

LUDWIGSTRAAT

Webformulier (webformulier)

Registratiedatum:

Zaaknummer 416442

20 mei 2021

Aanvrager

Naam:

B.W. Moerland

Adres:

Ludwigstraat 15

Postcode en plaats:

4701 ND Roosendaal

E-mail:

bart.moerland@hotmail.com

Telefoon:

0165392080

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

Gemeenteraad Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Roosendaal, 18-05-2021

Zaaknummer: 401416

Onderwerp:

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Groot Mariadal" d.d. 12-04-2021
(NL.IMRO.1674.2105GROOTMARIADAL-0301)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 12 april 2021 is in uw gemeente het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Mariadal' in procedure genomen en ter inzage gelegd. Als bewoner van de Ludwigstraat en daarmee directe buurman van het plangebied heb ik alle belang bij de eventuele vaststelling van het bestemmingsplan en de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan. In onderstaand schrijven maak ik mijn zienswijze kenbaar op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Uiteraard ben ik bereid om u deze zienswijze mondeling toe te lichten, als dit tot de mogelijkheden behoort. Ik zou dan van u graag een uitnodiging ontvangen.

Op basis van de volgende punten teken ik bezwaar aan tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Mariadal' :

1. De gemeentelijke reactie op de inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan, document Inspraak- en overlegrapport " Bestemmingsplan Groot Mariadal " d.d. maart 2021.
2. Het bouwvlak van de bestemming 'Wonen-5' en het bebouwingspercentage.
3. Artikel 10.2.2 Woningen in woongebouwen, lid a, lid c en lid d.
4. De bouwhoogte van de bestemming 'Wonen-5'.
5. Artikel 10.2.1 Algemeen, lid e parkeerplaatsen en artikel 12.2.6 Parkeerplaatsen.
6. De specifieke bouwaanduiding voor de bestemming 'Groen'.
7. Artikel 13.2 Overschrijding bouwgrenzen, lid b
8. Artikel 16.1 Afwijking bouwen, lid b.

1. Gemeentelijke reactie op de inspraak van bewoners, woonachtig in de Ludwigstraat

Ad 1.

Hier stelt de gemeente dat de Ludwigstraat onderdeel uitmaakt van de Roosendaalse binnenstad en het stedelijk weefsel. En gaat er daarbij gemakshalve vanuit dat de inbreiding aan de even zijde van de straat vergelijkbaar zou moeten zijn met de oneven zijde.

Dat is niet helemaal juist. De even zijde is voor het grote deel van oudsher zo gegroeid door sloop en wederopbouw en heeft in de loop der jaren vorm gekregen met in beginsel bebouwing aan de Stationsstraat en de Ludwigstraat uit vergelijkbare jaartallen en bouwstijlen. Er wordt dus een vergelijking gemaakt tussen een situatie die historisch gegroeid is en een situatie die nog gerealiseerd moet worden. Dat is niet helemaal juist dus.

Over de inbreiding aan de even zijde, als de gemeente werkelijk durft te stellen dat de inbreiding aan het begin van de straat links, het karakter van de straat niet aantast, dan zou ik haar adviseren toch nog eens een kijkje te komen nemen en dat standpunt wellicht te heroverwegen. Dit, beste gemeente, is namelijk exact het voorbeeld hoe je het karakter van een straat om zeep helpt.

Ad 2, 3, 4 en 5.

Hier wordt wel erg makkelijk en erg kort door de bocht een aantal serieuze zorgen onder één noemer beantwoord. Zelfs zo kort door de bocht, dat ik de planmakers ervan verdenk, dat ze de bocht willen afsnijden.

Klopt, de plannen zijn gewijzigd. Ook omdat de gemeente op de vingers getikt werd door de Provincie, dat het vorige plan te grootschalig werd geacht. Echter het punt blijft dat ons fantastische uitzicht beperkt gaat worden. Ons woonerf, onze tuin maakt niet alleen deel uit van het binnenstedelijk weefsel, maar ook direct onderdeel uit van het huidige Mariadal. Wij hebben vrij zicht tot aan het Klooster. Dat zijn we dus nu kwijt, met dank aan de gemeente.

Verder hebben we nog geen enkele garantie op de zorgen die geuit zijn met betrekking tot onze privacy en wooncomfort (meer daarover ook onder Ad 8). Er is gesproken over geen ramen richting onze tuinen en geen uitkragende balkons. Maar zonder dat de gemeente een beeldkwaliteitsplan opstelt en vaststelt, is er geen enkele garantie dat deze afspraak uit de overleggen met het projectteam worden gerespecteerd.

Ook over het waardebehoud van onze woning (-en), er wordt geen woord over gerept in de gemeentelijke reactie. De Ludwigstraat behoort qua vierkante meterprijs voor een woning tot de absolute top van Roosendaal. Mede door de directe betrokkenheid bij het Mariadal, de rust en privacy die dat met zich meeneemt en de monumentale status van de straat maakt van dit geheel een unieke situatie, die waarborg zal staan voor het waardebehoud. Met het huidige plan wordt hier resoluut een streep door gezet, welke zijn invloed zal hebben op de prijsontwikkeling en dat risico kan ik niet nemen. Dus, als de gemeente dit ontwerpbestemmingsplan doordrukt, zal een aanvraag voor planschade en beroep bij de Raad van State zonder meer de logische vervolgstap zijn.

