

VINCENTIUSSTRAAT

ZIENSWIJZE

Postregistratie (post)

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Zaaknummer 417536

25 mei 2021

25 mei 2021

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Nee

Aanvrager

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

M.J.T. van de Weijer-Schreurs

Vincentiusstraat 21

4701 LM Roosendaal



ZIENSW
relat. 401416
Griffie

Gemeenteraad Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Roosendaal, 23 mei 2021.

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal, zaaknummer 401416

Geachte leden van de raad,

Onlangs hebben wij kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal (hierna ook aangeduid als: het ontwerp of plan) dat formeel op 12 april 2021 ter inzage is gelegd. Daarnaast ontvingen wij op 7 april 2021 het Inspraak- en overlegrapport "Bestemmingsplan GROOT MARIADAL" van maart 2021.

Inspraak- en overlegrapport Bestemmingsplan 'Groot Mariadal'

Pagina 9 : Ad 6:

De dakopbouw wordt terugliggend gesitueerd achter de bestaande hoge (ca. 1 m) dakopstand. Het dak wordt zodanig ingericht dat het dakterras zich bevindt aan de zijde van de kloostertuin. Het resterend dakvlak wordt naar verwachting alleen betreden voor onderhoudswerkzaamheden. Door de terugliggende gevels van de dakopbouw en bestaande hoge dakopstand is inzicht vanuit de dakopbouw in de omliggende tuinen beperkt.

Naar aanleiding van bovenstaande richten wij ons hierbij tot u met de volgende zienswijze:

Privacy:

Gezien de privacy van de tuinen en dakterrassen aan de Vincentiusstraat is het niet wenselijk dat hier een dakopbouw/dakterras gerealiseerd wordt. In een persoonlijk gesprek met de heer R. Kools (23 april 2021) geeft hij overigens al aan dat er geen opbouw plaats mag vinden i.v.m. de cultuur-historische waarde van 'Groot Mariadal'.

Momenteel zijn de kozijnen van het klooster ter hoogte van Vincentiusstraat 23 voorzien van Crepi glas. Deze zijde van het klooster staat op 3/4 meter van de schutting van de Vincentiusstraat nr. 23. Het huidige Crepi glas waarborgt de privacy in de tuinen en de inzicht in de woningen. Hier wordt verder niks over benoemd in de aangeleverde stukken. Vervanging naar helder glas zal een enorme inbreuk hebben op de privacy van de huisnummers 29,27,25,23,21,19 en 15.

Looproute:

Tussen de tuinen van de Vincentiusstraat (nr. 9 t/m 25) en het klooster ligt er een verhard pad. Tijdens meerdere bijeenkomsten hebben wij als omwonende onze zorg geuit over dit stuk grond. Een ingang aan deze zijde van het klooster, die als looproute gebruikt gaat worden, zal ons inziens overlast en inbreuk op privacy met zich meebrengen. In de plannen wordt hier niet duidelijk over gesproken.

Eventuele schade aan bestaande woningen door bouwwerkzaamheden:

Om discussie achteraf over de eventuele ontstane schade aan de bestaande woningen te voorkomen, gaan wij ervanuit dat er een nulmeting plaats zal vinden.

Tot zover onze zienswijze.

Wij zien graag uw ontvangstbevestiging tegemoet en gaan ervan uit dat u de zienswijze meeneemt in het verdere proces om tot een uiteindelijk bestemmingsplan te komen.

Graag vernemen wij van u.

Met hartelijke groet.



M.J.T Schreurs, Vincentiusstraat 21
4701 LM Roosendaal

Mede namens de volgende bewoners:

N. Gabriels, Vincentiusstraat 23

R. van Breugel, Vincentiusstraat 19

K. Vergouwen, Vincentiusstraat 15

Gemeente Roosendaal

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan

Groot-Mariaal

nr. 40141b

Vincentiusstraat 7, Postbus 5000

4700 KA Roosendaal

Zienstwyze
Groot
Mandiadal.

College van Ben W.

Postbus 5000

4700 KA Roerendaal

ZIENSWIJZE

Postregistratie (post)

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Aanvrager

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

Zaaknummer 417487

25 mei 2021

25 mei 2021

Aangetekend ontvangen namens M. Moerings:

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Groot Mariadal

CHE.3.21.040899

Nee

Nee

DAS Nederlandse Rechtsbijstand

Verzekeringmaatschappij N.V.

Postbus 23000

1100 DM Amsterdam



Relat. 401416
Griffie

Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam
Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 5223 DJ 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

AANTEKENEN

Gemeenteraad van de gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Dossiernummer:
CHE.3.21.040899

Telefoon: 020-6518888

Datum: 21 mei 2021

Behandeld door:
mw. mr. H.P.J.G Berkers
Afwezig vrijdag

E-mail: dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6914737
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: Zienswijze M.Moerings ontwerp-bestemmingsplan Groot Mariadal

Geachte dames en heren,

Namens mevr. M.Moerings, wonende aan de Vincentiusstraat 29 te Roosendaal, wordt hierbij een zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan Groot Mariadal te Roosendaal.

Algemeen nieuwe bestemmingen

In het nieuwe bestemmingsplan Groot Mariadal wordt een nieuwe bestemming en invulling gegeven aan het oude Klooster alsmede de achtergelegen binnentuin met aanliggend gebied. Mevrouw Moerings woont aan de rand van het gebied, nabij het klooster.

De Vincentiusstraat aan de voorzijde is een smal straatje met éénrichtingsverkeer vanuit de westzijde.

Aan deze westzijde ligt in de Vincentiusstraat, op ongeveer 100 meter afstand van de woning van mw.Moerings ook nog een groot bouwvlak maatschappelijke bestemming, waar eerder een schoolgebouw is geplaatst, die tijdelijk echter buiten gebruik was, maar waar wel weer op voorzienbare termijn een middelbare school zal worden ondergebracht.

Dit plangebied van de school aan de Vincentiusstraat is nu echter buiten het nieuwe plangebied Groot Mariadal gehouden.

In het nieuwe plan worden zowel in het klooster als ten zuid-westen van het klooster geheel nieuwe functies toegekend en gebouwd.

Zo worden aan de achterzijde van de woning van mw.Moerings 18 nieuwe woningen gebouwd (Kloosterhof) en aan de zuid-westkant in totaal nog eens 46 wooneenheden(Oase en Stroomgaard).

In het bestaande klooster worden in het gehele westelijke deel 50 wooneenheden gerealiseerd, en in het meer oostelijke deel enerzijds een onbekend aantal zorgwoningen en anderzijds in

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754



een groot deel horeca, onder meer voor daghoreca, maar ook buitenhoreca in de avond (terrassen) en algemeen avondhoreca inclusief evenementen, concerten en bruiloften/partijen etc (Kloostercomplex).

Kortom een enorme toename van bebouwing en intensivering van het gebruik van de oude kloostertuin.

Daaromheen is groenbestemming gegeven, zo ook aan de achterzijde van de woning van mw. Moerings.

Helemaal aan de zuidzijde van het terrein is reeds aan de westkant het nieuwe gemeentehuis (Huis van Roozendaal) gerealiseerd en worden meer oostelijk ook nog eens 30 nieuwe woon-eenheden (Mariastede). Daartussen is een planologische verkeersbestemming gegeven ten behoeve van de benodigde parkeervoorzieningen voor deze functies (Stadsplein, 61 openbare parkeerplaatsen).

Daarnaast tenslotte nog het zogenoemde Kindcentrum (basisschool met kinderopvang en BSO).

Zienswijze

Aard woningbouw

Allereerst wat betreft de 18 nieuwbouwwoningen van Kloosterhof direct aan de achterzijde van de woning van mw. Moerings. Deze mogen 11 meter hoog worden en worden in 3 etages opgebouwd met plat dak. Onduidelijk is hoe de achterzijde van deze woningen eruit komen te zien en of daar bijvoorbeeld ook balkons komen en hoe de raamopbouw zal zijn. Daarover moet meer duidelijkheid worden gegeven.

Groenbestemming is hoofdzakelijk ontsluitingswegen en parkeerterrein / onjuiste bestemming
De zogenaamde groenbestemming die de complexen Oase, Stroomgaard, Kloosterhof en het Kloostercomplex omgeeft, biedt feitelijk kwa inrichting hoofdzakelijk plaats voor de parkeerplaatsen en de ontsluitingswegen.

In die zin schept de plankaart met 'al dat groen' een volstrekt verkeerd beeld.

In het bestemmingsplan wordt in het bijbehorend voorschrift artikel 4 onder e pas vermeld dat er ook wandel- en fietspaden kunnen worden aangebracht en daarnaast ook ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen. Dus vooral grotendeels verharding!

Dit is niet zoals de normale planologie in elkaar steekt. In een reële planologie zou dit gebied met de hoofdfunctie moeten worden aangeduid, dus in hoofdzaak verkeers- en verblijfsgebied/parkeerterrein.

Dat daarbij ook wat groen wordt gerealiseerd is meer bijzaak.

Ontbreken Ladder voor duurzame verstedelijking 3.1.6 Bro

Ontbreken concrete beschrijving van aard/soort en hoeveelheid woningen en nieuwe functies

In de plantoelichting wordt met geen woord gerept over welk soort en de hoeveelheid woningen welke er gebouwd zouden moeten gaan worden.

In het beeldkwaliteitsplan worden alleen 'hemelse' impressies gegeven van de buiteninrichting en de architectuur. Zelfs het stadsplein wordt indrukwekkend ingetekend, terwijl dit feitelijk één groot parkeerterrein wordt met daarboven een stalen constructies geplaatst waar een zee van stalen zonnepanelen wordt geplaatst, dus feitelijk een kille, harde inrichting.



Als er wel een concrete omschrijving zou zijn gegeven van de soort/aard en hoeveelheid woningen en andere functies (zoals de uitgebreide horeca) dan hadt vervolgens de wettelijk voorgeschreven ladder moeten worden toegepast.

In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt de ladder van duurzame verstedelijking en is dus geen onderzoek gedaan naar de noodzaak van en de behoefte aan de bouw van juist deze (welke?) woningen. Terwijl in case wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de wet.

