorbij. Wij vragen ons af of de door u gepresenteerde berekeningen wel representatief zijn, vooral gelet op de situatie in 2020 in verband met corona.

### **5. Planschade.**

Het staat voor ons buiten kijf dat door de uitvoering van de genoemde plannen voor de huidige bewoners schade zal ontstaan. Door de bouwplannen wordt het uitzicht van vele bewoners beperkt. Door gebrek aan parkeerplaatsen zal het moeilijker zijn om bezoek te ontvangen. De verkeersveiligheid komt onder druk te staan en de luchtvervuiling en geluidsoverlast maken het verblijfsklimaat er niet beter op. Een en ander kan resulteren in waardevermindering van het onroerende goed.

Wij zijn bereid een en ander mondeling dan wel schriftelijk toe te lichten.

We zien uw reactie graag binnen afzienbare tijd tegemoet.

Hoogachtend,



T. Goossens

## ZIENSWIJZE

**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

**Zaaknummer 417503**

25 mei 2021

25 mei 2021

Aangetekend ontvangen namens A.F.G. Sweere:

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

00545236

Nee

Nee

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

ARAG SE Nederland

Postbus 230

3830 AE Leusden





Relat. 401416  
Griffie



→ **AANGETEKEND EN PER E-MAIL**

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

E-mail: [info@roosendaal.nl](mailto:info@roosendaal.nl)

*Ons kenmerk* 00545236

*Mobiel nummer*

*Uw kenmerk*

*Doorkiesnummer* (0475) 473 707

*Behandeld door* dhr. mr. M.R.A. Amtz

*Faxnummer* (0475) 473 740

*E-mail* [m.amtz@arag.nl](mailto:m.amtz@arag.nl)

Onderwerp: pro forma zienswijze

Roermond, 21 mei 2021

Geachte leden van de raad,

Namens cliënt, de heer A.F.G. Sweere, woonachtig aan de Hogestede 146 (4701 JJ) te Roosendaal, ga ik bij dezen op grond van artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht over tot het indienen van een pro forma zienswijze, naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Mariadal' dat door u ter inzage is gelegd.

Deze pro forma zienswijze dient met name om de daarvoor geldende termijn veilig te stellen. De aan de zienswijze ten grondslag liggende motivering zal ik u zo spoedig mogelijk doen toekomen. Daar cliënt zich pas recent tot ondergetekende heeft gewend, heb ik niet eerder van alle stukken kennis kunnen nemen. Mede met het oog op de recente jurisprudentie van de Raad van State inzake het vervallen van de verplichting tot het indienen van een zienswijze, ben ik van mening dat u erbij gebaat bent ondergetekende in de gelegenheid te stellen alle stukken goed door te nemen en tot een deugdelijke zienswijze te komen. Derhalve verzoek ik u af te wijken van de gebruikelijke termijn van twee weken en een termijn van vier weken te verstrekken.

Ik wil u ten slotte vriendelijk verzoeken bij schriftelijke correspondentie ons kenmerk te vermelden. Bij voorbaat dank!



Blad 2  
Ons kenmerk 00545236

Hoogachtend,  
ARAG Rechtsbijstand

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.R.A. Arntz', written over a horizontal line.

Dhr. mr. M.R.A. Arntz  
Jurist Bestuurs- en Onderwijsrecht





Postbus 230, 3830 AE Leusden

PostNL  
Port Betaald  
Port Payé  
Pays-Bas



R NL

Aangetekend

G-A-1



3SRRC15072498

Post op rekening

99003 (08-16)

*emd 100545236/mwr*



## ZIENSWIJZE

**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Voor wie is deze post bestemd?:

**Zaaknummer 417472**

25 mei 2021

21 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Ja

College B&W

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

M.D.J. van den Bemd-Goris

Kloosterstraat 290

4701 KS Roosendaal





RELAT. 4014bb

Mw. R. van den Bernd  
Kloosterstraat 290, 4701 KS Roosendaal.

Roosendaal, 21 mei 2021

Aan het College van B & W van de  
Gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700 KA Roosendaal



Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Groot Mariadal

Geacht college,

Hierbij doe ik u als bewoner van de Kloosterstraat en daardoor belanghebbende mijn zienswijze toekomen met betrekking tot het *bestemmingsplan 'Groot Mariadal'* zoals dat gepubliceerd is in april 2021.

Vanaf het begin van de ontwikkelingen hebben wij onze belangstelling getoond en onze bezwaren en opmerkingen aan u doen toekomen. Zeer tot onze spijt is op de meeste van onze opmerkingen via onze VvE Kloosterstede ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal onzes inziens erg laat geen of onvoldoende antwoord gegeven in het *'Inspraak- en overtegrapport "Bestemmingsplan Groot Mariadal" van maart 2021.*

Vandaar hierbij onze bezwaren. Ze zijn onderverdeeld in 5 groepen.

### **1. De bouwplannen voor de Kloosterstraat.**

In het voorliggende bestemmingsplan wordt zonder gegronde reden de rooilijn zeer ver in zuidelijke richting verplaatst, waardoor het bouwvlak komt tot en met het huidige trottoir aan de noordzijde van de straat. Uw beroep op historie is hierbij niet juist. Dan zou de Kloosterstraat weer een smalle steeg moeten worden of misschien wel het karrenspoor uit de negentiende eeuw.

De geplande bouwmassa's (appartementengebouw – gymzaal – integraal kindcentrum) maken van de ruime, open structuur die in de jaren zestig na sloop van de schoolgebouwen is gecreëerd, een massale bouwpartij, die wel heel erg afsteekt tegen de in 2014 voorgestelde plannen, verwoord in *'Roosendaal: Gezonde stad'*. Wij vinden dat de rooilijn maximaal mag komen op de plaats waar nu een hekwerk staat.

### **2. De parkeervoorzieningen.**

Wij zijn ervan overtuigd dat het verminderen van de parkeerplaatsen in onze straat (voor de aanleg van de Binnenring zijn er eerder ook al een aantal gesneuveld) niet kan worden gecompenseerd door een minimum aantal plaatsen te realiseren elders

in het plan. Daarvan neemt de gemeente er blijkbaar al een aantal in beslag voor eigen gebruik! We hebben geen vertrouwen in de metingen die ten tijde van de coronacrisis zijn verricht, ze zijn onzes inziens niet relevant voor een normale situatie.

### **3. Verkeersveiligheid.**

Onze straat is – na de aanleg van Binnenring – een zeer drukke straat geworden waar vooral ook veel vrachtverkeer gebruik van maakt. De ligging van het dubbele fietspad vlak langs de bebouwing is bepaald ook niet veilig te noemen gelet op het vijftal in/uitritten, die slecht zichtbaar zijn voor fietsers en slecht uitzicht hebben voor het in- of uitrijdende autoverkeer. Het fietsverkeer zal toenemen als de ingang van de Norbertus-Gertrudismavo naar de Kloosterstraat wordt verplaatst.

Doordat er een groot aantal woningen bij wordt gebouwd zal de verkeersintensiteit alleen maar toenemen. Het feit dat in uw berekeningen het maximaal toelaatbare aantal verkeersbewegingen bijna wordt gehaald doet ons vrezen voor overschrijdingen in de toekomst. Daar komt bij dat de 30 km zone helaas door het gros van de automobilisten niet wordt gerespecteerd. Dé veiligheid wordt in het huidige plan niet gerealiseerd.

### **4. Luchtvervuiling en geluidsoverlast.**

De toeneming van het aantal verkeersbewegingen brengt met zich mee dat de luchtvervuiling en de geluidsoverlast (de laatste met name door het verplaatsen van de rooilijn, waardoor een extra klankwal ontstaat) zullen stijgen en mogelijk ook gevaren voor de volksgezondheid meebrengen. Daaraan gaat u blijkbaar voorbij. Wij vragen ons af of de door u gepresenteerde berekeningen wel representatief zijn, vooral gelet op de situatie in 2020 in verband met corona.

### **5. Planschade.**

Het staat voor ons buiten kijf dat door de uitvoering van de genoemde plannen voor de huidige bewoners schade zal ontstaan. Door de bouwplannen wordt het uitzicht van vele bewoners beperkt. Door gebrek aan parkeerplaatsen zal het moeilijker zijn om bezoek te ontvangen. De verkeersveiligheid komt onder druk te staan en de luchtvervuiling en geluidsoverlast maken het verblijfsklimaat er niet beter op. Een en ander kan resulteren in waardevermindering van het onroerende goed.

Wij zijn bereid een en ander mondeling dan wel schriftelijk toe te lichten.

We zien uw reactie graag binnen afzienbare tijd tegemoet.

Hoogachtend



R. van den Bergh

**Webformulier (webformulier)**

Registratiedatum:

**Zaaknummer 416986**

21 mei 2021

**Aanvrager**

Naam:

A.P.J. van Dorst

Adres:

Hogestede 147

Postcode en plaats:

4701 JH Roosendaal

E-mail:

nancyvandorst@hotmail.com

Telefoon:

0627627758

**Zienswijze**

Ruimtelijk plan:

Groot Mariadal (bestemmingsplan, ontwerp)

Publicatiedatum:

12-04-2021

Zaaknummer ruimtelijk plan:

401416

Op welk onderdeel wilt u reageren?

Bestemmingsplan

**Reactie op het bestemmingsplan**

zie bijlage

Dient u voor iemand anders een inspraakreactie in? Nee

Wilt u uw zienswijze tijdens de hoorzitting toelichten? Ja

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken? Ja





Aan de raad van de gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700KA ROOSENDAAL

Roosendaal, 20 mei 2021

**Onderwerp:** zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Groot Mariadal" zaaknummer 401416

Geachte voorzitter en leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal.

### **INLEIDING**

Sinds 2020 en de periode daarvoor voelen wij als eigenaren/bewoners van de residentie Hogestede ons nauw betrokken bij de ontwikkelde en voorgelegde plannen inzake de bestemmingsplanmatige ontwikkelingen in onze buurt maar daarbij vanzelfsprekend ook bij de veranderingen die deze voor de directe omgeving en daarmee ook voor ons, als bewoners, met zich mee zullen brengen.

Onze gedeeltelijke waardering maar vooral onze grote bezorgdheid op belangrijke onderdelen van het plan en de directe gevolgen voor ons, alsmede de naar onze overtuiging op belangrijke punten volstrekt foutieve aannames die hieraan ten grondslag liggen hebben wij in de voorfasen al op verschillende momenten en manieren bij uw gemeentebestuur, college en raad, aan de orde gesteld. Dit tot op dit moment helaas met voor ons volstrekt onvoldoende resultaat.

Onze bezwaren op onderdelen van het plan hebben wij afgestemd met de vertegenwoordigingen van de ons belendende wooncomplexen in de Kloosterstraat.

Zoals wij het nu voorliggende plan, ondanks vele ook positieve elementen, kenschetsen komt het erop neer dat het overgrote deel van de negatieve effecten van dit plan neergelegd worden bij juist de inwoners van "onze" Kloosterstraat.

Daar waar nu nog sprake is van enige vorm van ruimte, licht en schone lucht vervalt die voor ons in grote mate indien het plan in de huidige vorm zou worden vastgesteld en uitgevoerd.

Immers de bewoners van de Kloosterstraat zullen, op hoofdpunten, worden geconfronteerd met:

- Massale, te hoge, bouwfronten die door verplaatsing rooilijn, veel te dicht bij onze huidige woningen komen.
- Ernstige beperking in de mogelijkheden voor parkeren voor bewoners, bezoekers, leveranciers en dienstverleners als gevolg van het verminderen van het aantal parkeerplaatsen gesteld tegenover een zeer sterke toename van de toekomstige behoefte.
- Een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen in onze straat met de daarbij behorende geluidsoverlast, (lucht)vervuiling en verkeersveiligheid.

Op de meer specifieke elementen van deze hoofdpunten gaan wij hierna verder in.

Wij als bewoners beseffen terdege dat wonen in een compact centrum voor iedereen die daarin woont, werkt of verblijft consequenties met zich brengt. Vasthouden aan alles wat was is daarbij zeker niet vanzelfsprekend. Echter hopen wij wel dat negatieve gevolgen van het een of het ander dan ook evenredig over iedereen zullen worden verdeeld.

In het nu voorliggende plan is dat naar onze mening zeker niet het geval. Dit terwijl juist dit plan hiervoor in ruime zin wel de mogelijkheden biedt.

Wij hopen en vertrouwen dat uw Raad op basis van onze argumenten, suggesties, feitelijkheden en overwegingen tot een besluit zult komen dat tegemoetkomt aan onze gerechtvaardigde eisen/wensen. Dan kunnen ook wij in de toekomst genieten van gebied "Groot Mariadal".

### **BOUWPLANNEN KLOOSTERSTRAAT**

In het ontwerp bestemmingsplan worden 2 plannen voorzien die de realisatie van een appartementencomplex van 30 wooneenheden behelst alsmede een nieuwe op te richten IKC ter vervanging van huidige school en kinderopvang.

Ten aanzien van feitelijk beide bouwblokken zijn wij van mening dat deze veel te massaal zijn en te dicht zijn voorzien ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Kloosterstraat. In het ontwerpplan wordt aangegeven dat naar gemeentelijke opvatting dergelijke bebouwing past binnen de stedelijke structuur. Ook wordt in het plan verwezen naar de historische situatie van kloosterbebouwing en aard van de vroegere Kloosterstraat. Naar onze mening wordt hier vooral een persoonlijke opvatting geuit waar argumenten bij gezocht zijn die tenminste enigszins ook vergezocht zijn. Immers met uitzondering van klooster Mariadal (dat stamt uit 1934) zijn alle andere gebouwen reeds zeer geruime tijd (medio 60-er jaren) verdwenen.

Geconcludeerd mag worden dat de huidige situatie, inclusief gemeentehuis, reeds langer bestaat dan dat het klooster Mariadal in de oorspronkelijke setting heeft gefunctioneerd.

Sinds die tijd (midden 60-er jaren) is de functie en aard van de Kloosterstraat alsmede het verlengde daarvan (Oliemolen) naar de Brugstraat op alle essentiële onderdelen volledig veranderd.

Huidige eigenaren en bewoners van woningen aan de Kloosterstraat hebben, veelal al vele jaren geleden, juist mede specifiek voor deze woonplek gekozen vanwege licht en ruimte die sinds die tijd aanwezig is. Ons complex is vanuit deze visie juist geheel zoveel mogelijk visueel opgesteld en ook gerealiseerd, dus niet alleen naar binnen maar vooral ook naar de noordelijke buitenzijde.

Als aangegeven is met name de massaliteit in combinatie met de hoogte (15 meter) van het appartementencomplex een onoverkomelijk bezwaar. Naar onze opvatting dient voor de hoogtebepaling juist niet het gemeentehuis medebepalend te zijn maar de overige bebouwing binnen het plangebied. Een maximale hoogte van 9 meter voor een gedeelte van bouwblok W-4 met een afbouw naar maximaal 7 meter zou meer acceptabel kunnen zijn. Dit ook onder de voorwaarde dat het betreffende bouwblok naar achter in het plan wordt verschoven. Dit om het huidige trottoir en parkeerplaatsen alsmede de groenstrook te kunnen handhaven. Hierdoor kan op een redelijk eenvoudige wijze worden bereikt dat ook de bewoners van de complexen gelegen aan de Kloosterstraat voor een groot gedeelte hun huidige situatie (beleving van de elementen licht, lucht en ruimte) kunnen behouden.

Ook wij beseffen dat een plan financieel exploitabel moet zijn. Dit gegeven mag wat ons betreft er niet toe leiden dat daarmee de bewoners Kloosterstraat onevenredig worden getroffen in hun belangen. Dat lijkt nu juist helaas wel te gebeuren. Iets wat naar onze mening dus absoluut niet nodig is. De financiële ruimte die eventueel nodig is als gevolg van de door ons bepleite wijzigingen in het plan moet elders binnen het grote geheel en voor iedereen passend toch op een betere manier te vinden zijn. Onze suggestie in deze zou zijn om deze te realiseren binnen bouwblok W-1, in plaats van W-4. Eventuele extra hoogte op deze plaats heeft voor iedereen binnen en buiten het directe plangebied veruit de minst negatieve gevolgen.

### **OPENBARE PARKEERVOORZIENINGEN**

Reeds vele malen is door ons, bewoners, in de diverse fases en op vele wijzen gedurende het gehele voorbereidingstraject, gewezen op het feit dat de door U gehanteerde, tellingen en berekeningen naar onze vaste overtuiging zijn gebaseerd op verkeerde uitgangspunten.

Zo gaat u naar onze opvatting voorbij aan het feit dat veel meer gemeentelijke medewerkers (met name ook van het bureau Dunantstraat) dan nu al het geval is feitelijk gebruik zullen maken van de dan beschikbare openbare plaatsen. Dit geldt vanzelfsprekend ook voor het veel groter aantal gasten en cliënten voor de gemeentelijke dienst. Zeker indien, wat toch het plan is, het gemeentehuis zal gaan functioneren als Huis van de gemeente (veel meer andersoortige activiteiten).

Ook het gegeven dat bijeenkomsten van de gemeenteraad (onder meer fractiehuis) daar zullen gaan plaats vinden leidt vanzelfsprekend tot een hogere vraag. Dit met het gevolg dat dienstverlenende instellingen in de Kloosterstraat, zoals daar zijn verhuizers, pakketbezorgers, thuiszorg, artsen, ambulances, taxi's, meubeltransporteurs etc., voor een plekje op fietspad en trottoir moeten kiezen. Als gevolg van het verdwijnen van de "langs"parkeerplaatsen zijn met name vrachtwagens aangewezen op deze ruimte. Naast hinder levert dit gegarandeerd ook nog veel meer gevolgen op voor de verkeersveiligheid dan nu al het geval is.