Ad 6.

Dit zal bij nadere uitwerking van de plannen worden bekeken.

Kortom, nog steeds geen garantie dus dat het goed komt !

Ad 7.

Daar heb je geen kadaster voor nodig om te bepalen welk deel op private delen ligt. Dat kun je zo wel zien. De andere kant is één grote gribus bende.

Over 'het maken van afspraken' met de gemeente over onderhoud, dat is nou net één van mijn zorgen. Die afspraken probeer ik al tien jaar met de gemeente te maken om er vervolgens achter te moeten komen dat ze niet nagekomen worden. Er wordt gewoon zolang ik hier woon niets gedaan aan de sloot en begroeiing, hoe vaak er over ook gebeld wordt !

Het is inmiddels tien jaar geleden dat de elzenbomen gesnoeid zijn. De overlast ervan begint niet alleen frustrerend te worden, maar begint ook financieel zijn tol te eisen. In vier jaar tijd ben ik toe aan mijn derde vijverpomp. De vorige twee volledig kapot gedraaid door de elzenproppen en- katjes. In bijlage 1 treft u aan een aantal foto's die een indruk geven van de overlast.

Dat wantrouwen jegens de gemeente nemen jullie dus echt niet weg in twee zinnen.

Ad 8.

De stelling dat het huidige parkeerterrein enkel in de weekenden rust biedt is een misvatting. Een parkeerterrein van een stadskantoor begint door de weeks pas vanaf 8.30 uur stilletjes vol te stromen en is tussen 16.00 en 16.30 uur in één exodus weer leeg. Ik zie het nu al tien jaar aan en kan werkelijk mijn klok er op gelijk zetten. Alsof ambtenaren haast hebben om 's avonds thuis te komen.

Dus ook door de week kunnen we genieten van onze rust en privacy, met name in de zomer als we 's avonds buiten zouden willen eten. Niet alleen in het weekend, maar gewoon zeven dagen per week, 52 weken per jaar. In bijlage 2 treft u aan een collage van foto's met een willekeurige selectie van door de weekse dagen na 18.00 uur om u duidelijk te maken hoe rustig het achter ons is ook in de avonduren.

Naast het uitzicht is dit juist één van die aspecten die ons wooncomfort definiëren en waarborgen. Te meer omdat iedere avond de toegangspoort van het parkeerterrein op slot gaat. Een woonbestemming aan onze achtertuin zal dit comfort significant nadelig beïnvloeden en ons woongenot zal daarmee verminderen. Nogmaals, als de gemeente dit ontwerpbestemmingsplan doordrukt, zal ik niet aarzelen om een aanvraag voor planschade in te dienen.

In het tweede deel van de reactie stellen de planmakers dat het huidige parkeerterrein in geen enkel opzicht bijdraagt aan de opwaardering van het gebied Groot Mariadal. Dan zou ik van hen wel eens willen horen hoe wooneenheden op een postzegel gedrukt tussen de vernieuwde Gertrudismavo, het wooncomplex Stroomgaard en het megalomane stadskantoor dat wel doen ?

Die beste mensen zitten straks letterlijk opgesloten met nul uitzicht naar de drie genoemde kanten en de enige kant die daarin nog ruimte geeft, juist dat is de Ludwigstraat. In de gesprekken die met het projectteam van de gemeente zijn

gevoerd, is er een keiharde eis op tafel gelegd dat er geen ramen aan de westzijde en geen uitkragende balkons van de woongebouwen zouden komen. Als de planmakers zich hier wel aan de afspraak zouden houden, biedt dat weinig perspectief voor de toekomstige bewoners. Die zitten straks opeen gepakt naar een schoolgebouw, een wooncomplex of een stadskantoor te staren. Hoe zou je dat voor hen opwaardering willen noemen ?

Zoals reeds in mijn inspraakreactie aangegeven, zouden we het parkeerterrein het beste kunnen gebruiken als buffer tussen de ontwikkelingen aan de diverse zijden. Maak er desnoods een parkeerterrein in groene setting van. Dat neemt het parkeerprobleem van de gemeente weg, dat geeft de bewoners van het westelijk deel van de Stroomgaard extra lucht (die zitten straks ook boven op de woonblokken) en dat staat de toegang van een schoolplein aan de zuidzijde van de Gertudismavo ook niet in de weg. Iedereen blij dus.

Ad 9.

“Een andere, adequate oplossing”

Een dergelijke opmerking schept in ieder geval nog niet heel veel vertrouwen. Dagelijks ervaren wij de gevolgen van het Riet Bakker plan, waarvan de gemeente zo een hoge dunk heeft. Het verkeer in de binnenstad is één grote chaos geworden en alles wordt in een fuik getrokken. Er zijn dagen dat je nauwelijks de straat uit komt aan de Stationsstraat, zo druk dat het er is met verkeer.