Niet ondenkbaar zal zijn dat er wel sprake zijn zal van een behoefte aan nieuwe woningen, maar met alle nieuwbouwontwikkeling die de laatste pakweg 15 jaar heeft plaatsgehad in de stedelijke gebieden is er structureel eigenlijk niet gekeken naar de werkelijke behoefte aan soorten woningen, maar is vooral gebouwd wat het meeste geld oplevert.

Reden waarom er inmiddels een schreeuwend tekort is ontstaan goede en betaalbare huurwoningen. Deze markt is volledig aan het verdwijnen, zodat eenieder langzaam gedwongen wordt om een woning te moeten kopen of anders een belachelijk hoge huurprijs te moeten betalen voor een huurwoning. De politiek zou hier veel meer sturing aan kunnen en moeten geven. In die zin is het aantonen van de werkelijke behoefte aan woningen een zinvolle exercitie, althans indien oprecht en zorgvuldig toegepast, zou de ladder van duurzame verstedelijking dit wel moeten zijn. Indien er hoofdzakelijk alleen maar dure woningen worden gebouwd, zou eigenlijk moeten worden aangetoond dat hier ook veruit méér behoefte aan is dan aan betaalbare huurwoningen.

In plantoelichting ontbreekt relevante verkeersinformatie over verkeersinrichting/verkeerscirculatie/ontsluitingsroutes

In de plantoelichting ontbreekt onderbouwde cijfers van parkeren en verkeersgeneraties die de nieuwe functies binnen het plangebied

In de toelichting en de planvoorschriften alsook op de plankaart en planvoorschriften ontbreekt de bestemming voor een nieuwe parkeergarage die kennelijk onder het woongebouw Stroomgaard zal worden aangelegd.

Ondeugdelijke berekening en motivering parkeren en verkeerstoename

In de plantoelichting wordt ten aanzien van de toekomstige ontsluitingen en dus de verkeerscirculatie in het gebied van alle nieuwe functies geen informatie gegeven. Alleen in de zogenaamde visie (in bijlage 16 beeldkwaliteitsplan), komt steeds het impressieplaatje terug waaruit blijkt dat er van noord naar zuid en vice versa kennelijk een fietspad gaat lopen.

Maar waar rijden, ontsluiten en blijven de auto's?

In de toelichting wordt onder de paragraaf 4.4. van de mobiliteit nauwelijks relevante of deugdelijke informatie gegeven, er wordt alleen in algemeenheden gepraat en er kan geen concrete toetsing en normering worden afgeleid.

Alles moet kennelijk uit de verkeerskundige onderbouwing van Mobycon worden gedestilleerd?

Zo wordt in de plantoelichting over parkeren heel algemeen aangegeven dat in de huidige situatie er maar liefst al 298 parkeerplaatsen aanwezig zijn in het plangebied en dat dit in de toekomst 401 parkeerplaatsen zullen worden, dus een toename van 102 parkeerplaatsen.

En dat de deskundige Mobycon kennelijk heeft gemotiveerd dat dit voldoende is.

De opmerkingen in de plantoelichting bevat non-gegevens en de gegevens geven een onjuiste voorstelling van zaken.

Zo zijn er wat betreft bestaande parkeerplaatsen (298) 107 parkeerplaatsen voor gemeentepersoneel meegerekend van het nieuwe gemeentehuis. Het nieuwe gemeentehuis ligt buiten het plangebied, maar is al bestaand, dus die 107 parkeerplaatsen zijn niet ter beschikking van de nieuwe planontwikkeling.



Daarnaast zijn hélemaal ten zuiden aan de Kloosterweg 136 openbare parkeerplaatsen gerekend die ook grotendeels bedoeld zijn voor het bestaande gemeentehuis en de vooral zuidelijk gelegen functies, zoals ook het nieuwe Kindcentrum.

De noordelijk gelegen school is buiten het plangebied gehouden, maar ook die heeft bestaande en toekomstige noodzakelijke parkeerplaatsen nodig, waarvoor 15,75 benodigde parkeerplaatsen worden gerekend.

Van de 298 nu bestaande 'beschikbare' parkeerplaatsen in het gebied zijn er dus al 258,75, zeg 259 parkeerplaatsen, die eigenlijk nu helemaal niet beschikbaar zijn voor de grotendeels nieuwe functies in het gebied": het Kloostercomplex inclusief wonen, woonzorg en horeca, de Kloosterhof en de nieuwe woningen van de Stroomgaard en de Oase.

Er zullen totaal 401 parkeerplaatsen komen ten behoeve van alle nieuwe en bestaande functies in het gebied, inclusief gemeentehuis en middelbare school, maar dat is in kwantiteit slechts een toename van 142 extra parkeerplaatsen voor alle nieuwe functies in het gebied!!!

Wat niet in de toelichting en zelfs door Mobycon nergens concreet wordt beschreven, is dat er dus voor alle functies in dit gebied normatief maar liefst 492,5 parkeerplaatsen nodig zijn. Door Mobycon wordt dit in de tabel op bladzijde 8 uitgesplitst naar functies en vervolgens moet je dit dus zelf gaan optellen om man en paard te kunnen noemen.

Bovendien heeft Mobycon niet meegerekend dat er ook nog zorgwoningen in het kloostercomplex worden ondergebracht, wat onder meer ook nog parkeerplaatsen voor bezoekers vraagt, anders dan bij gewone burgerwoning, en ook voor personeel.

We kunnen er dus zonder meer vanuit gaan dat er ruim 500 parkeerplaatsen nodig zijn.

Dus Mobycon gaat, zonder dit concreet te benoemen, motiveren, dus meteen over om te zoeken naar het mogelijk dubbel van parkeerplaatsen in het gebied via allerlei tabellen.

Op bladzijde 15 van het rapport van Mobycon staan de locaties en aantallen aan te leggen parkeerplaatsen in het gebied: die moet je dus ook weer eerst zelf gaan optellen, en dan blijkt dus dat in het gebied 407 parkeerplaatsen zouden worden aangelegd, de plantoelichting staat 401?

Allereerst blijkt dus nu pas en óók dit wordt wederom niet benoemd, dat er kennelijk een parkeergarage onder het woongebouw Stroomgaard wordt gebouwd met 134 plaatsen.

Voor zover deze dus plaats biedt aan alle mogelijke publiek dat zelf niet in het woongebouw woont, maar bijvoorbeeld gebruik maakt van de horeca, is dit dus grotendeels een openbare parkeergarage.

Deze is planologisch niet meegenomen in dit plan, noch is duidelijk hoe de ontsluiting zal zijn: er wordt nu uitgegaan van een ontsluiting dwars over het parkeerterrein van het Stadsplein naar de Kloosterstraat?

Wat vervolgens, kort gezegd, opvalt, is dat er dus eigenlijk in het zuidelijk deel met de ontsluiting aan de Kloosterstraat ruim 300 parkeerplaatsen worden aangelegd en in het noordelijke deel slechts 106, of minder.

Bij de Oase worden er geen 16 maar 14 privé aangelegd, dus 14 parkeerplaatsen voor 12 woningen (zijn er normatief bijna 16 nodig).

Blijven er nog 90 parkeerplaatsen over. Daarvan wordt door Mobycon aangeduid dat er 60 in de Kloosterhof worden aangelegd, terwijl er op de inrichtingstekening in het beeldkwaliteitsplan maar 40 zijn ongetekend. Verder wordt dan nog verwezen naar de 30 parkeerplaatsen van de Vincetuin.

Maar deze zullen in ieder geval overdag en wellicht ook enkele avonden bezet zijn voor de schoolfunctie.



De parkeerbehoefte die het Kloostercomplex en de nieuwbouw Kloosterhof genereert, is echter normatief minimaal 160, maar daarbij zijn de zorgwoningen dus nog niet opgeteld!!

Overdag en 's avonds kan aan deze noordelijke zijde met 40 ingetekende parkeerplaatsen sec voor de Kloosterhof én het Kloostercomplex nooit tegemoet worden gekomen aan de minimaal behoefte van 160 parkeerplaatsen (of bv 180, afhankelijk van hoeveel zorgwoningen er nodig zijn).

Feitelijk wordt zowel voor nieuwe bewoners als de horeca de oplossing van het parkeerprobleem dus hoofdzakelijk gezocht in het zuidelijk deel, in de nieuwe parkeergarage en aan de Kloosterstraat. Dit wordt nergens in het rapport Mobycon, en zeker niet in de plantoelichting uitgeschreven noch gemotiveerd.

Van belang daarbij is bovendien te weten welke ingangen er aan de achterzijde van het Kloostercomplex aanwezig zijn, anders gezegd: waar komt de ingang van de woningen en de ingangen van de horeca? Hoever zijn mensen bereid om te lopen??

En wat als er ook nog ander publiek/bezoekers van buiten het plangebied van deze parkeergarage gebruik gaan maken?

Het betekent hoe dan ook dat zowel nieuwe bewoners als de horecagebruikers zonder meer de parkeermogelijkheid zullen gaan opzoeken en gebruiken die dicht bij het kloostercomplex ligt. Verwacht wordt dan ook dat juist in de noord-west gelegen straten, zoals dus ook de Vincentiusstraat, de parkeerdruk fors zal toenemen.

Tenslotte is ook de aanname dat het aantal verkeersbewegingen in de Vincentiusstraat wel zal meevallen, niet te volgen.

Nog steeds is niet duidelijk welk autoverkeer hier allemaal kan ontsluiten.

Wáár, bijvoorbeeld, ontsluiten de bewoners van de Oase?

En hoeveel fietsverkeer wordt er via de noord-zuidlijn gegenereerd?

En wat betekent dat als er 90 auto's extra van dit kleine stukje éénrichtingverkeer gebruik kunnen maken?

Van belang voor de ontsluiting is alleen het deel Vincentiusstraat west. Uit het rapport blijkt dat dáár alleen al voor auto's een toename van verkeer zal zijn met 89%, bijna een verdubbeling dus. Hierbij moet dan maar even uit worden gegaan van een juiste becijfering, al kan dit nergens uit worden afgeleid, dus de toename kan nog veel ruimer zijn.

En daarbij is de toename van het fietsverkeer dus nog niet eens meegerekend.