Ook zal in praktijk naar onze overtuiging het beroep van bezoekers, (hulp)diensten voor school en huidige bewoners Vincentiusstraat en omgeving door de voorziene voetgangers- en fietsersdoorbraak leiden tot een grotere parkeerdruk.

Tevens wordt onderschat hoeveel aanvullende druk er op de beschikbare parkeerplaatsen zal worden gelegd door bezoekers en dienstverleners van met name het voormalige klooster Mariadal (meest kwetsbare ouderen).

Als hiervoor aangegeven merken wij nogmaals op dat de berekeningen en tellingen die in uw opdracht zijn uitgevoerd in de periode 2019/2020 totaal niet relevant zijn ten opzichte van de normale situatie zoals die weer zal ontstaan na beëindiging van de huidige coronacrisis.

Kortheidshalve verwijzen wij u hiervoor naar alle opmerkingen die door de diverse personen en partijen in de voorbereidingsfase zijn gemaakt. De metingen zijn uitgevoerd in een periode van het jaar die totaal niet representatief is voor een gemiddelde, laat staan drukke periode van het jaar.

Wij verzoeken u dan ook de huidige planopzet voor de parkeervoorzieningen volledig te herzien en een nieuwe realistische berekening te laten uitvoeren na de huidige crisis en dan met name in de drukke periodes maart/juni en september/december.

Dan vergadert de gemeente en zijn schouwburg, bioscoop en scholen geopend. In de zomer de terrassen en in het voor- en najaar zal wellicht in normale omvang dan ook het winkelbezoek weer aanwezig zijn alsook het normale uitgaansleven.

Het ontwerp bestemmingsplan overziende (onderdeel mobiliteit blz.48 afbeelding 4.3) hebben wij helaas tevens moeten constateren dat het gemeentebestuur voor haar eigen dienst zich 16 openbare parkeerplaatsen "toe-eigent". Die plaatsen gaan dus al af van het naar onze overtuiging, toch al, te grote tekort aan publieke plaatsen. Of moeten wij dit laatste niet zo lezen?

#### **VERKEERSINTENSITEIT EN VERKEERSVEILIGHEID**

Wat voor het onderdeel openbare parkeerplaatsen geldt, geldt mutatis mutandis, ook voor dit onderdeel. De onderliggende berekeningen voor de besluitvorming zijn absoluut onjuist. Dit juist ook vanwege de gehanteerde referentieperiode. Voor de onderbouwing verwijzen wij u naar hiervoor gestelde.

Allereerst zullen in de toekomst zeer veel meer bewegingen plaats gaan vinden als gevolg van toegenomen aantal te realiseren woonvoorzieningen en de daarbij behorende bezoekers en dienstverlening alsook medewerkers en leerlingen van de VO-school. Maar daarnaast ook als gevolg van sterke uitbreiding van het aantal personen werkzaam in of voor het gemeentehuis (in de referentieperiode) alsook de uitbreiding van de functies van dit Huis. Met name dus ook de functies waar publiek op afkomt.

Nu al levert naast het autoverkeer, het fietsverkeer voor school en gemeentehuis grote gevaarlijke situaties op. Zoals plotseling overstekend verkeer en meer nog het uitgaande verkeer uit de diverse parkeerpleinen en -garages die pal op het huidige fietspad uitkomen. Fietsers kunnen de auto's niet zien en gelet op de veel te geringe afstand tot het fietspad de automobilisten ook de (brom)fietsers niet die vaak met hoge snelheid langs komen suizen. Als gevolg van het realiseren van nog meer in- en uitritten en het daarbij behorende bestemmings- en fietsverkeer zal de verkeersveiligheid nog veel meer in het gedrang komen dan nu al het geval is.

In uw beoordeling gaat u er van uit dat de luchtkwaliteit bij uitvoering en de omvang van het verkeersgeluid binnen de normen zal blijven.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit moet van het hart dat deze in de drukke periodes in het nabije verleden ook al vragen oproep. Zo zie je het niet direct maar waar komt dan toch die vettige vaak ook zwarte neerslag op ramen en vooral kozijnen vandaan. Zeker als de bebouwing in de Kloosterstraat dichterbij komt en het verkeer sterk toeneemt zal deze zich nog minder kunnen verspreiden en dus blijven hangen.

Ook het geluidsniveau zal bij ongewijzigde uitvoering van het plan in onze straat aanmerkelijk toenemen. Enerzijds dus vanwege de toenemende verkeersintensiteit en anderzijds de massale bebouwing dichterbij onze woningen.

Net als verzocht bij het onderdeel openbare parkeervoorzieningen verzoeken wij u ook hier het college opdracht te geven nieuwe berekeningen uit te voeren in de meer relevante periodes van het jaar en dan ook nieuwe metingen van de luchtkwaliteit te laten uitvoeren.

Bij de nieuwe uitvoering van metingen verzoeken wij u ook het aantal (brom)fiets bewegingen hierbij te betrekken.

*Algemene opmerking:*

Sinds de invoering van de "cityring" is de Kloosterstraat een drukke doorgaande route geworden waar ook veel vrachtverkeer doorheen komt (zeker meer dan 1%). Hoewel hier een regime geldt van maximaal 30 km per uur lijkt het vaak op een racebaan waarbij op het zicht zo een '1' voor het getal kan worden gezet. Het aantal voertuigen dat zich houdt aan de limiet is gevoelsmatig op de vingers van 1 hand te tellen. Wordt hierop gecontroleerd?

**INSPRAAKPROCEDURE EN WIJZE VAN UITVOERING HIERVAN**

De schriftelijke inspraakreacties voor Groot Mariadal zijn gebundeld en van commentaar voorzien in het "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal".

In de loop van de herontwikkeling van Mariadal is het plangebied verruimd waardoor de Kloosterstraat onderdeel uit is gaan maken van Groot Mariadal. Bij de voorlichtingsbijeenkomst van het projectteam van eind 2019 werden de bewoners onaangenaam verast door de voorgenomen plannen. Onze uitnodiging in januari 2020 aan het projectteam zich ter plekke te informeren heeft geleid tot een te beperkte aanpassing van de plannen.

De inkt van onze reactie was amper droog of het stedenbouwkundig plan werd ter goedkeuring in juni 2020 voorgelegd aan de gemeenteraad. In de raadsvergadering werd medegedeeld dat voorafgaand met iedereen was gesproken, behalve met de bewoners. En was er een gesprek dan was de boodschap "het heeft geen zin bezwaar te maken, want de plannen liggen al voor 90% vast". In het onlangs gepubliceerde "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal" is nauwelijks of geen beantwoording ontvangen op de door de Kloosterstraat gestelde vragen.

Zijn wij, bewoners Kloosterstraat niet, en zoals wel de bewoners Vincentiusstraat en Ludwigstraat, au sérieux genomen?

Wij vragen u serieus werk te maken van onze opmerkingen en verbeteringsvoorstellen, en daarmee te bewerkstelligen dat "het zoet en het zuur" evenredig worden verdeeld.

De Kloosterstraat bewoners willen niets liever dan zich met enthousiasme achter de plannen scharen: **MAAK DAT MOGELIJK!**

Het is toch immers ook uw bedoeling om met een inspraakprocedure te bereiken dat de burgers van uw gemeente zich niet alleen betrokken voelen bij hun plaats en omgeving maar daar ook een positieve invloed op uit kunnen oefenen? Waarom immers anders deze procedure?

## CONCLUSIES

In aanmerking nemende wat hiervoor is aangegeven zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet op deze wijze en met deze inhoud nu door u kan/moet worden vastgesteld zonder dat de genoemde onderdelen als gevraagd worden aangepast en zonder dat wij alsnog in de gelegenheid zijn gesteld onze zienswijze te laten horen en hier vervolgens ook zorgvuldig mee wordt omgegaan.

In verkorte samenvatting komen onze conclusies neer op de navolgende punten:

1. Het ontwerp bestemmingsplan kent vele waardevolle elementen, waaronder het behoud en mogelijk ook versterking van de historische waarden van het klooster Mariadal met aanhorigheden.
2. Met name het inspraakproces voor de pas in een laat stadium betrokken inwoners van de Kloosterstraat wordt als sterk onvoldoende ervaren en vraagt alsnog om een herstel alvorens het plan, naar onze mening, kan worden vastgesteld.
3. Ten aanzien van de bouwplannen aan de Kloosterstraat dient de rooilijn naar achter te worden verplaatst tot minimaal de plek waar nu de speelplaatsen/hekwerk begint. Woonblok W-4 dient qua maximale hoogte (overeenkomstig huidige invulling) te worden beperkt tot respectievelijk 9 en 7 meter.
4. Het aantal in of ten behoeve van het plan en omgeving te realiseren aantal parkeerplaatsen dient opnieuw te worden berekend op basis van nieuw uit te voeren metingen en tellingen. Dit in een periode en op tijdstippen die wel passend zijn bij gebruik in normale situaties. Bij de vaststelling van de behoefte dient nadrukkelijk ook veel meer rekening te worden gehouden met de te verwachten sterke toename van de autonome behoefte als gevolg van de realisering van het plan.
5. Zie ad.4 Ook op dit onderdeel dienen nieuwe metingen en tellingen plaats te vinden in een referentieperiode en op tijdstippen waarop sprake is van de normale en dus reële drukte. Ook de gevolgen voor de verkeersveiligheid dienen hierbij beter te worden betrokken. Dit is tevens van toepassing op het onderdeel luchtvervuiling.

Tot slot spreken we nogmaals de hoop uit dat u bij uw belangenafweging en besluit onze eisen/vragen en suggesties zult willen overnemen zodat er in ons centrum weer een mooie parel zal ontstaan waar iedereen, en dus ook wij, met veel plezier zullen kunnen wonen en verblijven.

Met hoogachting,

Naam:

Adres:

**Webformulier (webformulier)**

Registratiedatum:

**Zaaknummer 416949**

21 mei 2021

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

E-mail:

Telefoon:

C.M.A. van den Hout

Hogestede 114

4701 JG Roosendaal

charlottevdhout@kpnmail.nl

0654292250

**Zienswijze**

Ruimtelijk plan:

Publicatiedatum:

Zaaknummer ruimtelijk plan:

Op welk onderdeel wilt u reageren?

Groot Mariadal (bestemmingsplan, ontwerp)

12-04-2021

401416

Bestemmingsplan

**Reactie op het bestemmingsplan**

zie bijgevoegde brief

Dient u voor iemand anders een inspraakreactie in? Nee

Wilt u uw zienswijze tijdens de hoorzitting toelichten? Nee

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken? Ja





Aan de raad van de gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700KA ROOSENDAAL

Roosendaal, 20 mei 2021

**Onderwerp:** zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Groot Mariadal" zaaknummer 401416

Geachte voorzitter en leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal.

### **INLEIDING**

Sinds 2020 en de periode daarvoor voelen wij als eigenaren/bewoners van de residentie Hogestede ons nauw betrokken bij de ontwikkelde en voorgelegde plannen inzake de bestemmingsplanmatige ontwikkelingen in onze buurt maar daarbij vanzelfsprekend ook bij de veranderingen die deze voor de directe omgeving en daarmee ook voor ons, als bewoners, met zich mee zullen brengen.

Onze gedeeltelijke waardering maar vooral onze grote bezorgdheid op belangrijke onderdelen van het plan en de directe gevolgen voor ons, alsmede de naar onze overtuiging op belangrijke punten volstrekt foutieve aannames die hieraan ten grondslag liggen hebben wij in de voorfasen al op verschillende momenten en manieren bij uw gemeentebestuur, college en raad, aan de orde gesteld. Dit tot op dit moment helaas met voor ons volstrekt onvoldoende resultaat. Onze bezwaren op onderdelen van het plan hebben wij afgestemd met de vertegenwoordigingen van de ons belendende wooncomplexen in de Kloosterstraat.

Zoals wij het nu voorliggende plan, ondanks vele ook positieve elementen, kenschetsen komt het erop neer dat het overgrote deel van de negatieve effecten van dit plan neergelegd worden bij juist de inwoners van "onze" Kloosterstraat.

Daar waar nu nog sprake is van enige vorm van ruimte, licht en schone lucht vervalt die voor ons in grote mate indien het plan in de huidige vorm zou worden vastgesteld en uitgevoerd.

Immers de bewoners van de Kloosterstraat zullen, op hoofdpunten, worden geconfronteerd met:

- Massale, te hoge, bouwfronten die door verplaatsing rooilijn, veel te dicht bij onze huidige woningen komen.
- Ernstige beperking in de mogelijkheden voor parkeren voor bewoners, bezoekers, leveranciers en dienstverleners als gevolg van het verminderen van het aantal parkeerplaatsen gesteld tegenover een zeer sterke toename van de toekomstige behoefte.
- Een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen in onze straat met de daarbij behorende geluidsoverlast, (lucht)vervuiling en verkeersveiligheid.

Op de meer specifieke elementen van deze hoofdpunten gaan wij hierna verder in.

Wij als bewoners beseffen terdege dat wonen in een compact centrum voor iedereen die daarin woont, werkt of verblijft consequenties met zich brengt. Vasthouden aan alles wat was is daarbij zeker niet vanzelfsprekend. Echter hopen wij wel dat negatieve gevolgen van het een of het ander dan ook evenredig over iedereen zullen worden verdeeld.

In het nu voorliggende plan is dat naar onze mening zeker niet het geval. Dit terwijl juist dit plan hiervoor in ruime zin wel de mogelijkheden biedt.

Wij hopen en vertrouwen dat uw Raad op basis van onze argumenten, suggesties, feitelijkheden en overwegingen tot een besluit zult komen dat tegemoetkomt aan onze gerechtvaardigde eisen/wensen. Dan kunnen ook wij in de toekomst genieten van gebied "Groot Mariadal".

### **BOUWPLANNEN KLOOSTERSTRAAT**

In het ontwerp bestemmingsplan worden 2 plannen voorzien die de realisatie van een appartementencomplex van 30 wooneenheden behelst alsmede een nieuwe op te richten IKC ter vervanging van huidige school en kinderopvang.

Ten aanzien van feitelijk beide bouwblokken zijn wij van mening dat deze veel te massaal zijn en te dicht zijn voorzien ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Kloosterstraat. In het ontwerpplan wordt aangegeven dat naar gemeentelijke opvatting dergelijke bebouwing past binnen de stedelijke structuur. Ook wordt in het plan verwezen naar de historische situatie van kloosterbebouwing en aard van de vroegere Kloosterstraat. Naar onze mening wordt hier vooral een persoonlijke opvatting geuit waar argumenten bij gezocht zijn die tenminste enigszins ook vergezocht zijn. Immers met uitzondering van klooster Mariadal (dat stamt uit 1934) zijn alle andere gebouwen reeds zeer geruime tijd (medio 60-er jaren) verdwenen.

Geconcludeerd mag worden dat de huidige situatie, inclusief gemeentehuis, reeds langer bestaat dan dat het klooster Mariadal in de oorspronkelijke setting heeft gefunctioneerd.

Sinds die tijd (midden 60-er jaren) is de functie en aard van de Kloosterstraat alsmede het verlengde daarvan (Oliemolen) naar de Brugstraat op alle essentiële onderdelen volledig veranderd.

Huidige eigenaren en bewoners van woningen aan de Kloosterstraat hebben, veelal al vele jaren geleden, juist mede specifiek voor deze woonplek gekozen vanwege licht en ruimte die sinds die tijd aanwezig is. Ons complex is vanuit deze visie juist geheel zoveel mogelijk visueel opgesteld en ook gerealiseerd, dus niet alleen naar binnen maar vooral ook naar de noordelijke buitenzijde.

Als aangegeven is met name de massaliteit in combinatie met de hoogte (15 meter) van het appartementencomplex een onoverkomelijk bezwaar. Naar onze opvatting dient voor de hoogtebepaling juist niet het gemeentehuis medebepalend te zijn maar de overige bebouwing binnen het plangebied. Een maximale hoogte van 9 meter voor een gedeelte van bouwblok W-4 met een afbouw naar maximaal 7 meter zou meer acceptabel kunnen zijn. Dit ook onder de voorwaarde dat het betreffende bouwblok naar achter in het plan wordt verschoven. Dit om het huidige trottoir en parkeerplaatsen alsmede de groenstrook te kunnen handhaven. Hierdoor kan op een redelijk eenvoudige wijze worden bereikt dat ook de bewoners van de complexen gelegen aan de Kloosterstraat voor een groot gedeelte hun huidige situatie (beleving van de elementen licht, lucht en ruimte) kunnen behouden.

Ook wij beseffen dat een plan financieel exploitabel moet zijn. Dit gegeven mag wat ons betreft er niet toe leiden dat daarmee de bewoners Kloosterstraat onevenredig worden getroffen in hun belangen. Dat lijkt nu juist helaas wel te gebeuren. Iets wat naar onze mening dus absoluut niet nodig is. De financiële ruimte die eventueel nodig is als gevolg van de door ons bepleite wijzigingen in het plan moet elders binnen het grote geheel en voor iedereen passend toch op een betere manier te vinden zijn. Onze suggestie in deze zou zijn om deze te realiseren binnen bouwblok W-1, in plaats van W-4. Eventuele extra hoogte op deze plaats heeft voor iedereen binnen en buiten het directe plangebied veruit de minst negatieve gevolgen.