De parkeerdruk in de binnenstad van Roosendaal zal toenemen, dat is gewoon een feit. Gelukkig hebben we daar nog niet zo'n last van en zijn in de Vincentiusstraat de parkeervakken op de stoep getekend alleen voor als de visite komt.

Ad 10.

Als de planhorizon in de praktijk toch verder ligt dan tien jaar, hadden jullie ook nog wel een paar jaar kunnen wachten totdat de impact van de coronacrisis wel te overzien zou zijn geweest. Er wordt nu een onverantwoord risico genomen met gemeenschapsgeld.

2. Het bouwvlak van de bestemming 'Wonen-5' en het bebouwingspercentage

In het ontwerpbestemmingsplan "Groot Mariadal" wordt op het huidige parkeerterrein een bouwvlak bepaald voor woonbestemming Wonen-5 van ca. 2.350 m² met een bebouwingspercentage van 30%.

Tegen de volgende punten maak ik bezwaar:

- Het bouwvlak is veel te groot gedefinieerd en dit geeft de ontwikkelaar straks in mijn optiek te veel vrijheid om de woongebouwen te positioneren. In de diverse overleggen die er zijn geweest met het projectteam van de gemeente hebben wij nadrukkelijk de voorkeur uitgesproken om het **niet** zo te doen. Er bestaat immer nu de kans dat de ontwikkelaar alle woonbestemming tegen de westelijke rand van het bouwvlak positioneert dicht op onze erfscheiding. Voor ons is er dan geen sprake meer van 'drie losse woongebouwen in een groene omgeving', maar van een Berlijnse muur. Het verspringende karakter, zoals dat door de gemeente is gepresenteerd is op geen enkele wijze vast gelegd en geborgd.
- Het bebouwingspercentage van 30% wijkt af van de eerder aan ons gepresenteerde 25%. Dat is toch 117,5 m² meer bebouwing voor onze neus. Houd je dus aan de afspraak, 25% = 25 % !
- De afstand van het bouwvlak tot onze erfscheiding is van het voorontwerpbestemmingsplan naar het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd van ca. 12 m naar ca. 10 m. Dit punt is gemaakt in de gesprekken met het projectteam en er zou actie op ondernomen worden.

3. Artikel 10.2.2 Woningen in woongebouwen, lid a, lid c en lid d.

Het maximaal aantal wooneenheden bedraagt volgens plankaart 12 woningen.

Volgens lid c mag een woongebouw maximaal 350 m² aan oppervlak hebben en volgens lid d mogen er maximaal 6 woningen per woongebouw gerealiseerd worden.

In navolging van hetgeen ook opgemerkt onder punt 2, maak ik voor jullie de volgende rekensom:

- 30% van 2.350 m² bedraagt 705 m².
- Een woongebouw mag maximaal 350 m² zijn.
- Een woongebouw mag maximaal 6 woningen hebben.
- Maximaal 12 woningen resulteert straks in **twee** woongebouwen van 350 m² met elk 6 woningen !

Deze gevolgtrekking zie je met je ogen dicht al aankomen als je de getallen naast elkaar zet. Er is werkelijk geen enkele planmaker of ontwikkelaar die je hoeft uit te leggen dat 12 woningen in twee woongebouwen meer oplevert dan in drie woongebouwen. En daarmee komt dus de aan ons gepresenteerde inpassing van drie kleine woongebouwen in een groene omgeving volledig op losse schroeven te staan. En dat gezegd hebbende, wat is dan het doel geweest van deze gesprekken en wie kunnen we nog vertrouwen dat gemaakte afspraken worden nagekomen ?

Net als onder punt 2 aangehaald, worden er te veel vrijheden in gebouwd voor een toekomstige ontwikkelaar. En daarbij wordt afgeweken van gemaakte afspraken en

toezeggingen. Mocht de gemeente met het gepresenteerde plan ons woongenot al niet genoeg ruïneren, dan zal jullie eventuele instemming met het ontwerpbestemmingsplan en met bovengenoemd doemscenario dat zeker wel doen.

Tegen de volgende punten maak ik bezwaar:

- Het maximale oppervlak van een woongebouw van 350 m² bedraagt meer dan in de tot nu toe aan ons gepresenteerde plannen, waarin sprake zou zijn van maximaal één woongebouw met 6 woningen en een grondoppervlak van ca. 250 m². Houd je dus aan de afspraak en de gepresenteerde plannen.
- Er is niet vast gelegd dat er maximaal maar één woongebouw met 6 woningen mag worden gerealiseerd. Alsnog doen dus.

4. De bouwhoogte van de bestemming 'Wonen-5'.

Volgens artikel 10.2.2, lid e en de plankaart mag de maximale bouwhoogte 7 m bedragen. De toegestane bouwhoogte komt daarmee ruim boven mijn goothoogte uit, ervan uitgaande dat hetzelfde peil wordt aangehouden. Zoals eerder al in mijn inspraakreactie aangegeven, is dat nog allerminst zeker.