Geconcludeerd moet worden dat dat het rapport van Mobycon, onzorgvuldig tot stand is gekomen en slecht leesbaar is, mede omdat er niets concreet wordt benoemd of gemotiveerd, maar alleen maar tig-tabellen tevoorschijn worden getoverd, waar dan iets uit af te leiden zou moeten zijn. En hoe zit dat eigenlijk, hebben ze bij Mobycon geen rekenmachines om aantallen bij elkaar op te tellen?

Dit rapport kan niet als heldere en deugdelijke motivering dienen voor het vraagstuk van de parkeerbehoefte en biedt absoluut geen garantie van een zorgvuldige toekenning van voldoende parkeergelegenheid in het gebied.

Er is voor de noord-westelijk gelegen functies een evident parkeertekort!

Belang mw. Moerings

Uit opgemaakte beschrijving van wat hier aan nieuwe inrichting wordt voorgesteld, blijkt zonder meer dat de woonbeleving ter plaatse voor bestaande woningen aan de Vincentiusstraat zal worden aangetast.

Wat betreft het belang van mevrouw Moerings, kan worden vastgesteld dat zowel aan de vóór-zijde van de woning sprake zal zijn van een sterke toename van de gebruiksintensiteit (verkeer/bezoekers horeca), maar dus nog veel méér aan de achterzijde: wie en wat gaat via dit



parkeerterrein en deze ontsluiting allemaal gebruik maken: parkeren, lopende bewo-
ners/bezoekers te voet van en voor kloostercomplex, fietsers, 's nachts horecabezoekers vanaf
de achterzijde, bevoorrading horeca??

Ook dit aspect blijkt onterecht onderbelicht in dit ontwerp-bestemmingsplan

Conclusie en verzoek

Get op alle geconstateerde gebreken in dit ontwerp-bestemmingsplan is beduidend nadere uit-
leg/motivering en zorgvuldige inbedding van deze nieuwbouwwontwikkeling noodzakelijk, maar
wellicht niet mogelijk. In dat geval zou planaanpassing op zijn plaats zijn.

Gaarne verzoek ik u alle ogemelde gebreken in dit ontwerpplan in de verdere behandeling van
de planontwikkeling voor dit gebied mee te nemen.

Hoogachtend,

DAS

Mw. mr. H.P.J.G. Berkers

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'H.P.J.G. Berkers'. The signature is written over the typed name and extends upwards and to the left, partially overlapping the word 'Hoogachtend,'.

CHE 3.21.040899 21 mei 2021

DAS

Onderwijsboulevard 206
5223DJ 'S-HERTOGENBOSCH
THE NETHERLANDS



R Aangetekend

D-A-1



Frankering betaald

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Gemeente Roosendaal
tav. Gemeenteraad
Postbus 5000
4700KA ROOSENDAAL

3SXCQU7558392

Recommandé

NL



3SXCQU7558392

F2202



Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

Postregistratie (post)

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Zaaknummer 416278

20 mei 2021

20 mei 2021

Namens G. Kok en L.E.F. Jaquet: Zienswijze
ontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal

R215036669

Nee

Nee

Aanvrager

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

Stichting Achmea Rechtsbijstand

Postbus 4116

7320 AC Apeldoorn



Aangetekend R215036669

Aan de gemeenteraad
Gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Sporlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

19 mei 2021

Ons zaaknummer

R215036669

Behandeld door

mr. drs. C.R.Jansen

Onderwerp

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Groot Mariadal

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Mevrouw G. Kok en de heer L.E.F. Jaquet, wonende aan de Vincentiusstraat 46 (4701 LR) in ROOSENDAAL, hebben mij gevraagd hen bij te staan.

Ontwerp-bestemmingsplan Groot Mariadal

U heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan Groot Mariadal ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen zich met dit plan niet verenigen. Hun zienswijze op het plan licht ik graag toe.

Aantasting omgeving

Belanghebbenden wonen direct tegenover het plangebied. Dit plan heeft voor hen nadelige gevolgen. Het plan is naar hun mening tevens in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Graag licht ik dat toe. Het plan tast het woongenot van belanghebbenden aan. De huidige groene omgeving wordt onder het nieuwe regime een woonwijk. Het plan maakt namelijk de bouw van een hele nieuwe woonwijk mogelijk, met direct tegenover belanghebbenden op slechts 10 meter afstand een rij woningen. Hierdoor wordt vrij uitzicht ontnomen en kijken belanghebbenden tegen een 11 meter hoge façade (toegestane bouwhoogte) aan. Hun privacy wordt aangetast als dit plan wordt gerealiseerd. De argumenten in de eerder namens belanghebbenden ingediende inspraakreactie kunnen naar hun mening niet terzijde worden geschoven met het argument dat wonen in de binnenstad nu eenmaal een bepaalde dynamiek impliceert.

Ook wordt aan de overkant van de woning van belanghebbenden voorzien in een nieuwe parkeergelegenheid van tenminste 15 parkeerplaatsen (herinrichting Vincetuin) en wordt een langzaamverkeerroute gecreëerd waardoor het mogelijk wordt om zich via een kortere, 'aantrekkelijke' looproute van het station naar het centrum te bewegen. Deze fietsers, wandelaars en parkeerders komen dan langs de woning van belanghebbenden, waarbij men direkt in de woning van belanghebbenden kan kijken. Dat is een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van hun privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen.

Belanghebbenden zullen ook aanzienlijke geluidsoverlast ondervinden als dit plan doorgaat. Het plan leidt tot een toename van woningen, toename van verkeersbewegingen en bovendien geluidsoverlast van een hek wat toegang gaat geven tot de nieuwe woonwijk, hetgeen geluidsoverlast gaat opleveren. Ten gevolge van dit plan wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in de Vincentiusstraat overschreden. De gevolgen van dit plan voor de geluidsoverlast in en rond de woning van belanghebbenden is niet onderzocht. Het plan is dus niet goed onderbouwd.

Belanghebbenden merken in dit verband nog op dat het daarbij niet zozeer alleen gaat om parkeergeluid van startende auto's of het openen en sluiten van deuren. Het gaat met name ook om het geluid dat het hek van het parkeerterrein zal maken bij openen en sluiten. Belanghebbenden wonen direkt tegenover dat hek en zullen door het geluid van het hek bijvoorbeeld gestoord worden in hun slaap. Dit is niet meegewogen in het plan.

Belanghebbenden zullen, na voltooiing van het plan, ook direct zicht hebben op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Tegenover belanghebbenden komt op ongeveer 10 meter afstand een blok woningen, waar het volgens het plan is toegestaan tot 11 meter hoog te bouwen, in 3 bouwlagen, met daarachter een woonblok van 4 bouwlagen. Dit plan tast het bestaande uitzicht dus in ernstige mate aan, hetgeen een grote inbreuk is op de bestaande situatie. Belanghebbenden realiseren zich terdege dat er veranderingen plaatsvinden maar er wordt voorbijgegaan aan de grote mate van inperking van het woongenot en mate van disproportionaliteit door de voorgestelde plannen.

Daar komt bij dat, na onderzoek, is gebleken dat er aan de Ludwigstraat zijde de woningbouwplannen drastisch zijn aangepast ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. In het plan wordt zelfs gesproken over het uitdrukkelijk meewegen van de door de insprekers ingebrachte aspecten als privacy en uitzicht.

Resultaten van deze uitdrukkelijke afweging zijn: minder woningen, die daarnaast verder weg zijn gelegen van de achtertuinen en minder hoog zijn.

Belanghebbenden zijn van mening dat dergelijke wijzigingen ook hadden dienen te worden doorgevoerd in de omgeving van de woning van belanghebbenden en de belangen van belanghebbenden en andere bewoners van de Vincentiusstraat even zwaar hadden dienen te worden gewogen en hun belangen evenzeer hadden dienen te worden beschermd.

Het plan zal ook zorgen voor schaduw hinder op de woning van belanghebbenden. Uitvoering van het plan beperkt de inval van zonlicht op het perceel van belanghebbenden. Dit tast het woongenot ernstig aan. Belanghebbenden zijn van mening dat het plan moet worden aangepast om die beperking zoveel mogelijk te voorkomen.

Verkeer en parkeren

Dit plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk. Het plan zorgt voor veel meer verkeersbewegingen en de ontsluiting van het nieuwe woongebied zal voor veel extra verkeersdruk zorgen in de bestaande straten. De planlocatie wordt ontsloten vanaf de Vincentiusstraat en vanaf de Kloosterstraat. De Vincentiusstraat heeft primair een functie voor bestemmingsverkeer. Bij de Kloosterstraat komt hier het verkeer van de scholen bij. Op de weg maken zowel fietsers als gemotoriseerd verkeer gebruik van dezelfde rijbaan. Er geldt een 30 km/uur regime. Voor de Vincentiusstraat geldt eenrichtingsverkeer. Inrijden is mogelijk vanaf de Stationsstraat en in tegengestelde richting vanaf de Burgemeester Prinsensingel. Het autoverkeer dat vanaf deze twee wegen de Vincentiusstraat vanuit twee richtingen inrijdt vervolgt dan via de Dokter Lemmensstraat zijn weg.

Vanwege de nieuwe functies in Groot Mariadal neemt de hoeveelheid autoverkeer toe. De Vincentiusstraat is niet berekend op die toekomstige hoeveelheid autoverkeer. De consequentie van het nieuwe plan op de huidige verkeerssituatie en verkeersdruk is enorm, zeker ook gezien de horecafunctie die Groot Mariadal gaat krijgen, met aanvullend ook kleinschalige bedrijvigheid. Ook blijft de bestemming 'Maatschappelijk' na realisatie van het plan Groot Mariadal voor de omgeving in stand. Binnen deze bestemming is de realisatie van onder andere kinderopvang, onderwijs, gebouwen ten behoeve van verenigingen en ondersteunende horeca mogelijk. De extra hoeveelheid autoverkeer ten gevolge van de ontwikkeling van Groot Mariadal komt boven op de bestaande hoeveelheid autoverkeer die vanwege de 'gewone groei' van het autoverkeer ook al zou toenemen.