#### **OPENBARE PARKEERVOORZIENINGEN**

Reeds vele malen is door ons, bewoners, in de diverse fases en op vele wijzen gedurende het gehele voorbereidingstraject, gewezen op het feit dat de door U gehanteerde, tellingen en berekeningen naar onze vaste overtuiging zijn gebaseerd op verkeerde uitgangspunten.

Zo gaat u naar onze opvatting voorbij aan het feit dat veel meer gemeentelijke medewerkers (met name ook van het bureau Dunantstraat) dan nu al het geval is feitelijk gebruik zullen maken van de dan beschikbare openbare plaatsen. Dit geldt vanzelfsprekend ook voor het veel groter aantal gasten en cliënten voor de gemeentelijke dienst. Zeker indien, wat toch het plan is, het gemeentehuis zal gaan functioneren als Huis van de gemeente (veel meer andersoortige activiteiten).

Ook het gegeven dat bijeenkomsten van de gemeenteraad (onder meer fractiehuis) daar zullen gaan plaats vinden leidt vanzelfsprekend tot een hogere vraag. Dit met het gevolg dat dienstverlenende instellingen in de Kloosterstraat, zoals daar zijn verhuizers, pakketbezorgers, thuiszorg, artsen, ambulances, taxi's, meubeltransporteurs etc., voor een plekje op fietspad en trottoir moeten kiezen. Als gevolg van het verdwijnen van de "langs"parkeerplaatsen zijn met name vrachtwagens aangewezen op deze ruimte. Naast hinder levert dit gegarandeerd ook nog veel meer gevolgen op voor de verkeersveiligheid dan nu al het geval is.

Ook zal in praktijk naar onze overtuiging het beroep van bezoekers, (hulp)diensten voor school en huidige bewoners Vincentiusstraat en omgeving door de voorziene voetgangers- en fietsersdoorbraak leiden tot een grotere parkeerdruk.

Tevens wordt onderschat hoeveel aanvullende druk er op de beschikbare parkeerplaatsen zal worden gelegd door bezoekers en dienstverleners van met name het voormalige klooster Mariadal (meest kwetsbare ouderen).

Als hiervoor aangegeven merken wij nogmaals op dat de berekeningen en tellingen die in uw opdracht zijn uitgevoerd in de periode 2019/2020 totaal niet relevant zijn ten opzichte van de normale situatie zoals die weer zal ontstaan na beëindiging van de huidige coronacrisis.

Kortheidshalve verwijzen wij u hiervoor naar alle opmerkingen die door de diverse personen en partijen in de voorbereidingsfase zijn gemaakt. De metingen zijn uitgevoerd in een periode van het jaar die totaal niet representatief is voor een gemiddelde, laat staan drukke periode van het jaar.

Wij verzoeken u dan ook de huidige planopzet voor de parkeervoorzieningen volledig te herzien en een nieuwe realistische berekening te laten uitvoeren na de huidige crisis en dan met name in de drukke periodes maart/juni en september/december.

Dan vergadert de gemeente en zijn schouwburg, bioscoop en scholen geopend. In de zomer de terrassen en in het voor- en najaar zal wellicht in normale omvang dan ook het winkelbezoek weer aanwezig zijn alsook het normale uitgaansleven.

Het ontwerp bestemmingsplan overziende (onderdeel mobiliteit blz.48 afbeelding 4.3) hebben wij helaas tevens moeten constateren dat het gemeentebestuur voor haar eigen dienst zich 16 openbare parkeerplaatsen "toe-eigent". Die plaatsen gaan dus al af van het naar onze overtuiging, toch al, te grote tekort aan publieke plaatsen. Of moeten wij dit laatste niet zo lezen?

#### **VERKEERSINTENSITEIT EN VERKEERSVEILIGHEID**

Wat voor het onderdeel openbare parkeerplaatsen geldt, geldt mutatis mutandis, ook voor dit onderdeel. De onderliggende berekeningen voor de besluitvorming zijn absoluut onjuist. Dit juist ook vanwege de gehanteerde referentieperiode. Voor de onderbouwing verwijzen wij u naar hiervoor gestelde.

Allereerst zullen in de toekomst zeer veel meer bewegingen plaats gaan vinden als gevolg van toegenomen aantal te realiseren woonvoorzieningen en de daarbij behorende bezoekers en dienstverlening alsook medewerkers en leerlingen van de VO-school. Maar daarnaast ook als gevolg van sterke uitbreiding van het aantal personen werkzaam in of voor het gemeentehuis (in de referentieperiode) alsook de uitbreiding van de functies van dit Huis. Met name dus ook de functies waar publiek op afkomt.

Nu al levert naast het autoverkeer, het fietsverkeer voor school en gemeentehuis grote gevaarlijke situaties op. Zoals plotseling overstekend verkeer en meer nog het uitgaande verkeer uit de diverse parkeerpleinen en -garages die pal op het huidige fietspad uitkomen. Fietsers kunnen de auto's niet zien en gelet op de veel te geringe afstand tot het fietspad de automobilisten ook de (brom)fietsers niet die vaak met hoge snelheid langs komen suizen. Als gevolg van het realiseren van nog meer in- en uitritten en het daarbij behorende bestemmings- en fietsverkeer zal de verkeersveiligheid nog veel meer in het gedrang komen dan nu al het geval is.

In uw beoordeling gaat u er van uit dat de luchtkwaliteit bij uitvoering en de omvang van het verkeersgeluid binnen de normen zal blijven.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit moet van het hart dat deze in de drukke periodes in het nabije verleden ook al vragen oproep. Zo zie je het niet direct maar waar komt dan toch die vettige vaak ook zwarte neerslag op ramen en vooral kozijnen vandaan. Zeker als de bebouwing in de Kloosterstraat dichterbij komt en het verkeer sterk toeneemt zal deze zich nog minder kunnen verspreiden en dus blijven hangen.

Ook het geluidsniveau zal bij ongewijzigde uitvoering van het plan in onze straat aanmerkelijk toenemen. Enerzijds dus vanwege de toenemende verkeersintensiteit en anderzijds de massale bebouwing dicht op onze woningen.

Net als verzocht bij het onderdeel openbare parkeervoorzieningen verzoeken wij u ook hier het college opdracht te geven nieuwe berekeningen uit te voeren in de meer relevante periodes van het jaar en dan ook nieuwe metingen van de luchtkwaliteit te laten uitvoeren.

Bij de nieuwe uitvoering van metingen verzoeken wij u ook het aantal (brom)fiets bewegingen hierbij te betrekken.

*Algemene opmerking:*

Sinds de invoering van de "cityring" is de Kloosterstraat een drukke doorgaande route geworden waar ook veel vrachtverkeer doorheen komt (zeker meer dan 1%). Hoewel hier een regime geldt van maximaal 30 km per uur lijkt het vaak op een racebaan waarbij op het zicht zo een '1' voor het getal kan worden gezet. Het aantal voertuigen dat zich houdt aan de limiet is gevoelsmatig op de vingers van 1 hand te tellen. Wordt hierop gecontroleerd?

### **INSPRAAKPROCEDURE EN WIJZE VAN UITVOERING HIERVAN**

De schriftelijke inspraakreacties voor Groot Mariadal zijn gebundeld en van commentaar voorzien in het "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal".

In de loop van de herontwikkeling van Mariadal is het plangebied verruimd waardoor de Kloosterstraat onderdeel uit is gaan maken van Groot Mariadal. Bij de voorlichtingsbijeenkomst van het projectteam van eind 2019 werden de bewoners onaangenaam verast door de voorgenomen plannen. Onze uitnodiging in januari 2020 aan het projectteam zich ter plekke te informeren heeft geleid tot een te beperkte aanpassing van de plannen.

De inkt van onze reactie was amper droog of het stedenbouwkundig plan werd ter goedkeuring in juni 2020 voorgelegd aan de gemeenteraad. In de raadsvergadering werd medegedeeld dat voorafgaand met iedereen was gesproken, behalve met de bewoners. En was er een gesprek dan was de boodschap "het heeft geen zin bezwaar te maken, want de plannen liggen al voor 90% vast". In het onlangs gepubliceerde "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal" is nauwelijks of geen beantwoording ontvangen op de door de Kloosterstraat gestelde vragen.

Zijn wij, bewoners Kloosterstraat niet, en zoals wel de bewoners Vincentiusstraat en Ludwigstraat, au sérieux genomen?

Wij vragen u serieus werk te maken van onze opmerkingen en verbeteringsvoorstellen, en daarmee te bewerkstelligen dat "het zoet en het zuur" evenredig worden verdeeld.

De Kloosterstraat bewoners willen niets liever dan zich met enthousiasme achter de plannen scharen: **MAAK DAT MOGELIJK!**

Het is toch immers ook uw bedoeling om met een inspraakprocedure te bereiken dat de burgers van uw gemeente zich niet alleen betrokken voelen bij hun plaats en omgeving maar daar ook een positieve invloed op uit kunnen oefenen? Waarom immers anders deze procedure?

## CONCLUSIES

In aanmerking nemende wat hiervoor is aangegeven zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet op deze wijze en met deze inhoud nu door u kan/moet worden vastgesteld zonder dat de genoemde onderdelen als gevraagd worden aangepast en zonder dat wij alsnog in de gelegenheid zijn gesteld onze zienswijze te laten horen en hier vervolgens ook zorgvuldig mee wordt omgegaan.

In verkorte samenvatting komen onze conclusies neer op de navolgende punten:

1. Het ontwerp bestemmingsplan kent vele waardevolle elementen, waaronder het behoud en mogelijk ook versterking van de historische waarden van het klooster Mariadal met aanhorigheden.
2. Met name het inspraakproces voor de pas in een laat stadium betrokken inwoners van de Kloosterstraat wordt als sterk onvoldoende ervaren en vraagt alsnog om een herstel alvorens het plan, naar onze mening, kan worden vastgesteld.
3. Ten aanzien van de bouwplannen aan de Kloosterstraat dient de rooilijn naar achter te worden verplaatst tot minimaal de plek waar nu de speelplaatsen/hekwerk begint. Woonblok W-4 dient qua maximale hoogte (overeenkomstig huidige invulling) te worden beperkt tot respectievelijk 9 en 7 meter.
4. Het aantal in of ten behoeve van het plan en omgeving te realiseren aantal parkeerplaatsen dient opnieuw te worden berekend op basis van nieuw uit te voeren metingen en tellingen. Dit in een periode en op tijdstippen die wel passend zijn bij gebruik in normale situaties. Bij de vaststelling van de behoefte dient nadrukkelijk ook veel meer rekening te worden gehouden met de te verwachten sterke toename van de autonome behoefte als gevolg van de realisering van het plan.
5. Zie ad.4 Ook op dit onderdeel dienen nieuwe metingen en tellingen plaats te vinden in een referentieperiode en op tijdstippen waarop sprake is van de normale en dus reële drukte. Ook de gevolgen voor de verkeersveiligheid dienen hierbij beter te worden betrokken. Dit is tevens van toepassing op het onderdeel luchtvervuiling.

Tot slot spreken we nogmaals de hoop uit dat u bij uw belangenafweging en besluit onze eisen/vragen en suggesties zult willen overnemen zodat er in ons centrum weer een mooie parel zal ontstaan waar iedereen, en dus ook wij, met veel plezier zullen kunnen wonen en verblijven.

Met hoogachting,

Naam: C.M.A. van den Hout

Adres: Hogestede 114, 4701 JG Roosendaal

**Webformulier (webformulier)**

Registratiedatum:

**Zaaknummer 416946**

21 mei 2021

**Aanvrager**

Naam:

A.M.H. Mol

Adres:

Hogestede 114

Postcode en plaats:

4701 JG Roosendaal

E-mail:

andy.mol@kpnmail.nl

Telefoon:

+31655381482

**Zienswijze**

Ruimtelijk plan:

Groot Mariadal (bestemmingsplan, ontwerp)

Publicatiedatum:

12-04-2021

Zaaknummer ruimtelijk plan:

401416

Op welk onderdeel wilt u reageren?

Bestemmingsplan

**Reactie op het bestemmingsplan**

Zie de bijgevoegde brief

Dient u voor iemand anders een inspraakreactie in? Nee

Wilt u uw zienswijze tijdens de hoorzitting toelichten? Nee

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening  
duidelijker maken? Ja





Aan de raad van de gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700KA ROOSENDAAL

Roosendaal, 20 mei 2021

**Onderwerp:** zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Groot Mariadal" zaaknummer 401416

Geachte voorzitter en leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal.

### **INLEIDING**

Sinds 2020 en de periode daarvoor voelen wij als eigenaren/bewoners van de residentie Hogestede ons nauw betrokken bij de ontwikkelde en voorgelegde plannen inzake de bestemmingsplanmatige ontwikkelingen in onze buurt maar daarbij vanzelfsprekend ook bij de veranderingen die deze voor de directe omgeving en daarmee ook voor ons, als bewoners, met zich mee zullen brengen.

Onze gedeeltelijke waardering maar vooral onze grote bezorgdheid op belangrijke onderdelen van het plan en de directe gevolgen voor ons, alsmede de naar onze overtuiging op belangrijke punten volstrekt foutieve aannames die hieraan ten grondslag liggen hebben wij in de voorfasen al op verschillende momenten en manieren bij uw gemeentebestuur, college en raad, aan de orde gesteld. Dit tot op dit moment helaas met voor ons volstrekt onvoldoende resultaat.

Onze bezwaren op onderdelen van het plan hebben wij afgestemd met de vertegenwoordigingen van de ons belendende wooncomplexen in de Kloosterstraat.

Zoals wij het nu voorliggende plan, ondanks vele ook positieve elementen, kenschetsen komt het erop neer dat het overgrote deel van de negatieve effecten van dit plan neergelegd worden bij juist de inwoners van "onze" Kloosterstraat.

Daar waar nu nog sprake is van enige vorm van ruimte, licht en schone lucht vervalft die voor ons in grote mate indien het plan in de huidige vorm zou worden vastgesteld en uitgevoerd.

Immers de bewoners van de Kloosterstraat zullen, op hoofdpunten, worden geconfronteerd met:

- Massale, te hoge, bouwfronten die door verplaatsing rooilijn, veel te dicht bij onze huidige woningen komen.
- Ernstige beperking in de mogelijkheden voor parkeren voor bewoners, bezoekers, leveranciers en dienstverleners als gevolg van het verminderen van het aantal parkeerplaatsen gesteld tegenover een zeer sterke toename van de toekomstige behoefte.
- Een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen in onze straat met de daarbij behorende geluidsoverlast, (lucht)vervuiling en verkeersveiligheid.

Op de meer specifieke elementen van deze hoofdpunten gaan wij hierna verder in.

Wij als bewoners beseffen terdege dat wonen in een compact centrum voor iedereen die daarin woont, werkt of verblijft consequenties met zich brengt. Vasthouden aan alles wat was is daarbij zeker niet vanzelfsprekend. Echter hopen wij wel dat negatieve gevolgen van het een of het ander dan ook evenredig over iedereen zullen worden verdeeld.

In het nu voorliggende plan is dat naar onze mening zeker niet het geval. Dit terwijl juist dit plan hiervoor in ruime zin wel de mogelijkheden biedt.

Wij hopen en vertrouwen dat uw Raad op basis van onze argumenten, suggesties, feitelijkheden en overwegingen tot een besluit zult komen dat tegemoetkomt aan onze gerechtvaardigde eisen/wensen. Dan kunnen ook wij in de toekomst genieten van gebied "Groot Mariadal".

### **BOUWPLANNEN KLOOSTERSTRAAT**

In het ontwerp bestemmingsplan worden 2 plannen voorzien die de realisatie van een appartementencomplex van 30 wooneenheden behelst alsmede een nieuwe op te richten IKC ter vervanging van huidige school en kinderopvang.

Ten aanzien van feitelijk beide bouwblokken zijn wij van mening dat deze veel te massaal zijn en te dicht zijn voorzien ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Kloosterstraat. In het ontwerpplan wordt aangegeven dat naar gemeentelijke opvatting dergelijke bebouwing past binnen de stedelijke structuur. Ook wordt in het plan verwezen naar de historische situatie van kloosterbebouwing en aard van de vroegere Kloosterstraat. Naar onze mening wordt hier vooral een persoonlijke opvatting geuit waar argumenten bij gezocht zijn die tenminste enigszins ook vergezocht zijn. Immers met uitzondering van klooster Mariadal (dat stamt uit 1934) zijn alle andere gebouwen reeds zeer geruime tijd (medio 60-er jaren) verdwenen.

Geconcludeerd mag worden dat de huidige situatie, inclusief gemeentehuis, reeds langer bestaat dan dat het klooster Mariadal in de oorspronkelijke setting heeft gefunctioneerd.

Sinds die tijd (midden 60-er jaren) is de functie en aard van de Kloosterstraat alsmede het verlengde daarvan (Oliemolen) naar de Brugstraat op alle essentiële onderdelen volledig veranderd.

Huidige eigenaren en bewoners van woningen aan de Kloosterstraat hebben, veelal al vele jaren geleden, juist mede specifiek voor deze woonplek gekozen vanwege licht en ruimte die sinds die tijd aanwezig is. Ons complex is vanuit deze visie juist geheel zoveel mogelijk visueel opgesteld en ook gerealiseerd, dus niet alleen naar binnen maar vooral ook naar de noordelijke buitenzijde.