In eerste instantie werd er erg laconiek op gereageerd door het projectteam. We zouden in onze handjes moeten knippen. Immers als deze locatie in Breda had gelegen, hadden we een bouwblok van 8 verdiepingen in onze achtertuin gehad. Als argument dat 7m hoogte wel mee zou vallen. Vergis u niet, als je al die jaren niets in de rug hebt gehad en hebt kunnen genieten van vrij uitzicht, dan is de impact van 7 m hoge schoendozen voor je neus immens op een mens' woonbeleving. En iedere decimeter weegt daarin mee.

Het projectteam heeft te kennen gegeven deze hoogte nodig te hebben voor een gebouw van twee bouwlagen en daarnaast ook nog wat vrijheden in te kunnen bouwen voor de toekomstige ontwikkelaar. Vrijheden inbouwen in het plan heb ik reeds vaker genoemd en daar zit ik niet op te wachten.

Ik maak dus bezwaar tegen de bouwhoogte van 7 m en ben van mening dat een woongebouw van twee bouwlagen in minder zou moeten kunnen. Ik adviseer de gemeente haar best te doen om deze eis wat strakker vast te leggen, aangezien deze zo ontzettend bepalend is voor het woongenot dat we straks nog over hebben.

5. Artikel 10.2.1 Algemeen, lid e parkeerplaatsen en artikel 12.2.6 Parkeerplaatsen

Volgens artikel 10.2.1, lid e is het toegestaan om parkeerplaatsen te realiseren binnen het bouwvlak van ca. 2.350 m². Ik snap dat de nieuwe bewoners ook graag hun auto willen parkeren, maar onvoldoende vastgelegd is dat het hier ook daadwerkelijk gaat om huisgebonden parkeren. Anders gezegd, er zou dus ook een parkeerplaats kunnen worden gerealiseerd voor algemeen gebruik met een verkeersaantrekkende werking tot gevolg en nog meer overlast.

Ik maak daarom bezwaar tegen de als zodanig omschreven bestemming voor parkeerplaatsen.

6. De specifieke bouwaanduiding 'bouwwerken' voor de bestemming 'Groen'.

Volgens de plankaart en volgens artikel 4.1, lid c mogen er overal binnen de bestemming 'Groen' bouwwerken worden opgericht ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen. Alsof nieuwe bewoners tegen je achtertuin al niet genoeg inbreuk is op onze privacy, wordt ook mogelijk gemaakt dat er een openbare speeltuin kan komen binnen de bestemming 'Groen'. In relatie tot de rust die we nu genieten in onze achtertuin zit ik niet te wachten op een nieuw Emile van Loonpark aan onze achtertuin met alle overlast van dien.

Ik maak daarom bezwaar tegen de specifieke bouwaanduiding 'bouwwerken' voor de nieuwe bestemming 'Groen'.

7 Artikel 13.2 Overschrijding bouwgrenzen, lid b

Volgens dit artikel mogen de bouwgrenzen/ voorgeveellijn overschreden worden door tot de woongebouwen horende balkons. Dit is uitvoerig met het projectteam besproken. Afspraak is geen uitkragende balkons !

Ik maak daarom bezwaar tegen hetgeen omschreven in dit artikel. Houd je aan de afspraak.

8 Artikel 16.1 Afwijking bouwen, lid b.

Volgens het bepaalde in lid b mogen voor de woongebouwen achter ons alle genoemde maten en percentage met maximaal 10% afwijken. Ik lees dat als overschrijden. Dus samengevat:

- Bebouwingspercentage wordt 33%, dat is 8 % meer dan hetgeen aan ons toegezegd.
- Toegestaan bebouwingsoppervlak wordt daarmee 775,5 m² in plaats van 705 m²
- Maximaal oppervlak woongebouw wordt 385 m², dat is 135 m² meer dan hetgeen aan ons gepresenteerd.
- Toegestane bouwhoogte wordt 7,7 m, dat is hoger dan een aantal woningen in de Ludwigstraat.

Met name laatstgenoemde gaat heel veel impact geven op ons woongenot, platte dozen tot 7,7 m. Onder punt 4 heb ik reeds aangegeven dat iedere decimeter meer of minder hierin mee telt en dat twee bouwlagen voor een woongebouw best zouden moeten passen in minder dan 7 m. Volgens het bepaalde in dit artikel wordt er nog eens 70 cm bovenop gedaan. Dat is volstrekt onacceptabel.

Ook het doemscenario, zoals door mij belicht onder punt 3 pakt nog negatiever uit. Toegestaan nu zou zijn woongebouwen met een grondoppervlak van 385 m², dat zou ca. 128 m² bruto vloeroppervlak zijn per woning. In de gesprekken met het project- team is specifiek gesproken over de noodzaak van een kleinschalige inpassing met volumes beperkt in omvang. In de aan ons gepresenteerde plannen was er sprake van woningen met een bruto vloeroppervlak van tussen de 60 m² en 100 m². Er heeft zelfs een optie op tafel gelegen voor 'tiny houses' van ca. 10x5 m. De nu toegestane volumes wijken dermate af van hetgeen gepresenteerd, dat van

een kleinschalige inpassing geen sprake meer kan zijn en wordt wederom een afspraak geschonden.