Weliswaar blijft ook na realisatie van de plannen dit aantal binnen de norm die geldt voor een 30 km/uur-straat zonder fietsvoorzieningen, maar ten opzichte van de huidige situatie wordt voorzien in bijna een verdubbeling van aantal autoverkeersbewegingen. Dat is een substantiële toename. Een en ander leidt tot substantieel meer overlast door verkeer als gevolg van trillingen, geluid en uitstoot van schadelijke gassen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt hier al op gewezen qua geluid. Dit is niet meegenomen in het plan. Dit alles zal zorgen voor een verkeersdruk die de buurt niet aan kan. Dit is niet meegewogen in het plan.

In dit verband wordt opgemerkt dat het aantal verkeersbewegingen op dit moment beperkt is en – sinds het gebruik van het klooster als dependance van het gemeentehuis – geclusterd. Er is alleen verkeer van enkele personeelsleden -grotendeels tijdens kantooruren- en zeer weinig verkeer van bewaking van het terrein op vroege ochtend- late avonduren of bij calamiteiten. Bij een ontsluiting van het plan Groot Mariadal via de Vincentiusstraat zal de intensiteit van het aantal bewegingen enorm toenemen en zich ook verder verspreiden over 24 uur per de dag. Belanghebbenden zijn van mening dat de toename van de verkeersintensiteit onvoldoende is betrokken in het plan.

Het plan zorgt ook voor parkeeroverlast. Met de komst van de nieuwe woonwijk neemt de parkeerdruk enorm toe. Het plan voorziet in een groot aantal woningen, waar bij iedere woning voor (minimaal) twee auto's zal moeten worden voorzien in een parkeerplek. Anders dan wordt gesteld voorziet het plan niet in voldoende parkeergelegenheid (minstens 2 auto's per huishouden zoals de huidige praktijk is), waardoor de parkeerdruk op de Vincentiusstraat zal toenemen.

Verder wordt op pagina 54 van het concept bestemmingplan onder meer gesteld dat voor de Brugstraat en de Vincentiusstraat een afweging van geluid reducerende maatregelen noodzakelijk is. Tevens dient voor de woningen aan de Vincentiusstraat het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnen niveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van woningen is een nader onderzoek naar de geluidswering van de gevels noodzakelijk.

Uit bovenstaande blijkt feitelijk dat de gevels in de Vincentiusstraat niet bestand zijn tegen de verwachte toename van geluid. De overlast van trillingen en meer uitstoot van schadelijke gassen, of over grotere veiligheidsrisico's worden niet aangehaald en behandeld in het plan.

Belanghebbenden zijn van mening dat in het plan afdoende moet worden geborgd dat (geluids)overlast voor belanghebbenden wordt voorkomen en een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd, maar zij zijn ook van mening dat het doeltreffender is om extra verkeer zoveel mogelijk uit de Vincentiusstraat te weren en verzoeken u dan ook het plan overeenkomstig aan te passen.

Karakter van de buurt

Het plan zoals dat er nu ligt zal het karakter van de straat en de buurt ernstig aantasten. De bebouwingstypologie in de Vincentiusstraat bestaat voornamelijk uit vrijstaande en geschakelde woningen uit de jaren dertig, zogenaamde middenstandswoningen, opgebouwd uit 2 bouwlagen met een kap. Donkerrode baksteen overheerst. De compositie van de gevels is veelal geaccentueerd met sierankers, witte lateien en kozijnen. De verfijnde detailleringen zijn bijzonder en opvallend voor deze buurt. De straat is karakteristiek vanwege de architectuurstijl en bouwkenmerken. Het plan zoals dat er nu ligt, sluit in het geheel niet aan bij dit karakter van de straat. Ook worden de woningen in het nieuwe plan veel hoger dan de bestaande bebouwing. Door de afwijkende bouwstijl en toegestane bouwhoogte van 11 meter van de nieuwe woningen zal het contrast met de omringende woningen groot zijn en zeer storend. Het plan is dan ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar.

In dit verband merken belanghebbenden ook op dat bij de presentatie van het plan 'Groot Mariadal' werd aangegeven dat de gelaagdheid van de bebouwing, in verband met zichtlijnen van de huidige bewoners die grenzen aan het plan, grote prioriteit heeft. Niet valt dan in te zien dat deze gelaagdheid niet is terug te vinden in de rij woningen die tegenover het huis van belanghebbenden gepland is. Belanghebbenden merken op dat inwoners van een stadscentrum wellicht rekening moeten houden met verandering van hun woonomgeving, maar daarbij moet natuurlijk wel gekeken worden of de voorgestelde veranderingen met het oog op de leefbaarheid als aanvaardbaar te bestempelen zijn. Aan de overzijde van de Vincentiusstraat 46 staat momenteel geen bebouwing in de vorm van woningen, maar een muur die onderdeel uitmaakt van het beschermde kloostercomplex. Nu wordt als gevolg van een algehele transformatie van het kloostercomplex gekozen voor een woningbouwontwikkeling. Dit vormt naar de mening van belanghebbenden een onaanvaardbare aantasting van hun woonomgeving.

In dit verband wijzen belanghebbenden er ook op dat in eerdere plannen er meer woningen aan de overzijde van de straat waren gepland, tegenover huizen van meerdere burens, - ter hoogte van de nummers 42, 40 en deels 38.

Door bezwaren van bewoners van de Vincentiusstraat zijn die woningen in het plan komen te vervallen. De argumenten om die woningen te schrappen, gelden echter evenzeer voor de woning van belanghebbenden en de woningen die nu nog steeds staan ingepland tegenover hun woning. Ook argumenten van bewoners van de Ludwigstraat zijn gehonoreerd en hebben geleid tot gelaagdheid in bouwhoogte, verder afstand van bebouwing en meer privacy. Niet valt dan ook in te zien waarom de huizen tegenover belanghebbenden gehandhaafd blijven in het plan. Belanghebbenden worden hierdoor onevenredig zwaar benadeeld.

In de inspraaknota wordt steeds gesproken over 'passendheid'. De woningen zouden 'stedenbouwkundig goed te verantwoorden zijn' en 'naar het oordeel van de gemeente passend in een binnenstedelijke context'. Belanghebbenden merken echter op dat naar hun mening de betreffende woningen niet aanvaardbaar zijn, althans dat hun woonomgeving hierdoor onevenredig wordt aangetast en belanghebbenden onevenredig zwaar in hun belangen worden geschaad. Voor belanghebbenden zou het plan meer aanvaardbaar zijn als:

- er een grotere afstand is tussen nummer 46 en de nieuwe bebouwing (de bebouwing gaat verder naar achteren, dus van de straatkant af);
- en gelaagdheid zou worden toegepast: hoogte minder dan 2 bouwlagen;
- ramen en vensters zo worden geplaatst dat privacy gewaarborgd is;
- de tuinafscheiding van de nieuw te bouwen woningen met de begrenzing aan de Vincentiusstraat in overeenstemming met de stijl en met behoud van de huidige afscheiding (culturele lijn). Dus bv. geen stenen muur van 10 meter lang bij 1.80 meter hoog).

Belanghebbenden zijn van mening dat moet worden ingezet op behoud van de aanwezige historische en culturele erfgoed kwaliteiten van de Vincentiusstraat, met de daarbij behorende gegroeide en kleinschalige karakter. En nieuwbouw die hierop aansluit en die sfeer ook uitstraalt.

Variatie zonder verrommeling moet het uitgangspunt zijn. Bij de invulling van het plan moet de nadruk liggen op een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren, aansluitend bij de bestaande bebouwing. Het plan zoals dat nu voorligt vormt echter een grote dissonant met de bestaande bebouwing. Belanghebbenden dringen dan ook aan op een wijziging van het plan voor wat betreft de bebouwing aan de Vincentiusstraat.

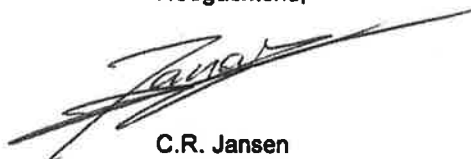
Vervolg op de brief van
19 mei 2021

Bladnummer
7

Verzoek

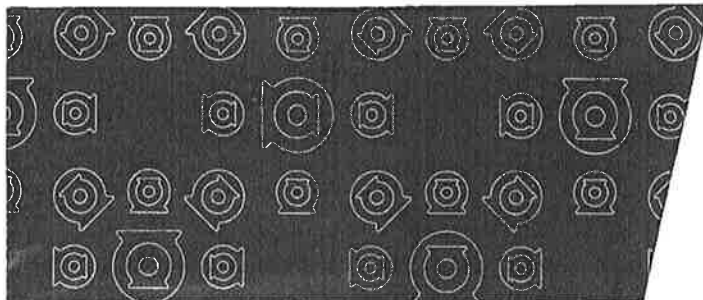
Belanghebbenden vragen u het plan Groot Mariadal niet vast te stellen zoals dit nu voorligt en vragen u tegemoet te komen aan hun belangen en het plan aan te passen.

Hoogachtend,

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

C.R. Jansen

achmea  **rechtsbijstand**



R AANGETEKENE BRIEF NL
NL Frankering betaald €9.05
55 gr.

157935

D
PostNL
19-05-2021 10:07
NL



3SRPKS474844588

4700KA 5000

ZIENSWIJZE

Postregistratie (post)

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Zaaknummer 416261

20 mei 2021

20 mei 2021

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal

Nee

Nee

Aanvrager

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

J. Snuverink

Vincentiusstraat 39

4701 LN Roosendaal

1 x zienswijze
1 x geiffie

Gemeenteraad Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal



Roosendaal, 19 mei 2021

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal, zaaknummer 401416

Geachte leden van de raad,

Onlangs hebben wij kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal (hierna ook aangeduid als: het ontwerp of plan) dat formeel op 12 april 2021 ter inzage is gelegd. Daarnaast ontvingen wij op 7 april 2021 het Inspraak- en overlegrapport "Bestemmingsplan GROOT MARIADAL" van maart 2021.

Naar aanleiding van bovenstaande richten wij ons hierbij tot u met de volgende zienswijze. U ontvangt deze zienswijze zowel digitaal (middels DigiD) als per gewone post.