Als aangegeven is met name de massaliteit in combinatie met de hoogte (15 meter) van het appartementencomplex een onoverkomelijk bezwaar. Naar onze opvatting dient voor de hoogtebepaling juist niet het gemeentehuis medebepalend te zijn maar de overige bebouwing binnen het plangebied. Een maximale hoogte van 9 meter voor een gedeelte van bouwblok W-4 met een afbouw naar maximaal 7 meter zou meer acceptabel kunnen zijn. Dit ook onder de voorwaarde dat het betreffende bouwblok naar achter in het plan wordt verschoven. Dit om het huidige trottoir en parkeerplaatsen alsmede de groenstrook te kunnen handhaven. Hierdoor kan op een redelijk eenvoudige wijze worden bereikt dat ook de bewoners van de complexen gelegen aan de Kloosterstraat voor een groot gedeelte hun huidige situatie (beleving van de elementen licht, lucht en ruimte) kunnen behouden.

Ook wij beseffen dat een plan financieel exploitabel moet zijn. Dit gegeven mag wat ons betreft er niet toe leiden dat daarmee de bewoners Kloosterstraat onevenredig worden getroffen in hun belangen. Dat lijkt nu juist helaas wel te gebeuren. Iets wat naar onze mening dus absoluut niet nodig is. De financiële ruimte die eventueel nodig is als gevolg van de door ons bepleite wijzigingen in het plan moet elders binnen het grote geheel en voor iedereen passend toch op een betere manier te vinden zijn. Onze suggestie in deze zou zijn om deze te realiseren binnen bouwblok W-1, in plaats van W-4. Eventuele extra hoogte op deze plaats heeft voor iedereen binnen en buiten het directe plangebied veruit de minst negatieve gevolgen.

#### **OPENBARE PARKEERVOORZIENINGEN**

Reeds vele malen is door ons, bewoners, in de diverse fases en op vele wijzen gedurende het gehele voorbereidingstraject, gewezen op het feit dat de door U gehanteerde, tellingen en berekeningen naar onze vaste overtuiging zijn gebaseerd op verkeerde uitgangspunten.

Zo gaat u naar onze opvatting voorbij aan het feit dat veel meer gemeentelijke medewerkers (met name ook van het bureau Dunantstraat) dan nu al het geval is feitelijk gebruik zullen maken van de dan beschikbare openbare plaatsen. Dit geldt vanzelfsprekend ook voor het veel groter aantal gasten en cliënten voor de gemeentelijke dienst. Zeker indien, wat toch het plan is, het gemeentehuis zal gaan functioneren als Huis van de gemeente (veel meer andersoortige activiteiten).

Ook het gegeven dat bijeenkomsten van de gemeenteraad (onder meer fractiehuis) daar zullen gaan plaats vinden leidt vanzelfsprekend tot een hogere vraag. Dit met het gevolg dat dienstverlenende instellingen in de Kloosterstraat, zoals daar zijn verhuizers, pakketbezorgers, thuiszorg, artsen, ambulances, taxi's, meubeltransporteurs etc., voor een plekje op fietspad en trottoir moeten kiezen. Als gevolg van het verdwijnen van de "langs" parkeerplaatsen zijn met name vrachtwagens aangewezen op deze ruimte. Naast hinder levert dit gegarandeerd ook nog veel meer gevolgen op voor de verkeersveiligheid dan nu al het geval is.

Ook zal in praktijk naar onze overtuiging het beroep van bezoekers, (hulp)diensten voor school en huidige bewoners Vincentiusstraat en omgeving door de voorziene voetgangers- en fietsersdoorbraak leiden tot een grotere parkeerdruk.

Tevens wordt onderschat hoeveel aanvullende druk er op de beschikbare parkeerplaatsen zal worden gelegd door bezoekers en dienstverleners van met name het voormalige klooster Mariadal (meest kwetsbare ouderen).

Als hiervoor aangegeven merken wij nogmaals op dat de berekeningen en tellingen die in uw opdracht zijn uitgevoerd in de periode 2019/2020 totaal niet relevant zijn ten opzichte van de normale situatie zoals die weer zal ontstaan na beëindiging van de huidige coronacrisis.

Kortheidshalve verwijzen wij u hiervoor naar alle opmerkingen die door de diverse personen en partijen in de voorbereidingsfase zijn gemaakt. De metingen zijn uitgevoerd in een periode van het jaar die totaal niet representatief is voor een gemiddelde, laat staan drukke periode van het jaar.

Wij verzoeken u dan ook de huidige planopzet voor de parkeervoorzieningen volledig te herzien en een nieuwe realistische berekening te laten uitvoeren na de huidige crisis en dan met name in de drukke periodes maart/juni en september/december.

Dan vergadert de gemeente en zijn schouwburg, bioscoop en scholen geopend. In de zomer de terrassen en in het voor- en najaar zal wellicht in normale omvang dan ook het winkelbezoek weer aanwezig zijn alsook het normale uitgaansleven.

Het ontwerp bestemmingsplan overziende (onderdeel mobiliteit blz.48 afbeelding 4.3) hebben wij helaas tevens moeten constateren dat het gemeentebestuur voor haar eigen dienst zich 16 openbare parkeerplaatsen "toe-eigent". Die plaatsen gaan dus al af van het naar onze overtuiging, toch al, te grote tekort aan publieke plaatsen. Of moeten wij dit laatste niet zo lezen?

#### **VERKEERSINTENSITEIT EN VERKEERSVEILIGHEID**

Wat voor het onderdeel openbare parkeerplaatsen geldt, geldt mutatis mutandis, ook voor dit onderdeel. De onderliggende berekeningen voor de besluitvorming zijn absoluut onjuist. Dit juist ook vanwege de gehanteerde referentieperiode. Voor de onderbouwing verwijzen wij u naar hiervoor gestelde.

Allereerst zullen in de toekomst zeer veel meer bewegingen plaats gaan vinden als gevolg van toegenomen aantal te realiseren woonvoorzieningen en de daarbij behorende bezoekers en dienstverlening alsook medewerkers en leerlingen van de VO-school. Maar daarnaast ook als gevolg van sterke uitbreiding van het aantal personen werkzaam in of voor het gemeentehuis (in de referentieperiode) alsook de uitbreiding van de functies van dit Huis. Met name dus ook de functies waar publiek op afkomt.

Nu al levert naast het autoverkeer, het fietsverkeer voor school en gemeentehuis grote gevaarlijke situaties op. Zoals plotseling overstekend verkeer en meer nog het uitgaande verkeer uit de diverse parkeerpleinen en -garages die pal op het huidige fietspad uitkomen. Fietsers kunnen de auto's niet zien en gelet op de veel te geringe afstand tot het fietspad de automobilisten ook de (brom)fietsers niet die vaak met hoge snelheid langs komen suizen. Als gevolg van het realiseren van nog meer in- en uitritten en het daarbij behorende bestemmings- en fietsverkeer zal de verkeersveiligheid nog veel meer in het gedrang komen dan nu al het geval is.

In uw beoordeling gaat u er van uit dat de luchtkwaliteit bij uitvoering en de omvang van het verkeersgeluid binnen de normen zal blijven.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit moet van het hart dat deze in de drukke periodes in het nabije verleden ook al vragen oproep. Zo zie je het niet direct maar waar komt dan toch die vette vaak ook zwarte neerslag op ramen en vooral kozijnen vandaan. Zeker als de bebouwing in de Kloosterstraat dichterbij komt en het verkeer sterk toeneemt zal deze zich nog minder kunnen verspreiden en dus blijven hangen.

Ook het geluidsniveau zal bij ongewijzigde uitvoering van het plan in onze straat aanmerkelijk toenemen. Enerzijds dus vanwege de toenemende verkeersintensiteit en anderzijds de massale bebouwing dicht op onze woningen.

Net als verzocht bij het onderdeel openbare parkeervoorzieningen verzoeken wij u ook hier het college opdracht te geven nieuwe berekeningen uit te voeren in de meer relevante periodes van het jaar en dan ook nieuwe metingen van de luchtkwaliteit te laten uitvoeren.

Bij de nieuwe uitvoering van metingen verzoeken wij u ook het aantal (brom)fiets bewegingen hierbij te betrekken.

*Algemene opmerking:*

Sinds de invoering van de "cityring" is de Kloosterstraat een drukke doorgaande route geworden waar ook veel vrachtverkeer doorheen komt (zeker meer dan 1%). Hoewel hier een regime geldt van maximaal 30 km per uur lijkt het vaak op een racebaan waarbij op het zicht zo een '1' voor het getal kan worden gezet. Het aantal voertuigen dat zich houdt aan de limiet is gevoelsmatig op de vingers van 1 hand te tellen. Wordt hierop gecontroleerd?

### **INSPRAAKPROCEDURE EN WIJZE VAN UITVOERING HIERVAN**

De schriftelijke inspraakreacties voor Groot Mariadal zijn gebundeld en van commentaar voorzien in het "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal".

In de loop van de herontwikkeling van Mariadal is het plangebied verruimd waardoor de Kloosterstraat onderdeel uit is gaan maken van Groot Mariadal. Bij de voorlichtingsbijeenkomst van het projectteam van eind 2019 werden de bewoners onaangenaam verast door de voorgenomen plannen. Onze uitnodiging in januari 2020 aan het projectteam zich ter plekke te informeren heeft geleid tot een te beperkte aanpassing van de plannen.

De inkt van onze reactie was amper droog of het stedenbouwkundig plan werd ter goedkeuring in juni 2020 voorgelegd aan de gemeenteraad. In de raadsvergadering werd medegedeeld dat voorafgaand met iedereen was gesproken, behalve met de bewoners. En was er een gesprek dan was de boodschap "het heeft geen zin bezwaar te maken, want de plannen liggen al voor 90% vast". In het onlangs gepubliceerde "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal" is nauwelijks of geen beantwoording ontvangen op de door de Kloosterstraat gestelde vragen.

Zijn wij, bewoners Kloosterstraat niet, en zoals wel de bewoners Vincentiusstraat en Ludwigstraat, au sérieux genomen?

Wij vragen u serieus werk te maken van onze opmerkingen en verbeteringsvoorstellen, en daarmee te bewerkstelligen dat "het zoet en het zuur" evenredig worden verdeeld.

De Kloosterstraat bewoners willen niets liever dan zich met enthousiasme achter de plannen scharen: **MAAK DAT MOGELIJK!**

Het is toch immers ook uw bedoeling om met een inspraakprocedure te bereiken dat de burgers van uw gemeente zich niet alleen betrokken voelen bij hun plaats en omgeving maar daar ook een positieve invloed op uit kunnen oefenen? Waarom immers anders deze procedure?

## CONCLUSIES

In aanmerking nemende wat hiervoor is aangegeven zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet op deze wijze en met deze inhoud nu door u kan/moet worden vastgesteld zonder dat de genoemde onderdelen als gevraagd worden aangepast en zonder dat wij alsnog in de gelegenheid zijn gesteld onze zienswijze te laten horen en hier vervolgens ook zorgvuldig mee wordt omgegaan.

In verkorte samenvatting komen onze conclusies neer op de navolgende punten:

1. Het ontwerp bestemmingsplan kent vele waardevolle elementen, waaronder het behoud en mogelijk ook versterking van de historische waarden van het klooster Mariadal met aanhorigheden.
2. Met name het inspraakproces voor de pas in een laat stadium betrokken inwoners van de Kloosterstraat wordt als sterk onvoldoende ervaren en vraagt alsnog om een herstel alvorens het plan, naar onze mening, kan worden vastgesteld.
3. Ten aanzien van de bouwplannen aan de Kloosterstraat dient de rooilijn naar achter te worden verplaatst tot minimaal de plek waar nu de speelplaatsen/hekwerk begint. Woonblok W-4 dient qua maximale hoogte (overeenkomstig huidige invulling) te worden beperkt tot respectievelijk 9 en 7 meter.
4. Het aantal in of ten behoeve van het plan en omgeving te realiseren aantal parkeerplaatsen dient opnieuw te worden berekend op basis van nieuw uit te voeren metingen en tellingen. Dit in een periode en op tijdstippen die wel passend zijn bij gebruik in normale situaties. Bij de vaststelling van de behoefte dient nadrukkelijk ook veel meer rekening te worden gehouden met de te verwachten sterke toename van de autonome behoefte als gevolg van de realisering van het plan.
5. Zie ad.4 Ook op dit onderdeel dienen nieuwe metingen en tellingen plaats te vinden in een referentieperiode en op tijdstippen waarop sprake is van de normale en dus reële drukte. Ook de gevolgen voor de verkeersveiligheid dienen hierbij beter te worden betrokken. Dit is tevens van toepassing op het onderdeel luchtvervuiling.

Tot slot spreken we nogmaals de hoop uit dat u bij uw belangenafweging en besluit onze eisen/vragen en suggesties zult willen overnemen zodat er in ons centrum weer een mooie parel zal ontstaan waar iedereen, en dus ook wij, met veel plezier zullen kunnen wonen en verblijven.

Met hoogachting,

Naam: A.M.H. (Andy) Mol



Adres: Hogestede 114, 4701 JG Roosendaal

## ZIENSWIJZE

**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

**Zaaknummer 416674**

21 mei 2021

20 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Nee

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

Vereniging van Eigenaars Hogestede

Hogestede 37

4701 JD Roosendaal







Stichting Administrateur Hogestede  
Roosendaal

1 x zienswijze  
1 x grafiek  
Residentie  
Hogestede  
Roosendaal

Aan de raad van de gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700KA ROOSENDAAL

Roosendaal, 20 mei 2021



**Onderwerp:** zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Groot Mariadal" zaaknummer 401416

Geachte voorzitter en leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze op het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal.

#### INLEIDING

Sinds 2020 en de periode daarvoor voelen wij als eigenaren/bewoners van de residentie Hogestede ons nauw betrokken bij de ontwikkelde en voorgelegde plannen inzake de bestemmingsplanmatige ontwikkelingen in onze buurt maar daarbij vanzelfsprekend ook bij de veranderingen die deze voor de directe omgeving en daarmee ook voor ons, als bewoners, met zich mee zullen brengen.

Onze gedeeltelijke waardering maar vooral onze grote bezorgdheid op belangrijke onderdelen van het plan en de directe gevolgen voor ons, alsmede de naar onze overtuiging op belangrijke punten volstrekt foutieve aannames die hieraan ten grondslag liggen hebben wij in de voorfasen al op verschillende momenten en manieren bij uw gemeentebestuur, college en raad, aan de orde gesteld. Dit tot op dit moment helaas met voor ons volstrekt onvoldoende resultaat.

Onze bezwaren op onderdelen van het plan hebben wij afgestemd met de vertegenwoordigingen van de ons belendende wooncomplexen in de Kloosterstraat.

Zoals wij het nu voorliggende plan, ondanks vele ook positieve elementen, kenschetsen komt het erop neer dat het overgrote deel van de negatieve effecten van dit plan neergelegd worden bij juist de inwoners van "onze" Kloosterstraat.

Daar waar nu nog sprake is van enige vorm van ruimte, licht en schone lucht vervalt die voor ons in grote mate indien het plan in de huidige vorm zou worden vastgesteld en uitgevoerd. Immers de bewoners van de Kloosterstraat zullen, op hoofdpunten, worden geconfronteerd met:

- Massale, te hoge, bouwfronten die door verplaatsing rooilijn, veel te dicht bij onze huidige woningen komen.
- Ernstige beperking in de mogelijkheden voor parkeren voor bewoners, bezoekers, leveranciers en dienstverleners als gevolg van het verminderen van het aantal parkeerplaatsen gesteld tegenover een zeer sterke toename van de toekomstige behoefte.
- Een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen in onze straat met de daarbij behorende geluidsoverlast, (lucht)vervuiling en verkeersveiligheid.

Op de meer specifieke elementen van deze hoofdpunten gaan wij hierna verder in.

Wij als bewoners beseffen terdege dat wonen in een compact centrum voor iedereen die daarin woont, werkt of verblijft consequenties met zich brengt. Vasthouden aan alles wat was is daarbij zeker niet vanzelfsprekend. Echter hopen wij wel dat negatieve gevolgen van het een of het ander dan ook evenredig over iedereen zullen worden verdeeld.

In het nu voorliggende plan is dat naar onze mening zeker niet het geval. Dit terwijl juist dit plan hiervoor in ruime zin wel de mogelijkheden biedt.

Wij hopen en vertrouwen dat uw Raad op basis van onze argumenten, suggesties, feitelijkheden en overwegingen tot een besluit zult komen dat tegemoetkomt aan onze gerechtvaardigde eisen/wensen. Dan kunnen ook wij in de toekomst genieten van gebied "Groot Mariadal".

#### **BOUWPLANNEN KLOOSTERSTRAAT**

In het ontwerp bestemmingsplan worden 2 plannen voorzien die de realisatie van een appartementencomplex van 30 wooneenheden behelst alsmede een nieuwe op te richten IKC ter vervanging van huidige school en kinderopvang.

Ten aanzien van feitelijk beide bouwblokken zijn wij van mening dat deze veel te massaal zijn en te dicht zijn voorzien ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Kloosterstraat. In het ontwerpplan wordt aangegeven dat naar gemeentelijke opvatting dergelijke bebouwing past binnen de stedelijke structuur. Ook wordt in het plan verwezen naar de historische situatie van kloosterbebouwing en aard van de vroegere Kloosterstraat. Naar onze mening wordt hier vooral een persoonlijke opvatting geuit waar argumenten bij gezocht zijn die tenminste enigszins ook vergezocht zijn. Immers met uitzondering van klooster Mariadal (dat stamt uit 1934) zijn alle andere gebouwen reeds zeer geruime tijd (medio 60-er jaren) verdwenen.

Geconcludeerd mag worden dat de huidige situatie, inclusief gemeentehuis, reeds langer bestaat dan dat het klooster Mariadal in de oorspronkelijke setting heeft gefunctioneerd.

Sinds die tijd (midden 60-er jaren) is de functie en aard van de Kloosterstraat alsmede het verlengde daarvan (Oliemolen) naar de Brugstraat op alle essentiële onderdelen volledig veranderd.