Onderstaande afbeelding betreft de plankaart uit het voorontwerpbestemmingsplan, waarin nog twee bouwvolumes zijn gedefinieerd. Ook de Provincie vond deze inpassing te weinig verfijnd en heeft de gemeente Roosendaal terug gefloten. Zo in ieder geval niet !

In dit plan hebben beide woonblokken een grondoppervlak van ca. 375 m². Ik ga de rekensom niet nog een keer maken, maar onderstaande inpassing zou volgens de regels van het ontwerpbestemmingsplan nu nog steeds mogelijk zijn. Ik krijg dus sterk de indruk dat niet alleen de bewoners van de Ludwigstraat maar ook de Provincie om de tuin geleid worden. Oordeelt u zelf asjeblieft !



En in het verlengde daarvan, daar waar ik in eerder genoemde bezwaarpunten al heb geconstateerd dat er meer marge wordt genomen ten opzichte van hetgeen aan ons gepresenteerd, wordt daar in dit artikel nog een extra marge van 10% boven op gedaan. Marge op marge dus. Het gevoel bekruipt mij dat hier de grenzen van het plan en de gemaakte afspraken bewust wat verder worden opgerekt ten faveure van financieel gewin, ter compensatie van de 10 verloren gegane woningen aan de Vincentiusstraat. Vergeet u alsjeblieft dan niet dat wij daar wel de dupe van zijn !

Ik maak daarom bezwaar tegen hetgeen omschreven in dit artikel. Marge op marge stapelen in een inbreiding die al zo kritisch is, maakt de impact op ons wooncomfort alleen maar groter en nadeliger. Dus niet doen en houd je aan de afspraak !

Naar aanleiding van voorgaande argumenten verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Niet totdat gemaakte afspraken zijn nagekomen en er meer alternatieven zijn onderzocht die wel aan alle belanghebbenden recht doen. Dus ook aan de bewoners van de Ludwigstraat.

U heeft in 2020 het voorontwerpbestemmingsplan "Groot Mariadal" vast gesteld met het amendement dat er zou worden gesproken met en ook geluisterd naar de bewoners van de Ludwigstraat. Gesproken is er wel, geluisterd alleen nog niet zo heel erg veel.

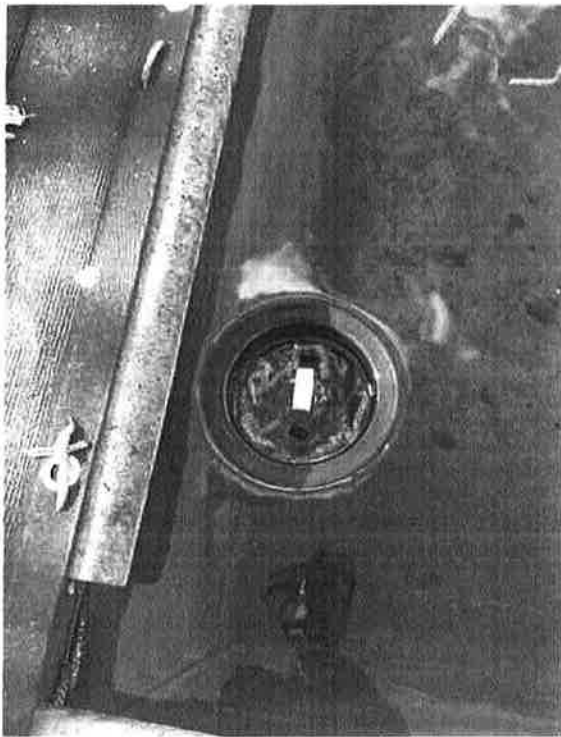
Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en dat u de enige juiste beslissing neemt die er is.

Hoogachtend verblijf ik,

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a vertical stroke through it, and a small flourish at the end.

ir. Bart-Jan Moerland
Ludwigstraat 15
4701ND Roosendaal
tel: 06 22 54 07 46
mail: bart.moerland@hotmail.com

BIJLAGE 1
OVERLAST ELZENBOMEN



BIJLAGE 2

FOTOCOLLAGE PARKEERTERREIN STADSKANTOOR AVONDUREN



vrijdag 9 april, 20.17 uur



maandag 12 april, 19.36 uur



woensdag 15 april, 18.05 uur

Webformulier (webformulier)

Registratiedatum:

Zaaknummer 417553

25 mei 2021

Aanvrager

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

E-mail:

Telefoon:

B.W.M. Sturm

Ludwigstraat 11

4701 ND Roosendaal

b_sturm@hotmail.com

+31646428469

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 document

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

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Zaaknummer: 401416

Roosendaal, 25-05-2021

Onderwerp:

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal
(NL.IMRO.1674.2105GROOTMARIADAL-0301)

Geacht College van Burgermeester en Wethouders,

Op 12 april 2021 heeft u het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Mariadal' gepubliceerd en ter inzage gelegd. Als bewoner van een monumentale villa in de Ludwigstraat en direct omwonende heb ik alle belang bij een juiste uitwerking en vaststelling van dit plan. In onderstaand schrijven zend ik u mijn zienswijzen op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan is ondergetekende het **niet eens** met:

1. de huidig gestelde waterhuishouding;
2. De begrenzing deelgebied 'Oase'.