Disproportionele gevolgen

Wij blijven, ondanks de aanpassingen in het ontwerp ten opzichte van het voorlopig ontwerp, van mening dat grote delen van de Vincentiusstraat onevenredig getroffen worden door de voorgestelde ontwikkeling. Als aanwonenden zijn we zelf wellicht strikt genomen niet woonachtig binnen het plangebied Groot Mariadal, maar de gevolgen qua uitzicht, geluid, verkeer, parkeerdruk enzovoorts raken ons wel degelijk.

De komst van massieve bebouwing in de Kloosterhof, de enorme façade aan de Vincentiusstraatzijde, appartementen in het klooster en het parkeerterrein, plus de keuze om van de Vincentiusstraat een voorname ontsluitingsstraat te maken voor Groot Mariadal, tasten het woongenot van de huidige bewoners in grote mate aan. De privacy is in het geding, het vrije uitzicht verdwijnt en de overlast van geluid, stank, trillingen en schadelijke gassen door aankomend en vertrekkend autoverkeer komen er bij. Ook de veiligheid is nadrukkelijk in het gedrang. Deze eerder geuite kritiek afdoen met een opmerking dat wonen in de binnenstad nu eenmaal een bepaalde dynamiek impliceert en daarmee terzijde kan worden geschoven, vinden wij niet redelijk.

We realiseren ons terdege dat er veranderingen plaats zullen vinden, maar er kan onzes inziens niet voorbij gegaan worden aan de grote mate van inperking van het woongenot door de voorgestelde plannen. Daar komt bij dat na onderzoek is gebleken dat aan de Ludwigstraatzijde de woningbouwplannen drastisch zijn aangepast ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. In het plan wordt zelfs gesproken over het uitdrukkelijk meewegen van de door de insprekers ingebrachte aspecten als privacy en uitzicht. Resultaten van deze uitdrukkelijke afweging zijn minder woningen, verder weg gelegen van de achtertuinen en minder hoog.

Wij vragen ons af welk onderzoek hiertoe heeft geleid, op welke wijze de belangen zijn afgewogen, welke keuzes op grond daarvan zijn gemaakt en waarom dergelijke veranderingen wel daar in het plangebied, maar niet in het deel achter de Vincentiusstraat kunnen worden gerealiseerd. Dat wordt ons niet duidelijk uit de eerdergenoemde stukken. Om de samenhang tussen de bebouwing in de Kloosterhof te laten aansluiten op de bebouwing in de Vincentiusstraat, zou de maximale bouwhoogte moeten worden beperkt tot de hoogte van de bestaande woningen aan de Vincentiusstraat. De maximale bouwhoogte van 11 meter (zonder een afgedwongen goothoogte) geeft te veel ruimte voor veel te massieve bouwvolumes. Drie woonlagen passen op dit terrein; vier woonlagen is er één te veel, zeker aan de Vincentiusstraatkant waar alle woningen twee of drie woonlagen hebben.

De bewoners van de huisnummers 11 tot en met 25 worden tevens geconfronteerd met ongewenste inkijk vanaf een gepland dakterras en vanuit de te realiseren (zorg)appartementen in het klooster. Daarnaast bestaat er voor deze woningen de vrees dat de bevoorrading van de zorg en horeca vanuit de Kloosterhof en via de inrit ter hoogte van Vincentiusstraat 11 zal leiden tot een toename van geluidsoverlast en vervuiling alsook mogelijke schade door trillingen.

Grondwater en riolering

Op dit moment is er al regelmatig overlast door hoog grondwater in de Vincentiusstraat. Vanwege de extreem droge zomers was dat weliswaar wat minder de afgelopen jaren, maar dat zal niet structureel zijn. Door veel bebouwing toe te voegen in Plan Groot Mariadal zal dat probleem alleen maar toenemen.

In paragraaf 2.4.8 van het plan wordt gerefereerd aan een bestuursakkoord uit 2011, waarin afspraken zijn gemaakt om zaken te verbeteren in de samenwerking tussen waterschap en gemeenten, zodat de beleidsuitgangspunten op elkaar kunnen worden gaan afgestemd. Van afstemming blijkt verder nog niets in het plan; blijkbaar zijn er 10 jaar later nog geen resultaten bereikt.

Zonder dat de gevolgen van het plan Groot Mariadal voor de (grond-)waterhuishouding helder zijn en zonder dat er sprake is van de benodigde samenwerking tussen gemeenten en waterschap, is het onvoldoende om te stellen dat *'deze aandachtspunten en mogelijkheden kunnen worden benut bij het opstellen van een concreet waterhuishoudingsplan'*.

De toekomstige effecten van de ontwikkelingen Groot Mariadal op de waterhuishouding in het plangebied moet onderdeel (kunnen) zijn van de afweging. Dit huiswerk is nog niet gedaan. Een goede planmatige waterhuishouding draagt uiteraard verder dan het plangebied alleen. Als bewoners van de Vincentiusstraat willen we graag een oplossing voor het probleem van het hoge grondwater. Mogelijk dat dit in plan Groot Mariadal deels te vinden is. Een deugdelijk onderbouwde conclusie dat dit probleem in ieder geval niet groter wordt door dit plan, is wel het minste dat we mogen verwachten.

Gevolgen significant meer verkeer

De verwachte toename van het aantal autoverkeersbewegingen baart ons grote zorgen. Weliswaar blijft ook na realisatie van de plannen dit aantal binnen de norm die geldt voor een 30 km/uur-straat zonder fietsvoorzieningen, maar ten opzichte van de huidige situatie wordt voorzien in (bijna) een verdubbeling van het aantal autoverkeersbewegingen. Dat is een substantiële toename. Dit heeft serieuze consequenties voor de veiligheid, zeker gelet op het feit dat er in de straat veel jonge kinderen wonen.

Significant meer verkeer levert meer gevaar op. Denk hierbij ook aan het eenrichtingsregime waarvan uit de praktijk is gebleken dat het veelvuldig voorkomt dat automobilisten zich hier niet aan houden en de kortste route verkiezen door tegen het verkeer in te rijden. Verder is het nu al het geval dat automobilisten dagelijks met aanzienlijk hogere snelheden dan 30 km/u door de straat rijden.

Naast de onveiligheid ontstaat ook substantieel meer overlast door het verkeer als gevolg van trillingen, geluid en uitstoot van schadelijke gassen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt hier al op gewezen wat het aspect geluid betreft.

Op pag. 54 van het plan wordt onder meer gesteld dat voor de Brugstraat en de Vincentiusstraat een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk is. Tevens dient voor de woningen aan de Vincentiusstraat het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Op pag. 57 van het plan wordt zonder onderbouwing gesteld dat het verminderen van de verkeersintensiteit in de Vincentiusstraat verkeerskundig geen reële maatregel is. Door de ontsluiting van Groot Mariadal in grotere mate dan nu voorgesteld wordt langs de Kloosterstraat te laten verlopen, kan dit probleem wel degelijk worden verkleind, op zeer reële wijze.

Met dit plan wordt er een probleem gecreëerd qua geluidsbelasting én verkeer, waarvoor wellicht de mogelijkheid bestaat een ontheffing te verlenen, maar de basis blijft dat de norm niet voor niets boven de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit komt. Het heeft er de schijn van dat hier niet de norm zelf, maar de uitzonderingsgrond als norm wordt behandeld. Door ontsluiting aan de andere kant van het plangebied over de Kloosterstraat (onderdeel van de binnenring) is dit probleem geheel te voorkomen.

Uit het bovenstaande blijkt feitelijk dat de gevels in de Vincentiusstraat niet bestand zijn tegen de verwachte toename van geluid. Er wordt niet gerept over de overlast van trillingen en schadelijke gassen, noch over grotere veiligheidsrisico's. Uiteraard zijn wij benieuwd naar de inhoud van de maatregelen waarnaar wordt verwezen maar, belangrijker nog, zijn wij van mening dat het doeltreffender is om extra verkeer zoveel mogelijk uit de Vincentiusstraat te weren en verzoeken om dit in aan te passen in het definitieve plan.

Natuurbehoud

Met de ontwikkeling van het plangebied Groot Mariadal vindt er een verandering plaats van monumentale kloostertuin naar een hybride vorm waarin bebouwing (Kloosterhof, Oase en Stroomgaard) een hele zware stempel drukt. In het huidige gebied leven onder meer kauwen, gierzwaluwen, vleermuizen en eekhoorns, voor wie in het nieuwe plan amper meer plaats is. De grote bouwvolumes, waaruit zowel de Stroomgaard als de Kloosterhof bestaan, doen bovendien geen recht aan het rijksmonumentale karakter van zowel de kloostertuin als de boomgaard.

Het toekomstige behoud van de groene en ecologische waarden van Mariadal als binnenstedelijk natuurgebied zou veel nadrukkelijker geborgd moeten worden in het bestemmingplan. Een gebied waarin natuur veel belangrijker is dan bebouwing, zoals het zwaartepunt nu in de huidige plannen ligt.

Verontreiniging

In aanvulling op het bodemonderzoek adviseert de OMWB o.a. om bij gevoeliger functies (moestuin, kinderverblijfplaatsen) de lichte verontreinigingen met zware metalen (o.a. lood en kwik) te toetsen aan de van toepassing zijnde RIVM- en GGD-richtlijnen (pag. 56 plan). Nu een deel van de tuin mede bedoeld is als speelplaats voor kinderen, vragen wij ons af hoe met dit advies wordt omgegaan. Het is evident dat wij een met zware metalen verontreinigde speelplaats ongewenst achten voor de gezondheid van kinderen.

Gedrag

Het valt ons op dat qua routing en placering (aanrijroutes en parkeren) uit wordt gegaan van wat de betreffende structuren in het plan mogelijk maken. Hoe begrijpelijk ook, gaat dit voorbij aan alledaags gedrag. Een voorbeeld: als restaurantbezoekers straks kunnen parkeren in de Stroomgaard moeten ze een stuk moeten lopen om het restaurant te bezoeken. Niet iedereen zal dat doen en parkeren in de onmiddellijke nabijheid van Vincentiusstraat 3a, 5 of 7 (straks het daadwerkelijke bezoekadres van het complex), namelijk in de Burg. Prinsensingel, Vincentiusstraat of Kloosterstraat. Het feit dat er speciale parkeergelegenheden zijn, maakt nog niet dat die ook gebruikt gaan worden. Op het gedragsmatige aspect wordt nergens in het plan ingegaan.