Huidige eigenaren en bewoners van woningen aan de Kloosterstraat hebben, veelal al vele jaren geleden, juist mede specifiek voor deze woonplek gekozen vanwege licht en ruimte die sinds die tijd aanwezig is. Ons complex is vanuit deze visie juist geheel zoveel mogelijk visueel opgesteld en ook gerealiseerd, dus niet alleen naar binnen maar vooral ook naar de noordelijke buitenzijde.

Als aangegeven is met name de massaliteit in combinatie met de hoogte (15 meter) van het appartementencomplex een onoverkomelijk bezwaar. Naar onze opvatting dient voor de

hoogtebepaling juist niet het gemeentehuis medebepalend te zijn maar de overige bebouwing binnen het plangebied. Een maximale hoogte van 9 meter voor een gedeelte van bouwblok W-4 met een afbouw naar maximaal 7 meter zou meer acceptabel kunnen zijn. Dit ook onder de voorwaarde dat het betreffende bouwblok naar achter in het plan wordt verschoven. Dit om het huidige trottoir en parkeerplaatsen alsmede de groenstrook te kunnen handhaven. Hierdoor kan op een redelijk eenvoudige wijze worden bereikt dat ook de bewoners van de complexen gelegen aan de Kloosterstraat voor een groot gedeelte hun huidige situatie (beleving van de elementen licht, lucht en ruimte) kunnen behouden.

Ook wij beseffen dat een plan financieel exploitabel moet zijn. Dit gegeven mag wat ons betreft er niet toe leiden dat daarmee de bewoners Kloosterstraat onevenredig worden getroffen in hun belangen. Dat lijkt nu juist helaas wel te gebeuren. Iets wat naar onze mening dus absoluut niet nodig is. De financiële ruimte die eventueel nodig is als gevolg van de door ons bepleite wijzigingen in het plan moet elders binnen het grote geheel en voor iedereen passend toch op een betere manier te vinden zijn. Onze suggestie in deze zou zijn om deze te realiseren binnen bouwblok W-1, in plaats van W-4. Eventuele extra hoogte op deze plaats heeft voor iedereen binnen en buiten het directe plangebied veruit de minst negatieve gevolgen.

#### **OPENBARE PARKEERVOORZIENINGEN**

Reeds vele malen is door ons, bewoners, in de diverse fases en op vele wijzen gedurende het gehele voorbereidingstraject, gewezen op het feit dat de door U gehanteerde, tellingen en berekeningen naar onze vaste overtuiging zijn gebaseerd op verkeerde uitgangspunten.

Zo gaat u naar onze opvatting voorbij aan het feit dat veel meer gemeentelijke medewerkers (met name ook van het bureau Dunantstraat) dan nu al het geval is feitelijk gebruik zullen maken van de dan beschikbare openbare plaatsen. Dit geldt vanzelfsprekend ook voor het veel groter aantal gasten en cliënten voor de gemeentelijke dienst. Zeker indien, wat toch het plan is, het gemeentehuis zal gaan functioneren als Huis van de gemeente (veel meer andersoortige activiteiten).

Ook het gegeven dat bijeenkomsten van de gemeenteraad (onder meer fractiehuis) daar zullen gaan plaats vinden leidt vanzelfsprekend tot een hogere vraag. Dit met het gevolg dat dienstverlenende instellingen in de Kloosterstraat, zoals daar zijn verhuizers, pakketbezorgers, thuiszorg, artsen, ambulances, taxi's, meubeltransporteurs etc., voor een plekje op fietspad en trottoir moeten kiezen. Als gevolg van het verdwijnen van de "langs" parkeerplaatsen zijn met name vrachtwagens aangewezen op deze ruimte. Naast hinder levert dit gegarandeerd ook nog veel meer gevolgen op voor de verkeersveiligheid dan nu al het geval is.

Ook zal in praktijk naar onze overtuiging het beroep van bezoekers, (hulp)diensten voor school en huidige bewoners Vincentiusstraat en omgeving door de voorziene voetgangers- en fietsersdoorbraak leiden tot een grotere parkeerdruk.

Tevens wordt onderschat hoeveel aanvullende druk er op de beschikbare parkeerplaatsen zal worden gelegd door bezoekers en dienstverleners van met name het voormalige klooster Mariadal (meest kwetsbare ouderen).

Als hiervoor aangegeven merken wij nogmaals op dat de berekeningen en tellingen die in uw opdracht zijn uitgevoerd in de periode 2019/2020 totaal niet relevant zijn ten opzichte van de normale situatie zoals die weer zal ontstaan na beëindiging van de huidige coronacrisis.

Kortheidshalve verwijzen wij u hiervoor naar alle opmerkingen die door de diverse personen en partijen in de voorbereidingsfase zijn gemaakt. De metingen zijn uitgevoerd in een periode van het jaar die totaal niet representatief is voor een gemiddelde, laat staan drukke periode van het jaar.

Wij verzoeken u dan ook de huidige planopzet voor de parkeervoorzieningen volledig te herzien en een nieuwe realistische berekening te laten uitvoeren na de huidige crisis en dan met name in de drukke periodes maart/juni en september/december.

Dan vergadert de gemeente en zijn schouwburg, bioscoop en scholen geopend. In de zomer de terrassen en in het voor- en najaar zal wellicht in normale omvang dan ook het winkelbezoek weer aanwezig zijn alsook het normale uitgaansleven.

Het ontwerp bestemmingsplan overziende (onderdeel mobiliteit blz.48 afbeelding 4.3) hebben wij helaas tevens moeten constateren dat het gemeentebestuur voor haar eigen dienst zich 16 openbare parkeerplaatsen "toe-eigent". Die plaatsen gaan dus al af van het naar onze overtuiging, toch al, te grote tekort aan publieke plaatsen. Of moeten wij dit laatste niet zo lezen?

#### **VERKEERSINTENSITEIT EN VERKEERSVEILIGHEID**

Wat voor het onderdeel openbare parkeerplaatsen geldt, geldt mutatis mutandis, ook voor dit onderdeel. De onderliggende berekeningen voor de besluitvorming zijn absoluut onjuist. Dit juist ook vanwege de gehanteerde referentieperiode. Voor de onderbouwing verwijzen wij u naar hiervoor gestelde.

Allereerst zullen in de toekomst zeer veel meer bewegingen plaats gaan vinden als gevolg van toegenomen aantal te realiseren woonvoorzieningen en de daarbij behorende bezoekers en dienstverlening alsook medewerkers en leerlingen van de VO-school. Maar daarnaast ook als gevolg van sterke uitbreiding van het aantal personen werkzaam in of voor het gemeentehuis (in de referentieperiode) alsook de uitbreiding van de functies van dit Huis. Met name dus ook de functies waar publiek op afkomt.

Nu al levert naast het autoverkeer, het fietsverkeer voor school en gemeentehuis grote gevaarlijke situaties op. Zoals plotseling overstekend verkeer en meer nog het uitgaande verkeer uit de diverse parkeerpleinen en -garages die pal op het huidige fietspad uitkomen. Fietsers kunnen de auto's niet zien en gelet op de veel te geringe afstand tot het fietspad de automobilisten ook de (brom)fietsers niet die vaak met hoge snelheid langs komen suizen. Als gevolg van het realiseren van nog meer in- en uitritten en het daarbij behorende bestemmings- en fietsverkeer zal de verkeersveiligheid nog veel meer in het gedrang komen dan nu al het geval is.

In uw beoordeling gaat u er van uit dat de luchtkwaliteit bij uitvoering en de omvang van het verkeersgeluid binnen de normen zal blijven.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit moet van het hart dat deze in de drukke periodes in het nabije verleden ook al vragen oproep. Zo zie je het niet direct maar waar komt dan toch die vettige vaak ook zwarte neerslag op ramen en vooral kozijnen vandaan. Zeker als de bebouwing in de Kloosterstraat dichterbij komt en het verkeer sterk toeneemt zal deze zich nog minder kunnen verspreiden en dus blijven hangen.

Ook het geluidsniveau zal bij ongewijzigde uitvoering van het plan in onze straat aanmerkelijk toenemen. Enerzijds dus vanwege de toenemende verkeersintensiteit en anderzijds de massale bebouwing dicht op onze woningen.

Net als verzocht bij het onderdeel openbare parkeervoorzieningen verzoeken wij u ook hier het college opdracht te geven nieuwe berekeningen uit te voeren in de meer relevante periodes van het jaar en dan ook nieuwe metingen van de luchtkwaliteit te laten uitvoeren.

Bij de nieuwe uitvoering van metingen verzoeken wij u ook het aantal (brom)fiets bewegingen hierbij te betrekken.

*Algemene opmerking:*

Sinds de invoering van de "cityring" is de Kloosterstraat een drukke doorgaande route geworden waar ook veel vrachtverkeer doorheen komt (zeker meer dan 1%). Hoewel hier een regime geldt van maximaal 30 km per uur lijkt het vaak op een racebaan waarbij op het zicht zo een '1' voor het getal kan worden gezet. Het aantal voertuigen dat zich houdt aan de limiet is gevoelsmatig op de vingers van 1 hand te tellen. Wordt hierop gecontroleerd?

#### **INSPRAAKPROCEDURE EN WIJZE VAN UITVOERING HIERVAN**

De schriftelijke inspraakreacties voor Groot Mariadal zijn gebundeld en van commentaar voorzien in het "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal".

In de loop van de herontwikkeling van Mariadal is het plangebied verruimd waardoor de Kloosterstraat onderdeel uit is gaan maken van Groot Mariadal. Bij de voorlichtingsbijeenkomst van het projectteam van eind 2019 werden de bewoners onaangenaam verast door de voorgenomen plannen. Onze uitnodiging in januari 2020 aan het projectteam zich ter plekke te informeren heeft geleid tot een te beperkte aanpassing van de plannen.

De inkt van onze reactie was amper droog of het stedenbouwkundig plan werd ter goedkeuring in juni 2020 voorgelegd aan de gemeenteraad. In de raadsvergadering werd medegedeeld dat voorafgaand met iedereen was gesproken, behalve met de bewoners. En was er een gesprek dan was de boodschap "het heeft geen zin bezwaar te maken, want de plannen liggen al voor 90% vast". In het onlangs gepubliceerde "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal" is nauwelijks of geen beantwoording ontvangen op de door de Kloosterstraat gestelde vragen.

Zijn wij, bewoners Kloosterstraat niet, en zoals wel de bewoners Vincentiusstraat en Ludwigstraat, au sérieux genomen?

Wij vragen u serieus werk te maken van onze opmerkingen en verbeteringsvoorstellen, en daarmee te bewerkstelligen dat "het zoet en het zuur" evenredig worden verdeeld.

De Kloosterstraat bewoners willen niets liever dan zich met enthousiasme achter de plannen scharen: **MAAK DAT MOGELIJK!**

Het is toch immers ook uw bedoeling om met een inspraakprocedure te bereiken dat de burgers van uw gemeente zich niet alleen betrokken voelen bij hun plaats en omgeving maar daar ook een positieve invloed op uit kunnen oefenen? Waarom immers anders deze procedure?

## CONCLUSIES

In aanmerking nemende wat hiervoor is aangegeven zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet op deze wijze en met deze inhoud nu door u kan/moet worden vastgesteld zonder dat de genoemde onderdelen als gevraagd worden aangepast en zonder dat wij alsnog in de gelegenheid zijn gesteld onze zienswijze te laten horen en hier vervolgens ook zorgvuldig mee wordt omgegaan.

In verkorte samenvatting komen onze conclusies neer op de navolgende punten:

1. Het ontwerp bestemmingsplan kent vele waardevolle elementen, waaronder het behoud en mogelijk ook versterking van de historische waarden van het klooster Mariadal met aanhorigheden.
2. Met name het inspraakproces voor de pas in een laat stadium betrokken inwoners van de Kloosterstraat wordt als sterk onvoldoende ervaren en vraagt alsnog om een herstel alvorens het plan, naar onze mening, kan worden vastgesteld.
3. Ten aanzien van de bouwplannen aan de Kloosterstraat dient de rooilijn naar achter te worden verplaatst tot minimaal de plek waar nu de speelplaatsen/hekwerk begint. Woonblok W-4 dient qua maximale hoogte (overeenkomstig huidige invulling) te worden beperkt tot respectievelijk 9 en 7 meter.
4. Het aantal in of ten behoeve van het plan en omgeving te realiseren aantal parkeerplaatsen dient opnieuw te worden berekend op basis van nieuw uit te voeren metingen en tellingen. Dit in een periode en op tijdstippen die wel passend zijn bij gebruik in normale situaties. Bij de vaststelling van de behoefte dient nadrukkelijk ook veel meer rekening te worden gehouden met de te verwachten sterke toename van de autonome behoefte als gevolg van de realisering van het plan.
5. Zie ad.4 Ook op dit onderdeel dienen nieuwe metingen en tellingen plaats te vinden in een referentieperiode en op tijdstippen waarop sprake is van de normale en dus reële drukte. Ook de gevolgen voor de verkeersveiligheid dienen hierbij beter te worden betrokken. Dit is tevens van toepassing op het onderdeel luchtvervuiling.

Tot slot spreken we nogmaals de hoop uit dat u bij uw belangenafweging en besluit onze eisen/vragen en suggesties zult willen overnemen zodat er in ons centrum weer een mooie parel zal ontstaan waar iedereen, en dus ook wij, met veel plezier zullen kunnen wonen en verblijven.

Met vriendelijke groet,  
V.v.E. Gebouwen Hogestede



C.P.D. Schraauwen, voorzitter



R.J.J.F. Vissers, secretaris



Residentie  
Hogestede  
Roosendaal

Hogestede 37, 4701 JD Roosendaal



t.a.v Rene kools







**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

**Zaaknummer 416653**

21 mei 2021

20 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Nee

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

Comité VvE Hogestede / Mariadal

Hogestede 161

4701 JJ Roosendaal



t.a.v. Rene Koals

Aan de raad van de gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700KA ROOSENDAAL

Roosendaal, 20 mei 2021

**Onderwerp:** zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Groot Mariadal" zaaknummer 401416



1 x zienswijze  
1 x geaffi

Geachte voorzitter en leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal.

### INLEIDING

Sinds 2020 en de periode daarvoor voelen wij als eigenaren/bewoners van de residentie Hogestede ons nauw betrokken bij de ontwikkelde en voorgelegde plannen inzake de bestemmingsplanmatige ontwikkelingen in onze buurt maar daarbij vanzelfsprekend ook bij de veranderingen die deze voor de directe omgeving en daarmee ook voor ons, als bewoners, met zich mee zullen brengen.

Onze gedeeltelijke waardering maar vooral onze grote bezorgdheid op belangrijke onderdelen van het plan en de directe gevolgen voor ons, alsmede de naar onze overtuiging op belangrijke punten volstrekt foutieve aannames die hieraan ten grondslag liggen hebben wij in de voorfasen al op verschillende momenten en manieren bij uw gemeentebestuur, college en raad, aan de orde gesteld. Dit tot op dit moment helaas met voor ons volstrekt onvoldoende resultaat.

Onze bezwaren op onderdelen van het plan hebben wij afgestemd met de vertegenwoordigingen van de ons belendende wooncomplexen in de Kloosterstraat.

Zoals wij het nu voorliggende plan, ondanks vele ook positieve elementen, kenschetsen komt het erop neer dat het overgrote deel van de negatieve effecten van dit plan neergelegd worden bij juist de inwoners van "onze" Kloosterstraat.

Daar waar nu nog sprake is van enige vorm van ruimte, licht en schone lucht vervalt die voor ons in grote mate indien het plan in de huidige vorm zou worden vastgesteld en uitgevoerd.

Immers de bewoners van de Kloosterstraat zullen, op hoofdpunten, worden geconfronteerd met:

- Massale, te hoge, bouwfronten die door verplaatsing rooilijn, veel te dicht bij onze huidige woningen komen.
- Ernstige beperking in de mogelijkheden voor parkeren voor bewoners, bezoekers, leveranciers en dienstverleners als gevolg van het verminderen van het aantal parkeerplaatsen gesteld tegenover een zeer sterke toename van de toekomstige behoefte.
- Een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen in onze straat met de daarbij behorende geluidsoverlast, (lucht)vervuiling en verkeersveiligheid.

Op de meer specifieke elementen van deze hoofdpunten gaan wij hierna verder in.

Wij als bewoners beseffen terdege dat wonen in een compact centrum voor iedereen die daarin woont, werkt of verblijft consequenties met zich brengt. Vasthouden aan alles wat was is daarbij zeker niet vanzelfsprekend. Echter hopen wij wel dat negatieve gevolgen van het een of het ander dan ook evenredig over iedereen zullen worden verdeeld.

In het nu voorliggende plan is dat naar onze mening zeker niet het geval. Dit terwijl juist dit plan hiervoor in ruime zin wel de mogelijkheden biedt.

Wij hopen en vertrouwen dat uw Raad op basis van onze argumenten, suggesties, feitelijkheden en overwegingen tot een besluit zult komen dat tegemoetkomt aan onze gerechtvaardigde eisen/wensen. Dan kunnen ook wij in de toekomst genieten van gebied "Groot Mariadal".

### **BOUWPLANNEN KLOOSTERSTRAAT**

In het ontwerp bestemmingsplan worden 2 plannen voorzien die de realisatie van een appartementencomplex van 30 wooneenheden behelst alsmede een nieuwe op te richten IKC ter vervanging van huidige school en kinderopvang.