Buiten dit punt zijn er een aantal punten die in een eerdere zienswijze (27-04-2020) zijn aangegeven die nog steeds van toepassing zijn. Dit betreft met name de invloed op verkeers- en parkeerdruk in onze straat en onderhoud aan waterpartijen en bomen. Maar om niet in herhaling te vallen, ga ik daar niet nogmaals over uitweiden en voeg ik voor het gemak de betreffende delen toe in een bijlage.

Ad 1.

In het schetsontwerp van het waterhuishoudkundig plan, opgesteld door RHDHV, d.d. 2 april 2021 wordt gesteld dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand slechts is ingeschat omdat gegevens van slechts twee peilbuizen beschikbaar waren. Rondom het ontwikkelingsgebied en ook in het ontwikkelingsgebied zijn meerdere peilbuizen aanwezig. Voor alle voorgenomen ontwikkelingen en huidige ontwikkelingen zijn bodemonderzoeken uitgevoerd, waarbij ook peilbuizen geplaatst zijn. Mogelijk zijn er enkele peilbuizen verdwenen door de huidige werkzaamheden aan de Norbertus/Gertrudisschool en aan het HUIS van Roosendaal, maar er moeten er nog voldoende peilbuizen over zijn om een grondwatermonitor tot een goed einde te brengen.

RHDHV stelt dat er sprake is van een complexe waterhuishouding waarbij het onwenselijk is om de bodem op te hogen aan de zijde welke grenst aan de percelen van de Ludwigstraat. Dit vanwege de gevolgen ten aanzien van het grondwater, welke hoger zal komen te staan wanneer de bodem opgehoogd zal worden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier echter geen woord meer over gerept. Met betrekking tot het grondwater is er slechts een kopje waarin gemeld is dat het geen grondwaterbeschermingsgebied betreft en dat er een grondwatermonitoringsnetwerk is. Er is geen verdere conclusie die betrekking heeft op de stand van het grondwater en er is niet opgenomen over het eventueel niet ophogen van het deelgebied 'Oase'.

Daarnaast is er het voornemen om een eiland te ontwikkelen dat gelegen is tussen de percelen van de Ludwigstraat en het deelgebied 'Oase'. Het omvat een strook naast de huidige sloot waar een rij met elzen staan. Deze elzen zullen in de loop der jaren vervangen moeten worden, want een aantal verkeert in een mindere staat. Hoe wordt onderhoud van dit eiland voorzien en hoe gaat toekomstige aanplant plaatsvinden?

Als laatste nog een punt ten aanzien van de dimensies van de waterpartij die achter de percelen van

de Ludwigstraat en rondom deelgebied 'Oase' verwezenlijkt moet worden. De huidige sloot achter ons perceel staat het grootste deel van het jaar nagenoeg droog en kan, zoals in het rapport van RHDHV gesteld wordt ongeveer 50 cm water aan. Als de rest van de waterpartij dezelfde diepte krijgt als de huidige sloot is er niet of nauwelijks sprake van een waterpartij die als een erfafscheiding kan dienen, of enige verder toegevoegd waarde heeft. Bij een diepere watergang zal er bij de ontwikkeling de nodige grond vrijkomen welke dus niet zondermeer toegepast kan worden in het plangebied, omdat ophoging maar beperkt wenselijk is. Verder is deze grond vaak niet 'vrij toepasbaar' buiten het gebied, zo blijkt uit de bodemonderzoeken.

Ad 2.

Er is gekozen om in het huidig ontwerpbestemmingsplan geen concrete invulling te geven aan de plaats en grootte van de woningen in het deelgebied 'Oase'. Daar kan ik mij deels in vinden. Het ingetekende bouwvlak geeft nu wel heel veel vrijheid voor de ontwikkeling, welke dus weinig inzichtelijk is. Het was prettig geweest om meer concrete 'spelregels' op te nemen met betrekking tot de ontwikkeling buiten de maximale drie bouwblokken. De relatieve plaatsing en hoogte zouden daar bijvoorbeeld bij kunnen.

Met het huidige ontwerpbestemmingsplan is een aantal kritiek punten uit het eerder bestemmingsplan weggenomen. Nieuwe vragen en opmerkingen komen wel naar boven en een aantal oude punten blijven voor mij onduidelijk. Zeker met betrekking tot de waterhuishouding en in het bijzonder met het grondwater had het mogelijk moeten zijn om een concreter plan te moeten maken.

Graag wil ik u de volgende aanbevelingen doen:

- Neem de woorden van RHDHV over in het plan. Er is sprake van een complexe waterhuishouding welke van kritiek belang is voor de huizen aan de Ludwigstraat. Ophogen van het deelplan 'Oase' is onwenselijk.
- Het is wenselijk om concrete dimensies van de waterpartij te ontwikkelen en aan de hand daarvan eventuele gevolgen voor de omgeving (onder andere de bestaande sloot, vrijkomende grond etc) duidelijk te kunnen maken.
- Een duidelijk plan met betrekking tot het eiland dat als afscheiding moet dienen is wenselijk. Zeker ten aanzien van aanleg en onderhoud.
- Neem concrete regels op over de te ontwikkelen blokken in het deelgebied 'Oase'.