Eenzelfde soort veronderstelling zien we terug bij de wandelroutes vanaf het station naar het centrum (Oude en Nieuwe Markt). Mensen kiezen meestal niet voor de mooiste route maar de snelste. Waarom mensen zouden besluiten om vanaf het station via Mariadal naar het centrum te wandelen – vanuit het station komend geen logische wandelroute - blijft onvermeld in de plannen.

Waardevermindering

Voor genoemde aspecten uit de plannen zorgen naar onze mening zowel los van elkaar, in combinatie als tezamen voor waardevermindering van onze woningen. We verzoeken de gemeente om ons te laten weten op welke wijze zij hiervoor garant staat.

Tot zover onze zienswijze. Wij zien graag uw ontvangstbevestiging tegemoet en gaan ervan uit dat u de zienswijze meeneemt in het verdere proces om tot een uiteindelijk bestemmingsplan te komen.

Graag vernemen wij van u.

Met vriendelijke groet,



Jeroen Snuverink (Vincentiusstraat 39) en Marc de Bruijn (Vincentiusstraat 33),

Mede namens de volgende bewoners:

- P. van den Akker, Vincentiusstraat 35
- P. de Bot, Vincentiusstraat 34
- R. van Breugel, Vincentiusstraat 19
- N. Gabriëls, Vincentiusstraat 23
- N. van de Geijn, Vincentiusstraat 70a
- I. de Graaf, Vincentiusstraat 11
- J. van Hassel, Vincentiusstraat 9
- S. Hövelings, Vincentiusstraat 48
- L. Jacquet, Vincentiusstraat 46
- P. Jongenelen, Vincentiusstraat 40
- N. Konings, Vincentiusstraat 27
- A. Kraijo, Vincentiusstraat 52
- M. Moerings, Vincentiusstraat 29
- H. Mol, Vincentiusstraat 56
- I. van Nassau, Vincentiusstraat 50
- C. van Nispen, Vincentiusstraat 6
- N. van der Oest, Vincentiusstraat 42
- T. Raats, Vincentiusstraat 10
- M. Schreurs, Vincentiusstraat 21
- K. van Steenpaal, Vincentiusstraat 25
- R. Swaans, Vincentiusstraat 38
- K. Vergouwen, Vincentiusstraat 15
- M. Vermeulen, Vincentiusstraat 28
- F. Voermans, Vincentiusstraat 36
- J. Jansen, Vincentiusstraat 72

206

Jeroen Snuverink
Marc de Bruijn

Mede namens de volgende bewoners:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

- P. van den Akker, Vincentiusstraat 35 ✓
- P. de Bot, Vincentiusstraat 34 ✓
- R. van Breugel, Vincentiusstraat 19 ✓
- N. Gabriëls, Vincentiusstraat 23 ✓
- N. van de Geijn, Vincentiusstraat 70a ✓
- I. de Graaf, Vincentiusstraat 11 ✓
- J. van Hassel, Vincentiusstraat 9 ✓
- S. Hövelings, Vincentiusstraat 48 ✓
- L. Jacquet, Vincentiusstraat 46 ✓
- P. Jongenelen, Vincentiusstraat 40 ✓
- N. Konings, Vincentiusstraat 27 ✓
- A. Kraijo, Vincentiusstraat 52 ✓
- M. Moerings, Vincentiusstraat 29 ✓
- H. Mol, Vincentiusstraat 56 ✓
- I. van Nassau, Vincentiusstraat 50 ✓
- C. van Nispen, Vincentiusstraat 6 ✓
- N. van der Oest, Vincentiusstraat 42 ✓
- T. Raats, Vincentiusstraat 10 ✓
- M. Schreurs, Vincentiusstraat 21 ✓
- K. van Steenpaal, Vincentiusstraat 25 ✓
- R. Swaans, Vincentiusstraat 38 ✓
- K. Vergouwen, Vincentiusstraat 15 ✓
- M. Vermeulen, Vincentiusstraat 28 ✓
- F. Voermans, Vincentiusstraat 36 ✓
- J. Jansen, Vincentiusstraat 72 ✓

Verwijderd: N

Verwijderd: van

Verwijderd: M. de Bruijn, Vincentiusstraat 33

Verwijderd: J. Snuverink, Vincentiusstraat 39

Gemeenteraad Rosendaal
Postbus 5000
4700 KA Rosendaal
ovv Luchthavenattractieaanleg
Grout Parkoel, Zaaiak 401416

Per digitaal (met DigiD)
in pr vorme post

V
V
W

Sementklaar Roerendaal
Pulvis 5000
4700 KA Roerendaal

- Lidswijze ontwerpbestemmingsplan
groot Mariadal, Zaaknummer 401416 -

Webformulier (webformulier)

Registratiedatum:

Zaaknummer 415826

18 mei 2021

Aanvrager

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

E-mail:

Telefoon:

MPC de Bruijn

Vincentiusstraat 33

4701 LN Roosendaal

mpcdebruijn@gmail.com

0649904333

Zienswijze

Ruimtelijk plan:

Publicatiedatum:

Zaaknummer ruimtelijk plan:

Op welk onderdeel wilt u reageren?

Groot Mariadal (bestemmingsplan, ontwerp)

12-04-2021

401416

Bestemmingsplan

Wijzigingsplan

Uitwerkingsplan

Hogere waarden Wet geluidhinder

Exploitatieplan

Milieueffectrapportage

Reactie op het bestemmingsplan

Zie bijlage.

Reactie op het wijzigingsplan

Zie bijlage.

Reactie op het uitwerkingsplan

Zie bijlage.

Reactie op hogere waarden Wet geluidhinder

Zie bijlage.

Reactie op het exploitatieplan

Zie bijlage.

Reactie op milieueffectrapportage

Zie bijlage.

Dient u voor iemand anders een inspraakreactie in? NeeWilt u uw zienswijze tijdens de hoorzitting toelichten? JaWilt u documenten bijvoegen die uw mening duidelijker maken? Ja

Gemeenteraad Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Roosendaal, 19 mei 2021

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal, zaaknummer 401416

Geachte leden van de raad,

Onlangs hebben wij kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal (hierna ook aangeduid als: het ontwerp of plan) dat formeel op 12 april 2021 ter inzage is gelegd. Daarnaast ontvingen wij op 7 april 2021 het Inspraak- en overlegrapport "Bestemmingsplan GROOT MARIADAL" van maart 2021.

Naar aanleiding van bovenstaande richten wij ons hierbij tot u met de volgende zienswijze. U ontvangt deze zienswijze zowel digitaal (middels DigiD) als per gewone post.

Disproportionele gevolgen

Wij blijven, ondanks de aanpassingen in het ontwerp ten opzichte van het voorlopig ontwerp, van mening dat grote delen van de Vincentiusstraat onevenredig getroffen worden door de voorgestelde ontwikkeling. Als aanwonenden zijn we zelf wellicht strikt genomen niet woonachtig binnen het plangebied Groot Mariadal, maar de gevolgen qua uitzicht, geluid, verkeer, parkeerdruk enzovoorts raken ons wel degelijk.

De komst van massieve bebouwing in de Kloosterhof, de enorme façade aan de Vincentiusstraatzijde, appartementen in het klooster en het parkeerterrein, plus de keuze om van de Vincentiusstraat een voorname ontsluitingsstraat te maken voor Groot Mariadal, tasten het woongenot van de huidige bewoners in grote mate aan. De privacy is in het geding, het vrije uitzicht verdwijnt en de overlast van geluid, stank, trillingen en schadelijke gassen door aankomend en vertrekkend autoverkeer komen er bij. Ook de veiligheid is nadrukkelijk in het gedrang. Deze eerder geuite kritiek afdoen met een opmerking dat wonen in de binnenstad nu eenmaal een bepaalde dynamiek impliceert en daarmee terzijde kan worden geschoven, vinden wij niet redelijk.

We realiseren ons terdege dat er veranderingen plaats zullen vinden, maar er kan onzes inziens niet voorbij gegaan worden aan de mate van inperking van het woongenot door de voorgestelde plannen. Daar komt bij dat na onderzoek is gebleken dat aan de Ludwigstraatzijde de woningbouwplannen drastisch zijn aangepast ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. In het plan wordt zelfs gesproken over het uitdrukkelijk meewegen van de door de insprekers ingebrachte aspecten als privacy en uitzicht. Resultaten van deze uitdrukkelijke afweging zijn minder woningen, verder weg gelegen van de achtertuinen en minder hoog.

Wij vragen ons af welk onderzoek hiertoe heeft geleid, op welke wijze de belangen zijn afgewogen, welke keuzes op grond daarvan zijn gemaakt en waarom dergelijke veranderingen wel daar in het plangebied, maar niet in het deel achter de Vincentiusstraat kunnen worden gerealiseerd. Dat wordt ons niet duidelijk uit de eerdergenoemde stukken. Om de samenhang tussen de bebouwing in de Kloosterhof te laten aansluiten op de bebouwing in de Vincentiusstraat, zou de maximale bouwhoogte moeten worden beperkt tot de hoogte van de bestaande woningen aan de Vincentiusstraat. De maximale bouwhoogte van 11 meter (zonder een afgedwongen goothoogte) geeft te veel ruimte voor veel te massieve bouwvolumes. Drie woonlagen passen op dit terrein; vier woonlagen is er één te veel, zeker aan de Vincentiusstraatkant waar alle woningen twee of drie woonlagen hebben.

De bewoners van de huisnummers 11 tot en met 25 worden tevens geconfronteerd met ongewenste inkijk vanaf een gepland dakterras en vanuit de te realiseren (zorg)appartementen in het klooster. Daarnaast bestaat er voor deze woningen de vrees dat de bevoorrading van de zorg en horeca vanuit de Kloosterhof en via de inrit ter hoogte van Vincentiusstraat 11 zal leiden tot een toename van geluidsoverlast en vervuiling alsook mogelijke schade door trillingen.