Ten aanzien van feitelijk beide bouwblokken zijn wij van mening dat deze veel te massaal zijn en te dicht zijn voorzien ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Kloosterstraat. In het ontwerpplan wordt aangegeven dat naar gemeentelijke opvatting dergelijke bebouwing past binnen de stedelijke structuur. Ook wordt in het plan verwezen naar de historische situatie van kloosterbebouwing en aard van de vroegere Kloosterstraat. Naar onze mening wordt hier vooral een persoonlijke opvatting geuit waar argumenten bij gezocht zijn die tenminste enigszins ook vergezocht zijn. Immers met uitzondering van klooster Mariadal (dat stamt uit 1934) zijn alle andere gebouwen reeds zeer geruime tijd (medio 60-er jaren) verdwenen.

Geconcludeerd mag worden dat de huidige situatie, inclusief gemeentehuis, reeds langer bestaat dan dat het klooster Mariadal in de oorspronkelijke setting heeft gefunctioneerd.

Sinds die tijd (midden 60-er jaren) is de functie en aard van de Kloosterstraat alsmede het verlengde daarvan (Oliemolen) naar de Brugstraat op alle essentiële onderdelen volledig veranderd.

Huidige eigenaren en bewoners van woningen aan de Kloosterstraat hebben, veelal al vele jaren geleden, juist mede specifiek voor deze woonplek gekozen vanwege licht en ruimte die sinds die tijd aanwezig is. Ons complex is vanuit deze visie juist geheel zoveel mogelijk visueel opgesteld en ook gerealiseerd, dus niet alleen naar binnen maar vooral ook naar de noordelijke buitenzijde.

Als aangegeven is met name de massaliteit in combinatie met de hoogte (15 meter) van het appartementencomplex een onoverkomelijk bezwaar. Naar onze opvatting dient voor de hoogtebepaling juist niet het gemeentehuis medebepalend te zijn maar de overige bebouwing binnen het plangebied. Een maximale hoogte van 9 meter voor een gedeelte van bouwblok W-4 met een afbouw naar maximaal 7 meter zou meer acceptabel kunnen zijn. Dit ook onder de voorwaarde dat het betreffende bouwblok naar achter in het plan wordt verschoven. Dit om het huidige trottoir en parkeerplaatsen alsmede de groenstrook te kunnen handhaven. Hierdoor kan op een redelijk eenvoudige wijze worden bereikt dat ook de bewoners van de complexen gelegen aan de Kloosterstraat voor een groot gedeelte hun huidige situatie (beleving van de elementen licht, lucht en ruimte) kunnen behouden.

Ook wij beseffen dat een plan financieel exploitabel moet zijn. Dit gegeven mag wat ons betreft er niet toe leiden dat daarmee de bewoners Kloosterstraat onevenredig worden getroffen in hun belangen. Dat lijkt nu juist helaas wel te gebeuren. Iets wat naar onze mening dus absoluut niet nodig is. De financiële ruimte die eventueel nodig is als gevolg van de door ons bepleite wijzigingen in het plan moet elders binnen het grote geheel en voor iedereen passend toch op een betere manier te vinden zijn. Onze suggestie in deze zou zijn om deze te realiseren binnen bouwblok W-1, in plaats van W-4. Eventuele extra hoogte op deze plaats heeft voor iedereen binnen en buiten het directe plangebied veruit de minst negatieve gevolgen.

#### **OPENBARE PARKEERVOORZIENINGEN**

Reeds vele malen is door ons, bewoners, in de diverse fases en op vele wijzen gedurende het gehele voorbereidingstraject, gewezen op het feit dat de door U gehanteerde, tellingen en berekeningen naar onze vaste overtuiging zijn gebaseerd op verkeerde uitgangspunten.

Zo gaat u naar onze opvatting voorbij aan het feit dat veel meer gemeentelijke medewerkers (met name ook van het bureau Dunantstraat) dan nu al het geval is feitelijk gebruik zullen maken van de dan beschikbare openbare plaatsen. Dit geldt vanzelfsprekend ook voor het veel groter aantal gasten en cliënten voor de gemeentelijke dienst. Zeker indien, wat toch het plan is, het gemeentehuis zal gaan functioneren als Huis van de gemeente (veel meer andersoortige activiteiten).

Ook het gegeven dat bijeenkomsten van de gemeenteraad (onder meer fractiehuis) daar zullen gaan plaats vinden leidt vanzelfsprekend tot een hogere vraag. Dit met het gevolg dat dienstverlenende instellingen in de Kloosterstraat, zoals daar zijn verhuizers, pakketbezorgers, thuiszorg, artsen, ambulances, taxi's, meubeltransporteurs etc., voor een plekje op fietspad en trottoir moeten kiezen. Als gevolg van het verdwijnen van de "langs" parkeerplaatsen zijn met name vrachtwagens aangewezen op deze ruimte. Naast hinder levert dit gegarandeerd ook nog veel meer gevolgen op voor de verkeersveiligheid dan nu al het geval is.

Ook zal in praktijk naar onze overtuiging het beroep van bezoekers, (hulp)diensten voor school en huidige bewoners Vincentiusstraat en omgeving door de voorziene voetgangers- en fietsersdoorbraak leiden tot een grotere parkeerdruk.

Tevens wordt onderschat hoeveel aanvullende druk er op de beschikbare parkeerplaatsen zal worden gelegd door bezoekers en dienstverleners van met name het voormalige klooster Mariadal (meest kwetsbare ouderen).

Als hiervoor aangegeven merken wij nogmaals op dat de berekeningen en tellingen die in uw opdracht zijn uitgevoerd in de periode 2019/2020 totaal niet relevant zijn ten opzichte van de normale situatie zoals die weer zal ontstaan na beëindiging van de huidige coronacrisis.

Kortheidshalve verwijzen wij u hiervoor naar alle opmerkingen die door de diverse personen en partijen in de voorbereidingsfase zijn gemaakt. De metingen zijn uitgevoerd in een periode van het jaar die totaal niet representatief is voor een gemiddelde, laat staan drukke periode van het jaar.

Wij verzoeken u dan ook de huidige planopzet voor de parkeervoorzieningen volledig te herzien en een nieuwe realistische berekening te laten uitvoeren na de huidige crisis en dan met name in de drukke periodes maart/juni en september/december.

Dan vergadert de gemeente en zijn schouwburg, bioscoop en scholen geopend. In de zomer de terrassen en in het voor- en najaar zal wellicht in normale omvang dan ook het winkelbezoek weer aanwezig zijn alsook het normale uitgaansleven.

Het ontwerp bestemmingsplan overziende (onderdeel mobiliteit blz.48 afbeelding 4.3) hebben wij helaas tevens moeten constateren dat het gemeentebestuur voor haar eigen dienst zich 16 openbare parkeerplaatsen "toe-eigent". Die plaatsen gaan dus al af van het naar onze overtuiging, toch al, te grote tekort aan publieke plaatsen. Of moeten wij dit laatste niet zo lezen?

#### **VERKEERSINTENSITEIT EN VERKEERSVEILIGHEID**

Wat voor het onderdeel openbare parkeerplaatsen geldt, geldt mutatis mutandis, ook voor dit onderdeel. De onderliggende berekeningen voor de besluitvorming zijn absoluut onjuist. Dit juist ook vanwege de gehanteerde referentieperiode. Voor de onderbouwing verwijzen wij u naar hiervoor gestelde.

Allereerst zullen in de toekomst zeer veel meer bewegingen plaats gaan vinden als gevolg van toegenomen aantal te realiseren woonvoorzieningen en de daarbij behorende bezoekers en dienstverlening alsook medewerkers en leerlingen van de VO-school. Maar daarnaast ook als gevolg van sterke uitbreiding van het aantal personen werkzaam in of voor het gemeentehuis (in de referentieperiode) alsook de uitbreiding van de functies van dit Huis. Met name dus ook de functies waar publiek op afkomt.

Nu al levert naast het autoverkeer, het fietsverkeer voor school en gemeentehuis grote gevaarlijke situaties op. Zoals plotseling overstekend verkeer en meer nog het uitgaande verkeer uit de diverse parkeerpleinen en -garages die pal op het huidige fietspad uitkomen. Fietsers kunnen de auto's niet zien en gelet op de veel te geringe afstand tot het fietspad de automobilisten ook de (brom)fietsers niet die vaak met hoge snelheid langs komen suizen. Als gevolg van het realiseren van nog meer in- en uitritten en het daarbij behorende bestemmings- en fietsverkeer zal de verkeersveiligheid nog veel meer in het gedrang komen dan nu al het geval is.

In uw beoordeling gaat u er van uit dat de luchtkwaliteit bij uitvoering en de omvang van het verkeersgeluid binnen de normen zal blijven.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit moet van het hart dat deze in de drukke periodes in het nabije verleden ook al vragen oproep. Zo zie je het niet direct maar waar komt dan toch die vettige vaak ook zwarte neerslag op ramen en vooral kozijnen vandaan. Zeker als de bebouwing in de Kloosterstraat dichterbij komt en het verkeer sterk toeneemt zal deze zich nog minder kunnen verspreiden en dus blijven hangen.

Ook het geluidsniveau zal bij ongewijzigde uitvoering van het plan in onze straat aanmerkelijk toenemen. Enerzijds dus vanwege de toenemende verkeersintensiteit en anderzijds de massale bebouwing dicht op onze woningen.

Net als verzocht bij het onderdeel openbare parkeervoorzieningen verzoeken wij u ook hier het college opdracht te geven nieuwe berekeningen uit te voeren in de meer relevante periodes van het jaar en dan ook nieuwe metingen van de luchtkwaliteit te laten uitvoeren.

Bij de nieuwe uitvoering van metingen verzoeken wij u ook het aantal (brom)fiets bewegingen hierbij te betrekken.

*Algemene opmerking:*

Sinds de invoering van de "cityring" is de Kloosterstraat een drukke doorgaande route geworden waar ook veel vrachtverkeer doorheen komt (zeker meer dan 1%). Hoewel hier een regime geldt van maximaal 30 km per uur lijkt het vaak op een racebaan waarbij op het zicht zo een '1' voor het getal kan worden gezet. Het aantal voertuigen dat zich houdt aan de limiet is gevoelsmatig op de vingers van 1 hand te tellen. Wordt hierop gecontroleerd?

### **INSPRAAKPROCEDURE EN WIJZE VAN UITVOERING HIERVAN**

De schriftelijke inspraakreacties voor Groot Mariadal zijn gebundeld en van commentaar voorzien in het "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal".

In de loop van de herontwikkeling van Mariadal is het plangebied verruimd waardoor de Kloosterstraat onderdeel uit is gaan maken van Groot Mariadal. Bij de voorlichtingsbijeenkomst van het projectteam van eind 2019 werden de bewoners onaangenaam verast door de voorgenomen plannen. Onze uitnodiging in januari 2020 aan het projectteam zich ter plekke te informeren heeft geleid tot een te beperkte aanpassing van de plannen.

De inkt van onze reactie was amper droog of het stedenbouwkundig plan werd ter goedkeuring in juni 2020 voorgelegd aan de gemeenteraad. In de raadsvergadering werd medegedeeld dat voorafgaand met iedereen was gesproken, behalve met de bewoners. En was er een gesprek dan was de boodschap "het heeft geen zin bezwaar te maken, want de plannen liggen al voor 90% vast". In het onlangs gepubliceerde "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal" is nauwelijks of geen beantwoording ontvangen op de door de Kloosterstraat gestelde vragen.

Zijn wij, bewoners Kloosterstraat niet, en zoals wel de bewoners Vincentiusstraat en Ludwigstraat, au sérieux genomen?

Wij vragen u serieus werk te maken van onze opmerkingen en verbeteringsvoorstellen, en daarmee te bewerkstelligen dat "het zoet en het zuur" evenredig worden verdeeld.

De Kloosterstraat bewoners willen niets liever dan zich met enthousiasme achter de plannen scharen: **MAAK DAT MOGELIJK!**

Het is toch immers ook uw bedoeling om met een inspraakprocedure te bereiken dat de burgers van uw gemeente zich niet alleen betrokken voelen bij hun plaats en omgeving maar daar ook een positieve invloed op uit kunnen oefenen? Waarom immers anders deze procedure?

## CONCLUSIES

In aanmerking nemende wat hiervoor is aangegeven zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet op deze wijze en met deze inhoud nu door u kan/moet worden vastgesteld zonder dat de genoemde onderdelen als gevraagd worden aangepast en zonder dat wij alsnog in de gelegenheid zijn gesteld onze zienswijze te laten horen en hier vervolgens ook zorgvuldig mee wordt omgegaan.

In verkorte samenvatting komen onze conclusies neer op de navolgende punten:

1. Het ontwerp bestemmingsplan kent vele waardevolle elementen, waaronder het behoud en mogelijk ook versterking van de historische waarden van het klooster Mariadal met aanhorigheden.
2. Met name het inspraakproces voor de pas in een laat stadium betrokken inwoners van de Kloosterstraat wordt als sterk onvoldoende ervaren en vraagt alsnog om een herstel alvorens het plan, naar onze mening, kan worden vastgesteld.
3. Ten aanzien van de bouwplannen aan de Kloosterstraat dient de rooilijn naar achter te worden verplaatst tot minimaal de plek waar nu de speelplaatsen/hekwerk begint. Woonblok W-4 dient qua maximale hoogte (overeenkomstig huidige invulling) te worden beperkt tot respectievelijk 9 en 7 meter.
4. Het aantal in of ten behoeve van het plan en omgeving te realiseren aantal parkeerplaatsen dient opnieuw te worden berekend op basis van nieuw uit te voeren metingen en tellingen. Dit in een periode en op tijdstippen die wel passend zijn bij gebruik in normale situaties. Bij de vaststelling van de behoefte dient nadrukkelijk ook veel meer rekening te worden gehouden met de te verwachten sterke toename van de autonome behoefte als gevolg van de realisering van het plan.
5. Zie ad.4 Ook op dit onderdeel dienen nieuwe metingen en tellingen plaats te vinden in een referentieperiode en op tijdstippen waarop sprake is van de normale en dus reële drukte. Ook de gevolgen voor de verkeersveiligheid dienen hierbij beter te worden betrokken. Dit is tevens van toepassing op het onderdeel luchtvervuiling.

Tot slot spreken we nogmaals de hoop uit dat u bij uw belangenafweging en besluit onze eisen/vragen en suggesties zult willen overnemen zodat er in ons centrum weer een mooie parel zal ontstaan waar iedereen, en dus ook wij, met veel plezier zullen kunnen wonen en verblijven.

Met hoogachting,

Naam: namens comité VvE Hogestede / Mariadal  
Harry Langermans,  
Nancy van Dorst,  
Wim van Kelle,  
Harry Sweere  
Andy Mol

Adres: p/a/ Hogestede 161, 4701 JJ Roosendaal

e-mail: [hlangermans@gmail.com](mailto:hlangermans@gmail.com)

Mobielnr 06 235 99 833





**Postregistratie (post)**

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

**Zaaknummer 416637**

21 mei 2021

20 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Nee

**Aanvrager**

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

H.G.L. Langermans

Hogestede 161

4701 JJ Roosendaal



t. A. v. Rene Koals

Aan de raad van de gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700KA ROOSENDAAL

Roosendaal, 20 mei 2021

**Onderwerp:** zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Groot Mariadal" zaaknummer 401416



1 x Zienswijze  
1 x griff

Geachte voorzitter en leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal.

### INLEIDING

Sinds 2020 en de periode daarvoor voelen wij als eigenaren/bewoners van de residentie Hogestede ons nauw betrokken bij de ontwikkelde en voorgelegde plannen inzake de bestemmingsplanmatige ontwikkelingen in onze buurt maar daarbij vanzelfsprekend ook bij de veranderingen die deze voor de directe omgeving en daarmee ook voor ons, als bewoners, met zich mee zullen brengen.

Onze gedeeltelijke waardering maar vooral onze grote bezorgdheid op belangrijke onderdelen van het plan en de directe gevolgen voor ons, alsmede de naar onze overtuiging op belangrijke punten volstrekt foutieve aannames die hieraan ten grondslag liggen hebben wij in de voorfasen al op verschillende momenten en manieren bij uw gemeentebestuur, college en raad, aan de orde gesteld. Dit tot op dit moment helaas met voor ons volstrekt onvoldoende resultaat.

Onze bezwaren op onderdelen van het plan hebben wij afgestemd met de vertegenwoordigingen van de ons belendende wooncomplexen in de Kloosterstraat.

Zoals wij het nu voorliggende plan, ondanks vele ook positieve elementen, kenschetsen komt het erop neer dat het overgrote deel van de negatieve effecten van dit plan neergelegd worden bij juist de inwoners van "onze" Kloosterstraat.

Daar waar nu nog sprake is van enige vorm van ruimte, licht en schone lucht vervalt die voor ons in grote mate indien het plan in de huidige vorm zou worden vastgesteld en uitgevoerd.

Immers de bewoners van de Kloosterstraat zullen, op hoofdpunten, worden geconfronteerd met:

- Massale, te hoge, bouwfronten die door verplaatsing rooilijn, veel te dicht bij onze huidige woningen komen.
- Ernstige beperking in de mogelijkheden voor parkeren voor bewoners, bezoekers, leveranciers en dienstverleners als gevolg van het verminderen van het aantal parkeerplaatsen gesteld tegenover een zeer sterke toename van de toekomstige behoefte.
- Een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen in onze straat met de daarbij behorende geluidsoverlast, (lucht)vervuiling en verkeersveiligheid.

Op de meer specifieke elementen van deze hoofdpunten gaan wij hierna verder in.

Wij als bewoners beseffen terdege dat wonen in een compact centrum voor iedereen die daarin woont, werkt of verblijft consequenties met zich brengt. Vasthouden aan alles wat was is daarbij zeker niet vanzelfsprekend. Echter hopen wij wel dat negatieve gevolgen van het een of het ander dan ook evenredig over iedereen zullen worden verdeeld.

In het nu voorliggende plan is dat naar onze mening zeker niet het geval. Dit terwijl juist dit plan hiervoor in ruime zin wel de mogelijkheden biedt.

Wij hopen en vertrouwen dat uw Raad op basis van onze argumenten, suggesties, feitelijkheden en overwegingen tot een besluit zult komen dat tegemoetkomt aan onze gerechtvaardigde eisen/wensen. Dan kunnen ook wij in de toekomst genieten van gebied "Groot Mariadal".

### **BOUWPLANNEN KLOOSTERSTRAAT**

In het ontwerp bestemmingsplan worden 2 plannen voorzien die de realisatie van een appartementencomplex van 30 wooneenheden behelst alsmede een nieuwe op te richten IKC ter vervanging van huidige school en kinderopvang.

Ten aanzien van feitelijk beide bouwblokken zijn wij van mening dat deze veel te massaal zijn en te dicht zijn voorzien ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Kloosterstraat. In het ontwerpplan wordt aangegeven dat naar gemeentelijke opvatting dergelijke bebouwing past binnen de stedelijke structuur. Ook wordt in het plan verwezen naar de historische situatie van kloosterbebouwing en aard van de vroegere Kloosterstraat. Naar onze mening wordt hier vooral een persoonlijke opvatting geuit waar argumenten bij gezocht zijn die tenminste enigszins ook vergezocht zijn. Immers met uitzondering van klooster Mariadal (dat stamt uit 1934) zijn alle andere gebouwen reeds zeer geruime tijd (medio 60-er jaren) verdwenen.

Geconcludeerd mag worden dat de huidige situatie, inclusief gemeentehuis, reeds langer bestaat dan dat het klooster Mariadal in de oorspronkelijke setting heeft gefunctioneerd.

Sinds die tijd (midden 60-er jaren) is de functie en aard van de Kloosterstraat alsmede het verlengde daarvan (Oliemolen) naar de Brugstraat op alle essentiële onderdelen volledig veranderd.

Huidige eigenaren en bewoners van woningen aan de Kloosterstraat hebben, veelal al vele jaren geleden, juist mede specifiek voor deze woonplek gekozen vanwege licht en ruimte die sinds die tijd aanwezig is. Ons complex is vanuit deze visie juist geheel zoveel mogelijk visueel opgesteld en ook gerealiseerd, dus niet alleen naar binnen maar vooral ook naar de noordelijke buitenzijde.

Als aangegeven is met name de massaliteit in combinatie met de hoogte (15 meter) van het appartementencomplex een onoverkomelijk bezwaar. Naar onze opvatting dient voor de hoogtebepaling juist niet het gemeentehuis medebepalend te zijn maar de overige bebouwing binnen het plangebied. Een maximale hoogte van 9 meter voor een gedeelte van bouwblok W-4 met een afbouw naar maximaal 7 meter zou meer acceptabel kunnen zijn. Dit ook onder de voorwaarde dat het betreffende bouwblok naar achter in het plan wordt verschoven. Dit om het huidige trottoir en parkeerplaatsen alsmede de groenstrook te kunnen handhaven. Hierdoor kan op een redelijk eenvoudige wijze worden bereikt dat ook de bewoners van de complexen gelegen aan de Kloosterstraat voor een groot gedeelte hun huidige situatie (beleving van de elementen licht, lucht en ruimte) kunnen behouden.

Ook wij beseffen dat een plan financieel exploitabel moet zijn. Dit gegeven mag wat ons betreft er niet toe leiden dat daarmee de bewoners Kloosterstraat onevenredig worden getroffen in hun belangen. Dat lijkt nu juist helaas wel te gebeuren. Iets wat naar onze mening dus absoluut niet nodig is. De financiële ruimte die eventueel nodig is als gevolg van de door ons bepleite wijzigingen in het plan moet elders binnen het grote geheel en voor iedereen passend toch op een betere manier te vinden zijn. Onze suggestie in deze zou zijn om deze te realiseren binnen bouwblok W-1, in plaats van W-4. Eventuele extra hoogte op deze plaats heeft voor iedereen binnen en buiten het directe plangebied veruit de minst negatieve gevolgen.

#### **OPENBARE PARKEERVOORZIENINGEN**

Reeds vele malen is door ons, bewoners, in de diverse fases en op vele wijzen gedurende het gehele voorbereidingstraject, gewezen op het feit dat de door U gehanteerde, tellingen en berekeningen naar onze vaste overtuiging zijn gebaseerd op verkeerde uitgangspunten.

Zo gaat u naar onze opvatting voorbij aan het feit dat veel meer gemeentelijke medewerkers (met name ook van het bureau Dunantstraat) dan nu al het geval is feitelijk gebruik zullen maken van de dan beschikbare openbare plaatsen. Dit geldt vanzelfsprekend ook voor het veel groter aantal gasten en cliënten voor de gemeentelijke dienst. Zeker indien, wat toch het plan is, het gemeentehuis zal gaan functioneren als Huis van de gemeente (veel meer andersoortige activiteiten).

Ook het gegeven dat bijeenkomsten van de gemeenteraad (onder meer fractiehuis) daar zullen gaan plaats vinden leidt vanzelfsprekend tot een hogere vraag. Dit met het gevolg dat dienstverlenende instellingen in de Kloosterstraat, zoals daar zijn verhuizers, pakketbezorgers, thuiszorg, artsen, ambulances, taxi's, meubeltransporteurs etc., voor een plekje op fietspad en trottoir moeten kiezen. Als gevolg van het verdwijnen van de "langs" parkeerplaatsen zijn met name vrachtwagens aangewezen op deze ruimte. Naast hinder levert dit gegarandeerd ook nog veel meer gevolgen op voor de verkeersveiligheid dan nu al het geval is.

Ook zal in praktijk naar onze overtuiging het beroep van bezoekers, (hulp)diensten voor school en huidige bewoners Vincentiusstraat en omgeving door de voorziene voetgangers- en fietsersdoorbraak leiden tot een grotere parkeerdruk.

Tevens wordt onderschat hoeveel aanvullende druk er op de beschikbare parkeerplaatsen zal worden gelegd door bezoekers en dienstverleners van met name het voormalige klooster Mariadal (meest kwetsbare ouderen).

Als hiervoor aangegeven merken wij nogmaals op dat de berekeningen en tellingen die in uw opdracht zijn uitgevoerd in de periode 2019/2020 totaal niet relevant zijn ten opzichte van de normale situatie zoals die weer zal ontstaan na beëindiging van de huidige coronacrisis.

Kortheidshalve verwijzen wij u hiervoor naar alle opmerkingen die door de diverse personen en partijen in de voorbereidingsfase zijn gemaakt. De metingen zijn uitgevoerd in een periode van het jaar die totaal niet representatief is voor een gemiddelde, laat staan drukke periode van het jaar.

Wij verzoeken u dan ook de huidige planopzet voor de parkeervoorzieningen volledig te herzien en een nieuwe realistische berekening te laten uitvoeren na de huidige crisis en dan met name in de drukke periodes maart/juni en september/december.

Dan vergadert de gemeente en zijn schouwburg, bioscoop en scholen geopend. In de zomer de terrassen en in het voor- en najaar zal wellicht in normale omvang dan ook het winkelbezoek weer aanwezig zijn alsook het normale uitgaansleven.

Het ontwerp bestemmingsplan overziende (onderdeel mobiliteit blz.48 afbeelding 4.3) hebben wij helaas tevens moeten constateren dat het gemeentebestuur voor haar eigen dienst zich 16 openbare parkeerplaatsen "toe-eigent". Die plaatsen gaan dus al af van het naar onze overtuiging, toch al, te grote tekort aan publieke plaatsen. Of moeten wij dit laatste niet zo lezen?

#### **VERKEERSINTENSITEIT EN VERKEERSVEILIGHEID**

Wat voor het onderdeel openbare parkeerplaatsen geldt, geldt mutatis mutandis, ook voor dit onderdeel. De onderliggende berekeningen voor de besluitvorming zijn absoluut onjuist. Dit juist ook vanwege de gehanteerde referentieperiode. Voor de onderbouwing verwijzen wij u naar hiervoor gestelde.

Allereerst zullen in de toekomst zeer veel meer bewegingen plaats gaan vinden als gevolg van toegenomen aantal te realiseren woonvoorzieningen en de daarbij behorende bezoekers en dienstverlening alsook medewerkers en leerlingen van de VO-school. Maar daarnaast ook als gevolg van sterke uitbreiding van het aantal personen werkzaam in of voor het gemeentehuis (in de referentieperiode) alsook de uitbreiding van de functies van dit Huis. Met name dus ook de functies waar publiek op afkomt.

Nu al levert naast het autoverkeer, het fietsverkeer voor school en gemeentehuis grote gevaarlijke situaties op. Zoals plotseling overstekend verkeer en meer nog het uitgaande verkeer uit de diverse parkeerpleinen en -garages die pal op het huidige fietspad uitkomen. Fietsers kunnen de auto's niet zien en gelet op de veel te geringe afstand tot het fietspad de automobilisten ook de (brom)fietsers niet die vaak met hoge snelheid langs komen suizen. Als gevolg van het realiseren van nog meer in- en uitritten en het daarbij behorende bestemmings- en fietsverkeer zal de verkeersveiligheid nog veel meer in het gedrang komen dan nu al het geval is.

In uw beoordeling gaat u er van uit dat de luchtkwaliteit bij uitvoering en de omvang van het verkeersgeluid binnen de normen zal blijven.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit moet van het hart dat deze in de drukke periodes in het nabije verleden ook al vragen oproep. Zo zie je het niet direct maar waar komt dan toch die vettige vaak ook zwarte neerslag op ramen en vooral kozijnen vandaan. Zeker als de bebouwing in de Kloosterstraat dichterbij komt en het verkeer sterk toeneemt zal deze zich nog minder kunnen verspreiden en dus blijven hangen.

Ook het geluidsniveau zal bij ongewijzigde uitvoering van het plan in onze straat aanmerkelijk toenemen. Enerzijds dus vanwege de toenemende verkeersintensiteit en anderzijds de massale bebouwing dichterbij onze woningen.

Net als verzocht bij het onderdeel openbare parkeervoorzieningen verzoeken wij u ook hier het college opdracht te geven nieuwe berekeningen uit te voeren in de meer relevante periodes van het jaar en dan ook nieuwe metingen van de luchtkwaliteit te laten uitvoeren.

Bij de nieuwe uitvoering van metingen verzoeken wij u ook het aantal (brom)fiets bewegingen hierbij te betrekken.

*Algemene opmerking:*

Sinds de invoering van de "cityring" is de Kloosterstraat een drukke doorgaande route geworden waar ook veel vrachtverkeer doorheen komt (zeker meer dan 1%). Hoewel hier een regime geldt van maximaal 30 km per uur lijkt het vaak op een racebaan waarbij op het zicht zo een '1' voor het getal kan worden gezet. Het aantal voertuigen dat zich houdt aan de limiet is gevoelsmatig op de vingers van 1 hand te tellen. Wordt hierop gecontroleerd?

**INSPRAAKPROCEDURE EN WIJZE VAN UITVOERING HIERVAN**

De schriftelijke inspraakreacties voor Groot Mariadal zijn gebundeld en van commentaar voorzien in het "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal".

In de loop van de herontwikkeling van Mariadal is het plangebied verruimd waardoor de Kloosterstraat onderdeel uit is gaan maken van Groot Mariadal. Bij de voorlichtingsbijeenkomst van het projectteam van eind 2019 werden de bewoners onaangenaam verast door de voorgenomen plannen. Onze uitnodiging in januari 2020 aan het projectteam zich ter plekke te informeren heeft geleid tot een te beperkte aanpassing van de plannen.

De inkt van onze reactie was amper droog of het stedenbouwkundig plan werd ter goedkeuring in juni 2020 voorgelegd aan de gemeenteraad. In de raadsvergadering werd medegedeeld dat voorafgaand met iedereen was gesproken, behalve met de bewoners. En was er een gesprek dan was de boodschap "het heeft geen zin bezwaar te maken, want de plannen liggen al voor 90% vast". In het onlangs gepubliceerde "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal" is nauwelijks of geen beantwoording ontvangen op de door de Kloosterstraat gestelde vragen.

Zijn wij, bewoners Kloosterstraat niet, en zoals wel de bewoners Vincentiusstraat en Ludwigstraat, au sérieux genomen?

Wij vragen u serieus werk te maken van onze opmerkingen en verbeteringsvoorstellen, en daarmee te bewerkstelligen dat "het zoet en het zuur" evenredig worden verdeeld.

De Kloosterstraat bewoners willen niets liever dan zich met enthousiasme achter de plannen scharen: **MAAK DAT MOGELIJK!**

Het is toch immers ook uw bedoeling om met een inspraakprocedure te bereiken dat de burgers van uw gemeente zich niet alleen betrokken voelen bij hun plaats en omgeving maar daar ook een positieve invloed op uit kunnen oefenen? Waarom immers anders deze procedure?

## CONCLUSIES

In aanmerking nemende wat hiervoor is aangegeven zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet op deze wijze en met deze inhoud nu door u kan/moet worden vastgesteld zonder dat de genoemde onderdelen als gevraagd worden aangepast en zonder dat wij alsnog in de gelegenheid zijn gesteld onze zienswijze te laten horen en hier vervolgens ook zorgvuldig mee wordt omgegaan.

In verkorte samenvatting komen onze conclusies neer op de navolgende punten:

1. Het ontwerp bestemmingsplan kent vele waardevolle elementen, waaronder het behoud en mogelijk ook versterking van de historische waarden van het klooster Mariadal met aanhorigheden.
2. Met name het inspraakproces voor de pas in een laat stadium betrokken inwoners van de Kloosterstraat wordt als sterk onvoldoende ervaren en vraagt alsnog om een herstel alvorens het plan, naar onze mening, kan worden vastgesteld.
3. Ten aanzien van de bouwplannen aan de Kloosterstraat dient de rooilijn naar achter te worden verplaatst tot minimaal de plek waar nu de speelplaatsen/hekwerk begint. Woonblok W-4 dient qua maximale hoogte (overeenkomstig huidige invulling) te worden beperkt tot respectievelijk 9 en 7 meter.
4. Het aantal in of ten behoeve van het plan en omgeving te realiseren aantal parkeerplaatsen dient opnieuw te worden berekend op basis van nieuw uit te voeren metingen en tellingen. Dit in een periode en op tijdstippen die wel passend zijn bij gebruik in normale situaties. Bij de vaststelling van de behoefte dient nadrukkelijk ook veel meer rekening te worden gehouden met de te verwachten sterke toename van de autonome behoefte als gevolg van de realisering van het plan.
5. Zie ad.4 Ook op dit onderdeel dienen nieuwe metingen en tellingen plaats te vinden in een referentieperiode en op tijdstippen waarop sprake is van de normale en dus reële drukte. Ook de gevolgen voor de verkeersveiligheid dienen hierbij beter te worden betrokken. Dit is tevens van toepassing op het onderdeel luchtvervuiling.

Tot slot spreken we nogmaals de hoop uit dat u bij uw belangenafweging en besluit onze eisen/vragen en suggesties zult willen overnemen zodat er in ons centrum weer een mooie parel zal ontstaan waar iedereen, en dus ook wij, met veel plezier zullen kunnen wonen en verblijven.

Met hoogachting,

Naam: Harry Langermans

Adres: Hogestede 161, 4701 JJ Roosendaal

e-mail: [hlangermans@gmail.com](mailto:hlangermans@gmail.com)

Mobielnr: 06 235 99 833



**Webformulier (webformulier)**

Registratiedatum:

**Zaaknummer 416292**

20 mei 2021

**Aanvrager**

Naam:

W.J. van Kelle

Adres:

Hogestede 151

Postcode en plaats:

4701 JH Roosendaal

E-mail:

vankelle@outlook.com

Telefoon:

0165532048

**Zienswijze**

Ruimtelijk plan:

Groot Mariadal (bestemmingsplan, ontwerp)

Publicatiedatum:

12-04-2021

Zaaknummer ruimtelijk plan:

401416

Op welk onderdeel wilt u reageren?

Bestemmingsplan

**Reactie op het bestemmingsplan**

zie bijgaande zienswijze gedateerd 20-5-2021 gericht aan de gemeenteraad

Dient u voor iemand anders een inspraakreactie in? Nee

Wilt u uw zienswijze tijdens de hoorzitting toelichten? Ja

Wilt u documenten bijvoegen die uw mening  
duidelijker maken? Ja



Aan de raad van de gemeente Roosendaal  
Postbus 5000  
4700KA ROOSENDAAL

Roosendaal, 20 mei 2021

**Onderwerp:** zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Groot Mariadal" zaaknummer 401416

Geachte voorzitter en leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal.

### **INLEIDING**

Sinds 2020 en de periode daarvoor voelen wij als eigenaren/bewoners van de residentie Hogestede ons nauw betrokken bij de ontwikkelde en voorgelegde plannen inzake de bestemmingsplanmatige ontwikkelingen in onze buurt maar daarbij vanzelfsprekend ook bij de veranderingen die deze voor de directe omgeving en daarmee ook voor ons, als bewoners, met zich mee zullen brengen.

Onze gedeeltelijke waardering maar vooral onze grote bezorgdheid op belangrijke onderdelen van het plan en de directe gevolgen voor ons, alsmede de naar onze overtuiging op belangrijke punten volstrekt foutieve aannames die hieraan ten grondslag liggen hebben wij in de voorfasen al op verschillende momenten en manieren bij uw gemeentebestuur, college en raad, aan de orde gesteld. Dit tot op dit moment helaas met voor ons volstrekt onvoldoende resultaat. Onze bezwaren op onderdelen van het plan hebben wij afgestemd met de vertegenwoordigingen van de ons belendende wooncomplexen in de Kloosterstraat.

Zoals wij het nu voorliggende plan, ondanks vele ook positieve elementen, kenschetsen komt het erop neer dat het overgrote deel van de negatieve effecten van dit plan neergelegd worden bij juist de inwoners van "onze" Kloosterstraat.

Daar waar nu nog sprake is van enige vorm van ruimte, licht en schone lucht vervalft die voor ons in grote mate indien het plan in de huidige vorm zou worden vastgesteld en uitgevoerd.

Immers de bewoners van de Kloosterstraat zullen, op hoofdpunten, worden geconfronteerd met:

- Massale, te hoge, bouwfronten die door verplaatsing rooilijn, veel te dicht bij onze huidige woningen komen.
- Ernstige beperking in de mogelijkheden voor parkeren voor bewoners, bezoekers, leveranciers en dienstverleners als gevolg van het verminderen van het aantal parkeerplaatsen gesteld tegenover een zeer sterke toename van de toekomstige behoefte.
- Een zeer forse toename van het aantal verkeersbewegingen in onze straat met de daarbij behorende geluidsoverlast, (lucht)vervuiling en verkeersveiligheid.

Op de meer specifieke elementen van deze hoofdpunten gaan wij hierna verder in.

Wij als bewoners beseffen terdege dat wonen in een compact centrum voor iedereen die daarin woont, werkt of verblijft consequenties met zich brengt. Vasthouden aan alles wat was is daarbij zeker niet vanzelfsprekend. Echter hopen wij wel dat negatieve gevolgen van het een of het ander dan ook evenredig over iedereen zullen worden verdeeld.

In het nu voorliggende plan is dat naar onze mening zeker niet het geval. Dit terwijl juist dit plan hiervoor in ruime zin wel de mogelijkheden biedt.

Wij hopen en vertrouwen dat uw Raad op basis van onze argumenten, suggesties, feitelijkheden en overwegingen tot een besluit zult komen dat tegemoetkomt aan onze gerechtvaardigde eisen/wensen. Dan kunnen ook wij in de toekomst genieten van gebied "Groot Mariadal".

### **BOUWPLANNEN KLOOSTERSTRAAT**

In het ontwerp bestemmingsplan worden 2 plannen voorzien die de realisatie van een appartementencomplex van 30 wooneenheden behelst alsmede een nieuwe op te richten IKC ter vervanging van huidige school en kinderopvang.

Ten aanzien van feitelijk beide bouwblokken zijn wij van mening dat deze veel te massaal zijn en te dicht zijn voorzien ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Kloosterstraat. In het ontwerpplan wordt aangegeven dat naar gemeentelijke opvatting dergelijke bebouwing past binnen de stedelijke structuur. Ook wordt in het plan verwezen naar de historische situatie van kloosterbebouwing en aard van de vroegere Kloosterstraat. Naar onze mening wordt hier vooral een persoonlijke opvatting geuit waar argumenten bij gezocht zijn die tenminste enigszins ook vergezocht zijn. Immers met uitzondering van klooster Mariadal (dat stamt uit 1934) zijn alle andere gebouwen reeds zeer geruime tijd (medio 60-er jaren) verdwenen.

Geconcludeerd mag worden dat de huidige situatie, inclusief gemeentehuis, reeds langer bestaat dan dat het klooster Mariadal in de oorspronkelijke setting heeft gefunctioneerd.

Sinds die tijd (midden 60-er jaren) is de functie en aard van de Kloosterstraat alsmede het verlengde daarvan (Oliemolen) naar de Brugstraat op alle essentiële onderdelen volledig veranderd.

Huidige eigenaren en bewoners van woningen aan de Kloosterstraat hebben, veelal al vele jaren geleden, juist mede specifiek voor deze woonplek gekozen vanwege licht en ruimte die sinds die tijd aanwezig is. Ons complex is vanuit deze visie juist geheel zoveel mogelijk visueel opgesteld en ook gerealiseerd, dus niet alleen naar binnen maar vooral ook naar de noordelijke buitenzijde.

Als aangegeven is met name de massaliteit in combinatie met de hoogte (15 meter) van het appartementencomplex een onoverkomelijk bezwaar. Naar onze opvatting dient voor de hoogtebepaling juist niet het gemeentehuis medebepalend te zijn maar de overige bebouwing binnen het plangebied. Een maximale hoogte van 9 meter voor een gedeelte van bouwblok W-4 met een afbouw naar maximaal 7 meter zou meer acceptabel kunnen zijn. Dit ook onder de voorwaarde dat het betreffende bouwblok naar achter in het plan wordt verschoven. Dit om het huidige trottoir en parkeerplaatsen alsmede de groenstrook te kunnen handhaven. Hierdoor kan op een redelijk eenvoudige wijze worden bereikt dat ook de bewoners van de complexen gelegen aan de Kloosterstraat voor een groot gedeelte hun huidige situatie (beleving van de elementen licht, lucht en ruimte) kunnen behouden.

Ook wij beseffen dat een plan financieel exploitabel moet zijn. Dit gegeven mag wat ons betreft er niet toe leiden dat daarmee de bewoners Kloosterstraat onevenredig worden getroffen in hun belangen. Dat lijkt nu juist helaas wel te gebeuren. Iets wat naar onze mening dus absoluut niet nodig is. De financiële ruimte die eventueel nodig is als gevolg van de door ons bepleite wijzigingen in het plan moet elders binnen het grote geheel en voor iedereen passend toch op een betere manier te vinden zijn. Onze suggestie in deze zou zijn om deze te realiseren binnen bouwblok W-1, in plaats van W-4. Eventuele extra hoogte op deze plaats heeft voor iedereen binnen en buiten het directe plangebied veruit de minst negatieve gevolgen.

#### **OPENBARE PARKEERVOORZIENINGEN**

Reeds vele malen is door ons, bewoners, in de diverse fases en op vele wijzen gedurende het gehele voorbereidingstraject, gewezen op het feit dat de door U gehanteerde, tellingen en berekeningen naar onze vaste overtuiging zijn gebaseerd op verkeerde uitgangspunten.

Zo gaat u naar onze opvatting voorbij aan het feit dat veel meer gemeentelijke medewerkers (met name ook van het bureau Dunantstraat) dan nu al het geval is feitelijk gebruik zullen maken van de dan beschikbare openbare plaatsen. Dit geldt vanzelfsprekend ook voor het veel groter aantal gasten en cliënten voor de gemeentelijke dienst. Zeker indien, wat toch het plan is, het gemeentehuis zal gaan functioneren als Huis van de gemeente (veel meer andersoortige activiteiten).

Ook het gegeven dat bijeenkomsten van de gemeenteraad (onder meer fractiehuis) daar zullen gaan plaats vinden leidt vanzelfsprekend tot een hogere vraag. Dit met het gevolg dat dienstverlenende instellingen in de Kloosterstraat, zoals daar zijn verhuizers, pakketbezorgers, thuiszorg, artsen, ambulances, taxi's, meubeltransporteurs etc., voor een plekje op fietspad en trottoir moeten kiezen. Als gevolg van het verdwijnen van de "langs"parkeerplaatsen zijn met name vrachtwagens aangewezen op deze ruimte. Naast hinder levert dit gegarandeerd ook nog veel meer gevolgen op voor de verkeersveiligheid dan nu al het geval is.

Ook zal in praktijk naar onze overtuiging het beroep van bezoekers, (hulp)diensten voor school en huidige bewoners Vincentiusstraat en omgeving door de voorziene voetgangers- en fietsersdoorbraak leiden tot een grotere parkeerdruk.

Tevens wordt onderschat hoeveel aanvullende druk er op de beschikbare parkeerplaatsen zal worden gelegd door bezoekers en dienstverleners van met name het voormalige klooster Mariadal (meest kwetsbare ouderen).

Als hiervoor aangegeven merken wij nogmaals op dat de berekeningen en tellingen die in uw opdracht zijn uitgevoerd in de periode 2019/2020 totaal niet relevant zijn ten opzichte van de normale situatie zoals die weer zal ontstaan na beëindiging van de huidige coronacrisis.

Kortheidshalve verwijzen wij u hiervoor naar alle opmerkingen die door de diverse personen en partijen in de voorbereidingsfase zijn gemaakt. De metingen zijn uitgevoerd in een periode van het jaar die totaal niet representatief is voor een gemiddelde, laat staan drukke periode van het jaar.

Wij verzoeken u dan ook de huidige planopzet voor de parkeervoorzieningen volledig te herzien en een nieuwe realistische berekening te laten uitvoeren na de huidige crisis en dan met name in de drukke periodes maart/juni en september/december.

Dan vergadert de gemeente en zijn schouwburg, bioscoop en scholen geopend. In de zomer de terrassen en in het voor- en najaar zal wellicht in normale omvang dan ook het winkelbezoek weer aanwezig zijn alsook het normale uitgaansleven.

Het ontwerp bestemmingsplan overziende (onderdeel mobiliteit blz.48 afbeelding 4.3) hebben wij helaas tevens moeten constateren dat het gemeentebestuur voor haar eigen dienst zich 16 openbare parkeerplaatsen "toe-eigent". Die plaatsen gaan dus al af van het naar onze overtuiging, toch al, te grote tekort aan publieke plaatsen. Of moeten wij dit laatste niet zo lezen?

#### **VERKEERSINTENSITEIT EN VERKEERSVEILIGHEID**

Wat voor het onderdeel openbare parkeerplaatsen geldt, geldt mutatis mutandis, ook voor dit onderdeel. De onderliggende berekeningen voor de besluitvorming zijn absoluut onjuist. Dit juist ook vanwege de gehanteerde referentieperiode. Voor de onderbouwing verwijzen wij u naar hiervoor gestelde.

Allereerst zullen in de toekomst zeer veel meer bewegingen plaats gaan vinden als gevolg van toegenomen aantal te realiseren woonvoorzieningen en de daarbij behorende bezoekers en dienstverlening alsook medewerkers en leerlingen van de VO-school. Maar daarnaast ook als gevolg van sterke uitbreiding van het aantal personen werkzaam in of voor het gemeentehuis (in de referentieperiode) alsook de uitbreiding van de functies van dit Huis. Met name dus ook de functies waar publiek op afkomt.

Nu al levert naast het autoverkeer, het fietsverkeer voor school en gemeentehuis grote gevaarlijke situaties op. Zoals plotseling overstekend verkeer en meer nog het uitgaande verkeer uit de diverse parkeerpleinen en -garages die pal op het huidige fietspad uitkomen. Fietsers kunnen de auto's niet zien en gelet op de veel te geringe afstand tot het fietspad de automobilisten ook de (brom)fietsers niet die vaak met hoge snelheid langs komen suizen. Als gevolg van het realiseren van nog meer in- en uitritten en het daarbij behorende bestemmings- en fietsverkeer zal de verkeersveiligheid nog veel meer in het gedrang komen dan nu al het geval is.

In uw beoordeling gaat u er van uit dat de luchtkwaliteit bij uitvoering en de omvang van het verkeersgeluid binnen de normen zal blijven.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit moet van het hart dat deze in de drukke periodes in het nabije verleden ook al vragen oproep. Zo zie je het niet direct maar waar komt dan toch die vette vaak ook zwarte neerslag op ramen en vooral kozijnen vandaan. Zeker als de bebouwing in de Kloosterstraat dichterbij komt en het verkeer sterk toeneemt zal deze zich nog minder kunnen verspreiden en dus blijven hangen.

Ook het geluidsniveau zal bij ongewijzigde uitvoering van het plan in onze straat aanmerkelijk toenemen. Enerzijds dus vanwege de toenemende verkeersintensiteit en anderzijds de massale bebouwing dicht op onze woningen.

Net als verzocht bij het onderdeel openbare parkeervoorzieningen verzoeken wij u ook hier het college opdracht te geven nieuwe berekeningen uit te voeren in de meer relevante periodes van het jaar en dan ook nieuwe metingen van de luchtkwaliteit te laten uitvoeren.

Bij de nieuwe uitvoering van metingen verzoeken wij u ook het aantal (brom)fiets bewegingen hierbij te betrekken.

*Algemene opmerking:*

Sinds de invoering van de "cityring" is de Kloosterstraat een drukke doorgaande route geworden waar ook veel vrachtverkeer doorheen komt (zeker meer dan 1%). Hoewel hier een regime geldt van maximaal 30 km per uur lijkt het vaak op een racebaan waarbij op het zicht zo een '1' voor het getal kan worden gezet. Het aantal voertuigen dat zich houdt aan de limiet is gevoelsmatig op de vingers van 1 hand te tellen. Wordt hierop gecontroleerd?

### **INSPRAAKPROCEDURE EN WIJZE VAN UITVOERING HIERVAN**

De schriftelijke inspraakreacties voor Groot Mariadal zijn gebundeld en van commentaar voorzien in het "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal".

In de loop van de herontwikkeling van Mariadal is het plangebied verruimd waardoor de Kloosterstraat onderdeel uit is gaan maken van Groot Mariadal. Bij de voorlichtingsbijeenkomst van het projectteam van eind 2019 werden de bewoners onaangenaam verast door de voorgenomen plannen. Onze uitnodiging in januari 2020 aan het projectteam zich ter plekke te informeren heeft geleid tot een te beperkte aanpassing van de plannen.

De inkt van onze reactie was amper droog of het stedenbouwkundig plan werd ter goedkeuring in juni 2020 voorgelegd aan de gemeenteraad. In de raadsvergadering werd medegedeeld dat voorafgaand met iedereen was gesproken, behalve met de bewoners. En was er een gesprek dan was de boodschap "het heeft geen zin bezwaar te maken, want de plannen liggen al voor 90% vast". In het onlangs gepubliceerde "Inspraak- en overlegrapport Groot Mariadal" is nauwelijks of geen beantwoording ontvangen op de door de Kloosterstraat gestelde vragen.

Zijn wij, bewoners Kloosterstraat niet, en zoals wel de bewoners Vincentiusstraat en Ludwigstraat, au sérieux genomen?

Wij vragen u serieus werk te maken van onze opmerkingen en verbeteringsvoorstellen, en daarmee te bewerkstelligen dat "het zoet en het zuur" evenredig worden verdeeld.

De Kloosterstraat bewoners willen niets liever dan zich met enthousiasme achter de plannen scharen: **MAAK DAT MOGELIJK!**

Het is toch immers ook uw bedoeling om met een inspraakprocedure te bereiken dat de burgers van uw gemeente zich niet alleen betrokken voelen bij hun plaats en omgeving maar daar ook een positieve invloed op uit kunnen oefenen? Waarom immers anders deze procedure?

## CONCLUSIES

In aanmerking nemende wat hiervoor is aangegeven zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet op deze wijze en met deze inhoud nu door u kan/moet worden vastgesteld zonder dat de genoemde onderdelen als gevraagd worden aangepast en zonder dat wij alsnog in de gelegenheid zijn gesteld onze zienswijze te laten horen en hier vervolgens ook zorgvuldig mee wordt omgegaan.

In verkorte samenvatting komen onze conclusies neer op de navolgende punten:

1. Het ontwerp bestemmingsplan kent vele waardevolle elementen, waaronder het behoud en mogelijk ook versterking van de historische waarden van het klooster Mariadal met aanhorigheden.
2. Met name het inspraakproces voor de pas in een laat stadium betrokken inwoners van de Kloosterstraat wordt als sterk onvoldoende ervaren en vraagt alsnog om een herstel alvorens het plan, naar onze mening, kan worden vastgesteld.
3. Ten aanzien van de bouwplannen aan de Kloosterstraat dient de rooilijn naar achter te worden verplaatst tot minimaal de plek waar nu de speelplaatsen/hekwerk begint. Woonblok W-4 dient qua maximale hoogte (overeenkomstig huidige invulling) te worden beperkt tot respectievelijk 9 en 7 meter.
4. Het aantal in of ten behoeve van het plan en omgeving te realiseren aantal parkeerplaatsen dient opnieuw te worden berekend op basis van nieuw uit te voeren metingen en tellingen. Dit in een periode en op tijdstippen die wel passend zijn bij gebruik in normale situaties. Bij de vaststelling van de behoefte dient nadrukkelijk ook veel meer rekening te worden gehouden met de te verwachten sterke toename van de autonome behoefte als gevolg van de realisering van het plan alsmede de dan gewijzigde en uitgebreidere functies van het gemeentehuis.
5. Zie ad.4 Ook op dit onderdeel dienen nieuwe metingen en tellingen plaats te vinden in een referentieperiode en op tijdstippen waarop sprake is van de normale en dus reële drukte. Ook de gevolgen voor de verkeersveiligheid dienen hierbij beter te worden betrokken. Dit is tevens van toepassing op het onderdeel luchtvervuiling.

Tot slot spreken we nogmaals de hoop uit dat u bij uw belangenafweging en besluit onze eisen/vragen en suggesties zult willen overnemen zodat er in ons centrum weer een mooie parel zal ontstaan waar iedereen, en dus ook wij, met veel plezier zullen kunnen wonen en verblijven.

Met hoogachting,  
Wim en Mariet van Kelle  
Hogestede 151,  
4701JH Roosendaal.

Tel.nr. 0031634204810  
E-mail. vankelle@outlook.com