Uiteraard ben ik bereid om deze inspraakreactie mondeling toe te lichten, wanneer dit tot de mogelijkheden behoort. Ik zou dan ook graag een uitnodiging ontvangen.

Ik vertrouw erop u voldoende te hebben geïnformeerd en dat u bovenstaande meeneemt in de procedurele afhandeling die hoort bij de ter inzage legging.

Hoogachtend verblijf ik,

B.W.M. Sturm MSc
Ludwigstraat 11
4701 ND Roosendaal
Tel: 06-46428469
Mail: b_sturm@hotmail.com

Bijlagen aangehaalde punten eerdere zienswijze 27-04-2020

Ad 4.

De sloot welke direct achter mijn tuin gelegen is, ligt op grond van de Gemeente. Het onderhoud van de sloot ontbreekt echter geheel. Met regelmaat moet ik er zelf voor zorgen dat de afvoer van de sloot vrij is van grote hoeveelheden plantaardig materiaal, zodat mijn tuin en de tuinen in de omgeving niet blank komen te staan.

In de plannen is meegenomen dat er rondom de woonblokken een aanzienlijk watergang ontwikkeld zal worden. Verder toelichting is er in het huidige niets opgenomen. Welke functies moet dit water gaan vervullen? Enkel wateropvang, of gaat het ook een ecologische waarde krijgen? En aangezien het onderhoud van de sloot nu al problematisch is, vraag ik mij ook sterk af wie daar verantwoordelijk voor gaat zijn. Want hoewel de geplande watergang een echte verrijking kan zijn voor de omgeving, zal het met het ontbreken van een goede visie en gebrek aan onderhoud een bron van overlast worden.

Ad 5.

Het parkeerterrein van het Stads kantoor moet in de huidige plannen wijken voor woonblokken. De medewerkers van het Stads kantoor zullen in de toekomst ergens anders moeten parkeren. Om dit enigszins te verantwoorden is er in de omgeving een onderzoek gedaan naar de parkeerdruk buiten het plangebied en wordt er in de plannen gesproken over een vergroot aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Dit vergrootte aantal klinkt heel mooi, maar de nuance ontbreekt volledig dat er natuurlijk sprake is van een groot aantal parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners zelf en de geplande horeca. De parkeergelegenheid binnen het plangebied die nu aanwezig is, zal dus effectief flink verminderen. Onder andere verdwijnen de parkeerplaatsen voor de medewerkers van het Stads kantoor. Zij zullen dus buiten het plangebied moeten parkeren. De druk in de omliggende straten zal daardoor alleen maar toenemen, zeker als de horeca ook een sterke aanzuigende kracht heeft.

De conclusie van het onderzoek naar de parkeerdruk is de ontwikkelingen gunstig gestemd



Webformulier (webformulier)
Registratiedatum:

Zaaknummer 416045
19 mei 2021

Aanvrager

Naam:
Adres:
Postcode en plaats:
E-mail:
Telefoon:

M. Cormaux-Eenink
Ludwigstraat 21
4701 NE Roosendaal
cormaux@gmail.com
0165549140

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

1. zie bijlage

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

Gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Betr.: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Groot Mariadal" d.d. 12 april 2021
(NL.IMRO1674.2105GROOTMARIADAL-0301)
Zaaknummer 401416

Datum: Roosendaal, 19 mei 2021

Geachte leden van de Gemeenteraad van Roosendaal,

Op 12 april jl. is in deze gemeente het ontwerpbestemmingsplan "Groot Mariadal" ter inzage gelegd. Als direct betrokkenen (bewoners van de Ludwigstraat) hebben wij alle belang bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundige plan.

Hieronder maken wij onze bezwaren kenbaar m.b.t. enkele onderdelen van het plan.

1. Met als voorbeeld het flatgebouw aan het begin van de straat links, dat volledig uit de toon valt bij de rest van de gebouwen (herenhuizen) in de straat, maken wij ons grote zorgen over de bouwstijl van de woningen in "Groot Mariadal", die wel degelijk kunnen botsen met de bouwstijlen aan de rechterkant van de Ludwigstraat.

De plannen zijn weliswaar enigszins aangepast, maar desondanks is het percentage, dat bebouwd mag worden 30% i.p.v. 25%, is de omvang van de bouwvolumes 350 m² i.p.v. 250 m². Veel groter, dan tot nu toe gepresenteerd werd. Het toegestane bouwvlak omvat ook het gehele parkeerterrein. Dat is ongewenst, aangezien daardoor de parkeerdruk zich dan gaat verspreiden door de wijk.

2. En het feit blijft, dat ons mooie uitzicht beperkt gaat worden. Wij zijn ons vrije uitzicht aan de achterkant kwijt !!! Kijken aan tegen gebouwen van 7 meter hoog en raken de rust kwijt, die het wonen aan de rechterzijde van de Ludwigstraat met name te danken heeft aan de huidige situatie achter onze tuinen. Het huidige parkeerterrein wordt alleen tijdens kantooruren gebruikt door de ambtenaren die 's-morgens komen en laat namiddag weer vertrekken. Dat geeft totaal geen overlast. Hou dit zoals het is.
3. Wij maken ons grote zorgen om onze privacy en ons wooncomfort. Er is weliswaar door enkele bewoners met het projectteam gesproken over 'geen ramen richting onze tuinen' en 'geen uitkragende balkons', maar zonder dat de gemeente een beeldkwaliteitsplan opstelt en vaststelt, is er geen garantie, dat de afspraak met het projectteam wordt nagekomen.
4. Over de waarde van onze woningen wordt met geen woord gerept. De Ludwigstraat behoort qua vierkante meterprijs voor een woning, tot de absolute top van Roosendaal. Mede dankzij de rust en privacy vanwege de directe betrokkenheid bij de tuinen van Mariadal. Met het huidige plan komt hier een einde aan en dat zal invloed

- hebben op de prijsontwikkeling. Het mag duidelijk zijn, dat wij dat niet kunnen accepteren.
5. Het is duidelijk, dat de nieuwe bewoners ook recht hebben om hun auto te parkeren, maar dan moet ook vastgelegd worden, dat het om huisgebonden parkeren gaat en dat het geen parkeerplaatsen voor algemeen gebruik gaan worden.
 6. Volgens de plankaart mogen overal binnen de bestemming 'Groen' bouwwerken worden opgericht ten behoeven van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen. Wij maken bezwaar tegen de specifieke bouwaanduiding 'bouwwerken' voor de bestemming 'Groen' omdat wij niet zitten te wachten op een speeltuin in onze achtertuin en al helemaal niet op een 2^e Emile van Loonpark, met alle overlast van dien.
 7. Afwijkingen in de bouw mogen maximaal 10% bedragen. Daarmee kan de toegestane bouwhoogte dus stijgen tot 7,70 meter, hoger dan de woningen in onze straat. Daar maken wij met klem bezwaar tegen.

Gezien het voorgaande, verzoeken wij u het ontwerpbestemmingsplan **niet** vast te stellen. In elk geval niet totdat gemaakte afspraken met de bewoners van de Ludwigstraat zijn nagekomen en alternatieven zijn onderzocht, die recht doen aan alle belanghebbenden.

Met vriendelijke groeten,

J.H.H. Cormaux
Ludwigstraat 21
4701 NE Roosendaal
Tel: 0165 549140
Mail: cormaux@gmail.com

M. Cormaux-Eenink

Aan:
De gemeenteraad van Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Roosendaal 23 mei 2021

Afz.:
L.A.A. van Vugt
Ludwigstraat 19
4701 ND Roosendaal



Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal,
zaaknr. 401416

Geacht College,

Het ontwerp bestemmingplan Groot Mariadal ligt er inzage en momenteel is het mogelijk een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar op het ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal.

Achter de woning(en) aan de Ludwigstraat t.h.v. 17 en 19 staat 3 woonblokken gerealiseerd. Ludwigstraat 17 en 19 behoren tot mijn eigendom. Voor het woonblok in het ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal is volgens artikel 10.2.2. het volgende opgenomen.

In artikel 10.2.2 – woningen in woongebouwen wordt geen hoogte kenbaar gemaakt. Bij artikel 10.2.2 lid e. wordt gesproken over “de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen”.

Mijn tuin is gelegen aan de zijde van het bestemmingsplan Groot Mariadal. Doordat de hoogte van het bouwplan niet bekend is volgens het bestemmingsplan wordt mijn woongenot aangetast. Mijn tuin grenzend aan Groot Mariadal schendt mijn privacy. Het uitzicht vanuit het woonblok richting de eigendomssituatie van de Ludwigstraat. Een waardevermindering van de woning. Een groene hoge erfafscheiding zou een goede keuze zijn, dit om redenen dat het College ook graag een groene zone wil houden voor het Groot Mariadal. Graag wil ik deze alternatieven met u bespreken.

Daarnaast ligt de wet geluidhinder Groot Mariadal ook ter inzage. Het college heeft het voornemen om verband houdende met de voorgenomen woningbouwontwikkeling in

het gebied Groot Mariadal een hogere geluidsbelasting vast te stellen dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde. In het akoestisch onderzoek wordt de geluidsbelasting op de toekomstige geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en getoetst. Voor het plangebied is reeds een indeling voor de woningen opgesteld. De woningen zijn verdeeld in 3 locaties, waaronder Klooster Mariadal (A), Kloosterhof (B) en Stroomgaard (C). Voor elke geluidgevoelige zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van **maximaal 4 bouwlagen** gemodelleerd.

In dit rapport wordt gesproken over maximaal 4 bouwlagen. Maar in het bestemmingsplan spreekt u weer over 3 bouwlagen. Kunt u mij dit uitleggen. Hoe moet ik dit lezen? Zie ook artikel 3.2 van het Econsultancy rapport d.d. 24 mei 2018.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan nog niet vast te stellen.

Ik verzoek u mij daarom ook op de hoogte te houden van de verdere procedure.

Met vriendelijke groeten,

L.A.A. van Vugt
Ludwigstraat 19
4701 ND Roosendaal