Grondwater en riolering

Op dit moment is er al regelmatig overlast door hoog grondwater in de Vincentiusstraat. Vanwege de extreem droge zomers was dat weliswaar wat minder de afgelopen jaren, maar dat zal niet structureel zijn. Door veel bebouwing toe te voegen in Plan Groot Mariadal zal dat probleem alleen maar toenemen.

In paragraaf 2.4.8 van het plan wordt gerefereerd aan een bestuursakkoord uit 2011, waarin afspraken zijn gemaakt om zaken te verbeteren in de samenwerking tussen waterschap en gemeenten, zodat de beleidsuitgangspunten op elkaar kunnen worden gaan afgestemd. Van afstemming blijkt verder nog niets in het plan; blijkbaar zijn er 10 jaar later nog geen resultaten bereikt.

Zonder dat de gevolgen van het plan Groot Mariadal voor de (grond-)waterhuishouding helder zijn en zonder dat er sprake is van de benodigde samenwerking tussen gemeenten en waterschap, is het onvoldoende om te stellen dat *'deze aandachtspunten en mogelijkheden kunnen worden benut bij het opstellen van een concreet waterhuishoudingsplan'*.

De toekomstige effecten van de ontwikkelingen Groot Mariadal op de waterhuishouding in het plangebied moet onderdeel (kunnen) zijn van de afweging. Dit huiswerk is nog niet gedaan. Een goede planmatige waterhuishouding draagt uiteraard verder dan het plangebied alleen. Als bewoners van de Vincentiusstraat willen we graag een oplossing voor het probleem van het hoge grondwater. Mogelijk dat dit in plan Groot Mariadal deels te vinden is. Een deugdelijk onderbouwde conclusie dat dit probleem in ieder geval niet groter wordt door dit plan, is wel het minste dat we mogen verwachten.

Gevolgen significant meer verkeer

De verwachte toename van het aantal autoverkeersbewegingen baart ons grote zorgen. Weliswaar blijft ook na realisatie van de plannen dit aantal binnen de norm die geldt voor een 30 km/uur-straat zonder fietsvoorzieningen, maar ten opzichte van de huidige situatie wordt voorzien in (bijna) een verdubbeling van het aantal autoverkeersbewegingen. Dat is een substantiële toename. Dit heeft serieuze consequenties voor de veiligheid, zeker gelet op het feit dat er in de straat veel jonge kinderen wonen.

Significant meer verkeer levert meer gevaar op. Denk hierbij ook aan het eenrichtingsregime waarvan uit de praktijk is gebleken dat het veelvuldig voorkomt dat automobilisten zich hier niet aan houden en de kortste route verkiezen door tegen het verkeer in te rijden. Verder is het nu al het geval dat automobilisten dagelijks met aanzienlijk hogere snelheden dan 30 km/u door de straat rijden.

Naast de onveiligheid ontstaat ook substantieel meer overlast door het verkeer als gevolg van trillingen, geluid en uitstoot van schadelijke gassen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt hier al op gewezen wat het aspect geluid betreft.

Op pag. 54 van het plan wordt onder meer gesteld dat voor de Brugstraat en de Vincentiusstraat een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk is. Tevens dient voor de woningen aan de Vincentiusstraat het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Op pag. 57 van het plan wordt zonder onderbouwing gesteld dat het verminderen van de verkeersintensiteit in de Vincentiusstraat verkeerskundig geen reële maatregel is. Door de ontsluiting van Groot Mariadal in grotere mate dan nu voorgesteld wordt langs de Kloosterstraat te laten verlopen, kan dit probleem wel degelijk worden verkleind, op zeer reële wijze.

Met dit plan wordt er een probleem gecreëerd qua geluidsbelasting én verkeer, waarvoor wellicht de mogelijkheid bestaat een ontheffing te verlenen, maar de basis blijft dat de norm niet voor niets boven de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit komt. Het heeft er de schijn van dat hier niet de norm zelf, maar de uitzonderingsgrond als norm wordt behandeld. Door ontsluiting aan de andere kant van het plangebied over de Kloosterstraat (onderdeel van de binnenring) is dit probleem geheel te voorkomen.

Uit het bovenstaande blijkt feitelijk dat de gevels in de Vincentiusstraat niet bestand zijn tegen de verwachte toename van geluid. Er wordt niet gerept over de overlast van trillingen en schadelijke gassen, noch over grotere veiligheidsrisico's. Uiteraard zijn wij benieuwd naar de inhoud van de maatregelen waarnaar wordt verwezen maar, belangrijker nog, zijn wij van mening dat het doeltreffender is om extra verkeer zoveel mogelijk uit de Vincentiusstraat te weren en verzoeken om dit in aan te passen in het definitieve plan.

Natuurbehoud

Met de ontwikkeling van het plangebied Groot Mariadal vindt er een verandering plaats van monumentale kloostertuin naar een hybride vorm waarin bebouwing (Kloosterhof, Oase en Stroomgaard) een hele zware stempel drukt. In het huidige gebied leven onder meer kauwen, gierzwaluwen, vleermuizen en eekhoorns, voor wie in het nieuwe plan amper meer plaats is. De grote bouwvolumes, waaruit zowel de Stroomgaard als de Kloosterhof bestaan, doen bovendien geen recht aan het rijksmonumentale karakter van zowel de kloostertuin als de boomgaard.

Het toekomstige behoud van de groene en ecologische waarden van Mariadal als binnenstedelijk natuurgebied zou veel nadrukkelijker geborgd moeten worden in het bestemmingplan. Een gebied waarin natuur veel belangrijker is dan bebouwing, zoals het zwaartepunt nu in de huidige plannen ligt.

Verontreiniging

In aanvulling op het bodemonderzoek adviseert de OMWB o.a. om bij gevoeliger functies (moestuin, kinderverblijfplaatsen) de lichte verontreinigingen met zware metalen (o.a. lood en kwik) te toetsen aan de van toepassing zijnde RIVM- en GGD-richtlijnen (pag. 56 plan). Nu een deel van de tuin mede bedoeld is als speelplaats voor kinderen, vragen wij ons af hoe met dit advies wordt omgegaan. Het is evident dat wij een met zware metalen verontreinigde speelplaats ongewenst achten voor de gezondheid van kinderen.

Gedrag

Het valt ons op dat qua routing en placering (aanrijroutes en parkeren) uit wordt gegaan van wat de betreffende structuren in het plan mogelijk maken. Hoe begrijpelijk ook, gaat dit voorbij aan alledaags gedrag. Een voorbeeld: als restaurantbezoekers straks kunnen parkeren in de Stroomgaard moeten ze een stuk moeten lopen om het restaurant te bezoeken. Niet iedereen zal dat doen en parkeren in de onmiddellijke nabijheid van Vincentiusstraat 3a, 5 of 7 (straks het daadwerkelijke bezoekadres van het complex), namelijk in de Burg. Prinsensingel, Vincentiusstraat of Kloosterstraat. Het feit dat er speciale parkeergelegenheden zijn, maakt nog niet dat die ook gebruikt gaan worden. Op het gedragsmatige aspect wordt nergens in het plan ingegaan.

Eenzelfde soort veronderstelling zien we terug bij de wandelroutes vanaf het station naar het centrum (Oude en Nieuwe Markt). Mensen kiezen meestal niet voor de mooiste route maar de snelste. Waarom mensen zouden besluiten om vanaf het station via Mariadal naar het centrum te wandelen – vanuit het station komend geen logische wandelroute - blijft onvermeld in de plannen.

Waardevermindering

Voornoemde aspecten uit de plannen zorgen naar onze mening zowel los van elkaar, in combinatie als tezamen voor waardevermindering van onze woningen. We verzoeken de gemeente om ons te laten weten op welke wijze zij hiervoor garant staat.

Tot zover onze zienswijze. Wij zien graag uw ontvangstbevestiging tegemoet en gaan ervan uit dat u de zienswijze meeneemt in het verdere proces om tot een uiteindelijk bestemmingsplan te komen.

Graag vernemen wij van u.

Met vriendelijke groet,



Jeroen Snuverink (Vincentiusstraat 39) en Marc de Bruijn (Vincentiusstraat 33),

Mede namens de volgende bewoners:

P. van den Akker, Vincentiusstraat 35
P. de Bot, Vincentiusstraat 34
R. van Breugel, Vincentiusstraat 19
N. Gabriëls, Vincentiusstraat 23
N. van de Geijn, Vincentiusstraat 70a
I. de Graaf, Vincentiusstraat 11
J. van Hassel, Vincentiusstraat 9
S. Hövelings, Vincentiusstraat 48
L. Jacquet, Vincentiusstraat 46
P. Jongenelen, Vincentiusstraat 40
N. Konings, Vincentiusstraat 27
A. Kraijo, Vincentiusstraat 52
M. Moerings, Vincentiusstraat 29
H. Mol, Vincentiusstraat 56
I. van Nassau, Vincentiusstraat 50
C. van Nispen, Vincentiusstraat 6
N. van der Oest, Vincentiusstraat 42
T. Raats, Vincentiusstraat 10
M. Schreurs, Vincentiusstraat 21
K. van Steenpaal, Vincentiusstraat 25
R. Swaans, Vincentiusstraat 38
K. Vergouwen, Vincentiusstraat 15
M. Vermeulen, Vincentiusstraat 28
F. Voermans, Vincentiusstraat 36
J. Jansen, Vincentiusstraat 72

Postregistratie (post)

Registratiedatum:

Ontvangstdatum:

Onderwerp inspraakreactie:

Extern kenmerk:

Eventuele opmerkingen:

Post bestemd voor het college:

Aanvrager

Naam:

Adres:

Postcode en plaats:

Zaaknummer 417855

26 mei 2021

26 mei 2021

Aangetekend ontvangen namens P.C.J.G. Potters en
J.L.A. de Regt Zienswijze Groot Mariadal ontwerp
bestemmingsplan

R218337206

Nee

Nee

Stichting Achmea Rechtsbijstand

Postbus 4116

7320 AC Apeldoorn

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

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

Sophialaan 50
Leeuwarden

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.
www.achmearechtsbijstand.nl

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
24 mei 2021	R218337206	De heer mr W. Visser
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	
zienswijze ontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal		

Geachte heer, mevrouw,

De heer P.C.J.G. Potters en de heer J.L.A. de Regt, wonende te Roosendaal aan de Vincentiusstraat 44, vroegen ons om juridische hulp.

Clënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal

Clënten wonen tegenover het plangebied, meer specifiek tegenover het plandeel dat voorziet in de bouw van De Kloosterhof. Dit plan heeft voor cliënten nadelige gevolgen. Clënten vinden het plan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Graag licht ik dat toe.

Mijn cliënten hebben in 2012 de woning aan de Vincentiusstraat 44 gekocht en betrokken. Een belangrijk aspect van de aankoopbeslissing was de open gevelwand (het ontbreken van een gevelwand) tegenover de woning. De historische tuinmuur vóór de woning en de bestemming Cultuurhistorie vormden waarborgen voor het behoud van die open ligging met bijbehorend uitzicht, privacy en bezonning.

Deze muur heeft de status van Rijksmonument. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft bovendien in november 2010 een Cultuurhistorische Verkenning opgesteld voor het kloostercomplex Mariadal. Daarin is vermeld dat de architectonische kwaliteiten van het rijksmonument en het behoud van de markante tuinmuur van belang zijn bij de herontwikkeling.

Vervolg op de brief van
24 mei 2021

Bestemd voor

Bladnummer

2

In hun inspraakreactie brachten cliënten al naar voren dat onder 1.4 van de Toelichting op het voorontwerp de geldende bestemmingsregeling voor het plangebied wordt beschreven, maar in de beschrijving niet is opgenomen dat voor een deel van het kloostercomplex maar juist ook voor het meer naar het westen gelegen deel van de Vincentiusstraat, juist tegenover de woning van cliënten, de medebestemming Cultuurhistorie geldt. Het gedeelte dat tegenover de woning van cliënten ligt is als gemeld een open gebied, zonder bouwblok, begrenst door een originele tuinmuur van het klooster. Ook in het ontwerp is de beschrijving van de medebestemming Cultuurhistorie niet opgenomen.

In de inspraakreactie is uiteengezet dat het plan en de uitvoering daarvan voorzien in het maken van een in- en uitgang in de muur voor auto's en fietsen en het bouwen van woningen, waarbij is voorzien in een (tot 11 meter hoge) zijgevel pal aan de straat en de bouw van een aantal (ten minste 2) woningen op de bestemming Cultuurhistorie, daar waar in het huidige plan niet eens voorzien is in een bouwblok op die plaats. Onduidelijk blijft of ook het plaatsen van de zijgevel aan de straat gevolgen heeft voor het kunnen behouden van de tuinmuur aan de straat; wel is duidelijk dat tussen de zijgevel en de woning op nummer 39 een deel van de muur afgebroken moet worden voor het maken van een in- en uitgang voor auto's en fietsen. De tuinmuur die dwars op de straat is geplaatst en de zijdelingse begrenzing vormt van de Vincetuin lijkt volledig te verdwijnen.

In de reactie op deze inspraakreactie is erkend dat de muur niet volledig wordt gehandhaafd.

Ook is in de inspraakreactie beschreven dat het plangebied in een gebied ligt dat een staalkaart is van vrijwel alle stijlen die de periode 1850-1940 en de vroege Wederopbouwperiode heeft voortgebracht en het huidige bestemmingsplan is erop gericht om de historisch stedelijke structuur in de opbouw van het historisch lint te behouden, met onder meer behoud van oriëntatie op en aansluiting bij de openbare ruimte. Bestaande gebouwen mogen niet zichtbaar vanaf de weg worden vergroot en nieuwe gebouwen zijn niet toegestaan. Zo mag bij voorbeeld ook de bestaande goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande. Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen of bouwwerken is op basis van het bestemmingsplan een vergunning vereist, die onder meer niet wordt verleend als afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden.

Hoewel het ontwerp de medebestemming Cultuurhistorie fors uitbreidt, wordt in de Toelichting niet uiteengezet hoe de gedeeltelijke sloop van de muur (in elk geval ten behoeve van een in- en uitgang in de muur voor auto's en fietsen en mogelijk ook voor het plaatsen van een zijgevel pal aan de straat en naar het lijkt de volledige zijdelingse tuinmuur) en het wijzigen van de gevelwand en het bouwen van nieuwe gebouwen/woningen juist op die gronden met de bestemming Cultuurhistorie zich verhouden

Vervolg op de brief van
24 mei 2021

Bestemd voor

Bladnummer
3

tot onder meer de uitgangspunten van het behoud van verspringen in de gevelwand en het behoud van oriëntatie op en aansluiting bij de openbare ruimte, kortom zich verhouden tot de volgens huidig en ontwerp te behouden cultuurhistorische waarden, de status van de muur van Rijksmonument en de in 2010 door de Rijksdienst geformuleerde uitgangspunten met betrekking tot het in stand laten van de muur en de opgave om de openheid die het kloostergebied hier had en nog heeft als uitgangspunt mee te nemen.

Het ontwerp lijkt met het behouden van de medebestemming Cultuurhistorie ook daarom innerlijk tegenstrijdig, omdat als gevolg van de voorschriften die bij de bestemming Cultuurhistorie behoren de huidige goot- en bouwhoogte niet mogen worden verhoogd en dus nieuwe woningen op grond daarvan niet kunnen worden gebouwd, terwijl de aangehaalde bepalingen over de vergunning benodigd om geheel of gedeeltelijk te mogen slopen het wijzigen/aantasten van de historische tuinmuur beletten.

Cliënten bepleiten dat de gronden met de bestemming Cultuurhistorie in het huidige bestemmingsplan onbebouwd blijven en de huidige tuinmuur gehandhaafd blijft. De ingang voor auto's en fietsen naar het Kloosterhof kan dan op de plaats waar thans auto's het terrein oprijden blijven. Een groene invulling van de ruimte achter de tuinmuur tenslotte compenseert dan het doorbreken van de zichtlijn door de plaatsing van het merendeel van het Kloosterhof en borgt het behoud van het verspringen van de gevelwand. Cliënten bepleiten het behoud van de tuinmuur, inclusief de bestaande haag.

In de reactie op de inspraakreactie is erkend dat ingrepen altijd met respect voor deze waarden dienen plaats te vinden: het gaat hier immers om een gebied dat door de rijksmonumentale status van bijzondere waarde is en waarvan het behoud ook in de toekomst een belangrijk, zo niet het belangrijkste uitgangspunt is.

Met de gedeeltelijke sloop van de muur parallel aan en dwars op de Vincentiusstraat is naar de mening van mijn cliënten helemaal geen sprake van het zorgvuldig inpassen van nieuwbouw en het oordeel van de gemeente dat het nagestreefde behoud van cultuurhistorische waarden niet wordt aangetast is onbegrijpelijk. Niet valt in te zien dat een "monumentenvergunning" voor het slopen van de muur met de status van Rijksmonument kan worden verleend. En als uitgangspunt is behoud van de muur, dan is geen sprake van zorgvuldige inpassing als de bouwblokken van de nieuwbouw zich tot over de muur uitstrekken.

In de reactie op de inspraakreactie van cliënten is nog opgemerkt dat de opmerking in de inspraakreactie dat de dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie zich verzet tegen de op basis van het bestemmingsplan voorziene bouwontwikkelingen, niet wordt onderschreven omdat in de

Vervolg op de brief van
24 mei 2021

Bestemd voor

Bladnummer
4

bestemmingsomschrijving van voornoemde dubbelbestemming uitdrukkelijk wordt aangegeven dat deze bestemming van toepassing is 'naast het bepaalde in de andere voor de gronden aangewezen bestemmingen'. Dat is evenwel in strijd met de tekst van de bepaling waarin immers staat dat de bouwvoorschriften binnen het bestemmingsvlak gelden 'in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' samenvallende bestemming(en)'. Als er strijd is tussen de bepalingen, dan gaan die van de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' voor.

Overigens zijn cliënten van mening dat aan het plan onvoldoende onderzoek vooraf is gegaan en het plan ook niet bijdraagt aan een gunstig woon- en leefklimaat in hun woning, mede omdat de toename van het autoverkeer en de toegang voor auto's tot het 'Kloosterhof' leidt tot veel geluid en trillingen. Bedacht moet worden dat de woning uit 1934 stamt. Niet alleen kunnen in de oude voorgevel uit 1934 schuren ontstaan, niet is onderzocht of het akoestische klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van max. 33dB is gegarandeerd. Gelet op de ouderdom van de woning is de geluidisolatiewaarde denkbaar te laag om dat niveau te waarborgen. Uit de reactie op deze ook al in de inspraakreactie verwoorde grond is gesteld dat ondanks een verdubbeling (!) van het aantal verkeersbewegingen er geen aanleiding is om te twijfelen aan het behoud van een gunstig woon- en leefklimaat, zonder overigens onderzoek te doen naar de geluidseffecten van de verdubbeling van het verkeersaanbod op het geluidniveau binnen de omliggende oudere woningen.

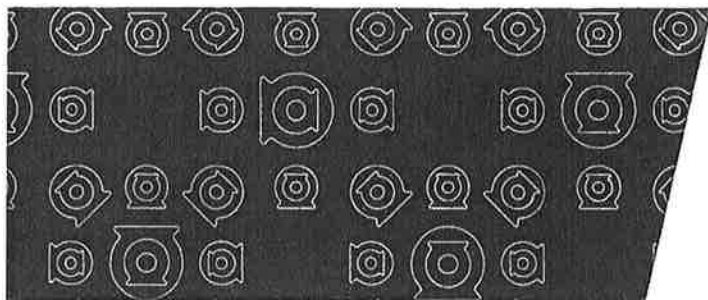
Cliënten vragen u bij het vaststellen van het bestemmingsplan bovenstaande in acht te nemen en het plan in die zin aan te passen.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij op telefoonnummer 088 462 37 00. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R218337206. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,


Mr. W. Visser



R AANGETEKENDE BRIEF NL
NL Frankering betaald €9.05
41 gr.

202475

D
PostNL
24-05-2021 20:38

NL



3SRPKS1106955 15

4700KA 5000

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn