

Inspraak- en overlegrapport

**“Bestemmingsplan GROOT
MARIADAL”**

Maart 2021

1. Inleiding

Het klooster Mariadal is enige jaren geleden leeg komen te staan vanwege het vertrek van de bewoners, de Zusters Franciscanessen van Mariadal, naar een locatie elders in Roosendaal. Omdat het klooster en de daarbij behorende kloostertuin van hoge monumentale waarde zijn (sinds 2001 een rijksmonument) en van grote betekenis zijn voor de identiteit van Roosendaal, is het alleszins wenselijk het gebouw en de tuin te behouden voor de toekomst met respect voor de cultuurhistorische en monumentale waarde. Aanvankelijk was de bedoeling alleen voor het kloosterterrein een toekomstperspectief te vervaardigen. Door de provincie is in afstemming met de gemeente en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed een verkoopprocedure georganiseerd onder het adagium 'behoud door ontwikkeling'. Daaruit is uiteindelijk een winnaar gekozen, namelijk het plan van de BVR. In een later stadium zijn ook de gronden rondom het kloostercomplex bij de planvorming betrokken. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundig plan voor 'Groot Mariadal'.

Het stedenbouwkundig plan omvat derhalve behalve het kloostercomplex (klooster met tuin) ook de woningbouwontwikkeling achter en naast het stadskantoor en de realisatie van een nieuw Kindcentrum Jeroen Bosch. Het nieuwe stadskantoor (Huis van Roosendaal) en de Norbertus Gertrudismavo maken eveneens onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan 'Groot Mariadal'. In een bestemmingsplan wordt aangegeven waar de verschillende functies, zoals genoemd in het stedenbouwkundig plan, in het gebied een plaats krijgen. Het bestemmingsplan regelt waar en hoe hoog er gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan is daarmee de juridische uitwerking van het voor dit gebied ontwikkelde stedenbouwkundige plan. Opgemerkt wordt dat het Stadskantoor en de Norbertus Gertrudismavo buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan zijn gebleven en onderdeel zijn blijven uitmaken van het bestemmingsplan Centrum Noord. Op dit moment wordt gewerkt aan de renovatie van het nieuwe stadskantoor ('Huis van Roosendaal'). Het stadskantoor ligt weliswaar in het plangebied, maar het gebouw vormt geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan. De openbare ruimte rondom het gebouw wel. De renovatie van het gebouw heeft een eigen ruimtelijke procedure doorlopen (reguliere omgevingsvergunningprocedure). Hetzelfde geldt voor de vernieuwbouw van de Norbertus Gertrudismavo.

Inspraakprocedure

Op grond van de Inpraakverordening biedt de gemeente Roosendaal de gelegenheid voor een ieder om in te spreken op de voorontwerpversie van een bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt in dat kader gedurende een periode van zes weken ter inzage. Gedurende die termijn kunnen er inspraakreacties worden ingediend. Ook is het gebruikelijk dat in voornoemde termijn een inspraakbijeenkomst wordt georganiseerd waarbij ook mondeling kan worden ingesproken. Inspraakbijeenkomsten hebben de vorm van een 'inloopbijeenkomst' en zijn vooral bedoeld om kennis te nemen van het bestemmingsplan en om mondelinge inspraakreacties naar voren te brengen, die via daartoe ontwikkelde formulieren kunnen worden ingediend.

De planontwikkeling van het gebied (Groot) Mariadal is voorafgegaan door een informatietraject, waarbij de omgeving op diverse momenten is geïnformeerd en bijgepraat over de voortgang van en gedachtevorming over het stedenbouwkundig plan. Dat is in nauwe samenspraak gebeurd met de ontwikkelende partij van het kloostercomplex Mariadal en de kloostertuin (BVR) en de bij het project betrokken adviseurs.

Zo waren twee informatiebijeenkomsten ingepland kort voordat het voorontwerpbestemmingsplan Groot Mariadal in de inspraak zou worden gebracht, namelijk op 5 maart en op 10 maart 2020. Tijdens die bijeenkomsten zou vooral de laatste stand van zaken voor wat betreft het stedenbouwkundig plan worden toegelicht.

Als gevolg van de Coronacrisis die ons land sinds begin maart 2020 in de greep houdt, is het anders gelopen dan de bedoeling was. Kon de bijeenkomst op 5 maart nog wel doorgang vinden,

de bijeenkomst van 10 maart moest vanwege strengere richtlijnen van het RIVM worden gecancelld.

De gemeente stond op dat moment voor de opgave na te denken over de wijze waarop de voortgang van het project Groot Mariadal erin gehouden kon worden en tegelijkertijd ervoor zorg te dragen dat iedereen en met name de omwonenden in de gelegenheid zouden worden gesteld om te kunnen inspreken. Daarbij is ervoor gekozen de inspraakprocedure door te laten gaan, maar met de nodige aanpassingen.

De officiële start van de inspraak was op 23 maart 2020. Gedurende zes weken (tot en met 4 mei) zou het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage liggen. Er was een inspraakbijeenkomst ingepland op 14 april. Al gauw bleek dat ook de inspraakbijeenkomst geen doorgang kon vinden. Om die reden werden de volgende maatregelen genomen:

- De inspraaktermijn werd verlengd met twee weken, tot en met 18 mei.
- Er werd de mogelijkheid geboden om een afspraak te maken op Mariadal om ten overstaan van een ambtenaar mondeling in te spreken. Daarbij werd ook de mogelijkheid geboden om een korte toelichting op de inhoud van het bestemmingsplan te krijgen. Van deze mogelijkheid is overigens slechts beperkt gebruik gemaakt.
- Via de website Groot Mariadal werd informatie aangereikt over het stedenbouwkundig plan en het voorontwerpbestemmingsplan, onder andere in korte filmimpressies. Daarbij werd ook een presentatie met inhoudelijke uitleg over het bestemmingsplan en de procedure aangeboden.

Het voorontwerp bestemmingsplan is tegelijk met de inspraaktermijn tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Resultaten inspraak en overleg

Er zijn diverse (mondelinge en/of schriftelijke) inspraakreacties ingekomen, afkomstig van en/of namens bewoners van de vier straten, die grenzen aan het plangebied: Burgemeester Prinsensingel, Vincentiusstraat, Kloosterstraat en Ludwigstraat. Deze inspraakreacties worden samengevat in hoofdstuk 2 en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn eveneens van enkele instanties opmerkingen ingekomen: de Provincie, Waterschap De Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West-Brabant, afdeling risicobeheersing. Deze worden aan de orde gesteld in hoofdstuk 3,

De Provincie heeft in de overlegreactie tevens het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld aan de vraag welke gevolgen het plan zou kunnen hebben voor het behoud, de bescherming en het versterken van de cultuurhistorische waarden van het complex Mariadal. Dit advies vloeit voort uit de samenwerkingsovereenkomst, afgesloten tussen de gemeente, BVR en de provincie. De provincie reageert daarmee als contractpartner in de samenwerkingsovereenkomst.

Ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft het voorontwerpbestemmingsplan becommentarieerd ten aanzien van de voorgenomen planontwikkelingen in relatie tot de monumentale waarden.

De geleverde inbreng wordt behandeld in hoofdstuk 4 van dit rapport.

De officiële inspraakprocedure is formeel beëindigd op 18 mei 2020. Na de beëindiging van deze termijn hebben nog diverse overlegmomenten en consultaties plaatsgevonden met bewonersafvaardigingen uit de verschillende rondom het plangebied gesitueerde straten: Kloosterstraat, Ludwigstraat, Vincentiusstraat en Burgemeester Prinsensingel.

Deze overleggen waren bedoeld om de plannen nog nader uit te leggen, maar ook om een beter beeld te krijgen bij de ingediende inspraakreacties. Ook werd tijdens die overleggen, waar mogelijk een opening geboden voor verdere participatie en inbreng van bewoners bij de uitwerking van de plannen. In de diverse overleggen zijn afspraken gemaakt. De gesprekken en de van de gesprekken gemaakte verslagen zijn geen officiële reacties op de inspraak, maar worden in dit rapport wel betrokken bij de inspraakbehandeling.

In diverse overlegmomenten heeft nadere afstemming plaatsgevonden met de Provincie, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Tijdens deze

overleggen werd nader ingezoomd op de monumentale en cultuurhistorische aspecten die bij het stedenbouwkundig plan en het daarop geënte bestemmingsplan zijn betrokken. Daarbij was het de bedoeling om inzicht te vergaren in de verschillende standpunten vanuit de diverse betrokken partijen. Ook werd daarmee een basis gelegd voor verdere gedachtevorming en discussie bij de uitwerking van (de)uitwerkingen van de plannen.

2. De inspraakreacties

In het kader van de inspraakprocedure zijn reacties ingekomen van bewoners uit de vier straten die om het plangebied heen zijn gesitueerd: de Vincentiusstraat, de Burgemeester Prinsensingel, de Kloosterstraat en de Ludwigstraat. Onderstaand worden de 'vier straten' gebruikt als basis voor de opbouw van de inhoudelijke behandeling en beoordeling van de inspraakreacties.

Alle reacties, vanuit welke straat ze ook komen, hebben voor een belangrijk deel dezelfde onderwerpen:

- Privacy, uitzicht en wat daarmee samenhangt.
- Positie en hoogte van op te richten nieuwbouw.
- Verkeer en parkeren.
- Overlast vanwege bouwactiviteiten en schade (heien, trillingen).
- Andere aspecten.

Inpraak van de bewoners, woonachtig in de Vincentiusstraat

Algemeen

Er zijn vanuit de Vincentiusstraat drie inspraakreacties ingekomen.

Insprekers 1, namens 39 medebewoners uit de Vincentiusstraat,
Inspreker 2, als aanvulling op de inspraakreactie van insprekers 1,
Inspreker 3 namens bewoners uit de Vincentiusstraat.

Op de volgende onderdelen wordt er gereageerd op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Invloed op de woningen: verlies privacy, uitzicht, dag-/zonlichttoetreding, waardevermindering van de woningen.
2. Verkeersoverlast: meer verkeersbewegingen als gevolg van zorg, extra woningen en horeca. Maar ook ontwikkelingen van de aanwezige school die uitgebreid wordt.
3. Extra parkeerdruk als gevolg van de toevoeging van functies in het kloostergebouw en de bouw van woningen. Terwijl op dit moment al sprake is van een parkeerprobleem. Daarbij is het wensbeeld dat bezoekers van de zorginstelling, school en horeca in de Stroomgaard gaan parkeren in de praktijk waarschijnlijk een probleem omdat het feitelijk gedrag van parkeerders anders is.
4. Wegvallen Vincetuin: groen/speelgelegenheid wordt opgeofferd aan parkeren.
5. Het realiseren van een parkeerterrein aan de achterzijde van de woningen leidt tot geluidhinder en stankoverlast.
6. De dakopbouw leidt tot verlies van privacy vanwege inblik op de achtertuinen.
7. De nachtverlichting van de woningen en het parkeerterrein.
8. Als gevolg van de coronacrisis is de inspraak niet verlopen zoals dat zou moeten. De dynamiek en de interactie die bij een gedegen inspraaktraject hoort, wordt gemist. Insprekers zijn van oordeel dat de inspraak daardoor niet zorgvuldig en volledig kon plaatsvinden.
9. Wanneer er gebouwd wordt, dan neemt dat geruime tijd in beslag en leidt dat tot zwaar bouwverkeer in de Vincentiusstraat.
10. Voor de bewoners van het pand Vincentiusstraat 46 worden het verlies van uitzicht, zon- en daglicht en overlast vanwege de in het plan voorziene looproute Centrum-station nog eens expliciet aan de orde gesteld.

Gemeentelijke reactie

Ad 1 en ad 10:

Dat privacy, uitzicht en dag-/zonlichttoetreding belangrijke aspecten zijn voor het woongenot, staat niet ter discussie. Toch moet bij het wonen in een binnenstedelijke situatie er altijd rekening mee gehouden worden, dat volledige privacy en een volledig onbelemmerd uitzicht nooit helemaal kunnen gelden en dat door normale - in stedelijk gebied plaatsvindende - stedenbouwkundige en bouwkundige ontwikkelingen daar in de loop van de tijd veranderingen in kunnen optreden. In een binnenstedelijke context is immers sprake van een hoge bebouwingsdichtheid en een hoge dynamiek in veranderingsprocessen. Een claim dat er in de directe omgeving van een woning nooit iets mag gebeuren waardoor de bestaande situatie verandert, is niet reëel.

De vraag is derhalve niet zozeer of er veranderingen mogen worden aangebracht maar vooral of bepaalde veranderingen wel of niet als aanvaardbaar moeten worden bestempeld en met ingezette veranderingen op aanvaardbare wijze rekening is gehouden met belangen van omwonenden. De gemeente is van oordeel dat de veranderingen die in het plangebied gaan plaatsvinden, passend zijn in een stedelijke omgeving. De veranderingen die nu in gang gezet worden, vloeien voort uit het feit dat het kloostercomplex inmiddels een aantal jaren niet meer wordt gebruikt waarvoor het eertijds is gebouwd. Vanwege het rijksmonumentale karakter staat behoud voorop, terwijl er tegelijkertijd ook een transformatie noodzakelijk is om duurzame gebruiksmogelijkheden mogelijk te maken, waardoor behoud van het kloostercomplex haalbaar is. Voor dat laatste moeten vanzelfsprekend ook kostendragers gevonden worden.

Dit betekent dat veranderingen in de optiek van de gemeente weliswaar aanvaardbaar zijn, maar dat natuurlijk wel gekeken dient te worden of de voorgestelde veranderingen zodanig kunnen worden ingepast, dat ze uit stedenbouwkundig oogpunt en met het oog op de leefbaarheid als aanvaardbaar te bestempelen zijn. De Vincentiusstraat is een woonstraat waar voor een deel van de straat aan weerszijden woningen zijn gesitueerd. Ter hoogte van Vincentiusstraat 46 staat op dit moment geen bebouwing in de vorm van woningen doch een muur die onderdeel uitmaakt van het kloostercomplex. Nu wordt als gevolg van een algehele transformatie van het kloostercomplex gekozen voor een woningbouwontwikkeling. Dit is stedenbouwkundig goed te verantwoorden en is naar het oordeel van de gemeente passend in een binnenstedelijke context.

Ad 2:

Met de toevoeging van extra programma in Groot Mariadal neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Voor een groot deel zal het verkeer via de zuidzijde van het plangebied rijden, omdat het merendeel van de parkeerplaatsen via de Kloosterstraat bereikbaar is. Bewoners van het kloostergebouw, de woningen langs de Vincentiusstraat en de school zullen wel gebruik maken van het westelijke deel van de Vincentiusstraat om bij hun parkeerplaatsen te komen. Op basis van de CROW-kencijfers heeft Mobycon berekend dat het te realiseren programma op een weekdag circa 180 extra ritten door de Vincentiusstraat oplevert. Omdat de Vincentiusstraat een eenrichtingsregime kent, verlaten de voertuigen het plangebied via de Dokter Lemmensstraat en de Burgemeester Schoonheijtstraat. Metingen uit 2019/2020 geven aan dat op een gemiddelde weekdag circa 180 voertuigen gebruik maken van de Vincentiusstraat. Op het moment van tellen, was de gemeente Roosendaal (tijdelijk) gehuisvest in het klooster Mariadal.

Met een intensiteit van circa 380 motorvoertuigen per etmaal blijft de verkeersdruk in de Vincentiusstraat (westzijde) acceptabel. Verkeerskundig heeft een woonstraat een maximale toelaatbare capaciteit van 4000 tot 5000 motorvoertuigen per etmaal.

Ad 3:

Het programma van Mariadal voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte en voldoet aan de Nota Parkeernormen 2011. Er worden voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en hun bezoek binnen het plangebied gerealiseerd. In de Stationsbuurt geldt tijdens venstertijden een parkeerregime voor uitsluitend vergunninghouders. Het is niet waarschijnlijk dat bezoekers tegen het tarief van een dagkaart in de wijk zullen parkeren. Buiten de venstertijden kan dit wel voorkomen en ook kan er thans met een parkeerapp kort worden geparkeerd. Op dit moment loopt er een onderzoek naar de wenselijkheid om de venstertijden in Roosendaal te verlengen. Ook zullen de mogelijkheden om met de parkeerapp op straat te parkeren aangescherpt worden in gebieden waar uitsluitend vergunninghouders mogen parkeren.

Ad 4:

In de Vincetuin wordt een combinatie van onder andere parkeren, groen en spelen voorgestaan en dus niet louter het gebruik als parkeerterrein. De bewoners zullen worden betrokken in het ontwerpproces. Een eerste gesprek hierover met de school en de omwonenden heeft inmiddels plaatsgevonden.

Ad 5:

Een parkeerterrein leidt altijd tot verkeersbewegingen en geluiden bij het openen en verlaten van auto's. De vraag is echter of dit in een binnenstedelijk gebied als onaanvaardbaar moet worden beschouwd. De gemeente meent dat dit niet het geval is: de afstand tussen de woningen en het parkeerterrein is in een binnenstedelijke situatie aanvaardbaar te noemen.

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 inkijk vanuit de dakopbouw in de omliggende tuinen beperkt.

Ad 7:

Er zal achter de woningen sprake zijn van meer verlichting in de tuin van het klooster ten opzichte van de huidige situatie. Er worden immers woningen toegevoegd en dat brengt ook extra verlichting met zich mee. Ook hier geldt: dat hoort bij het wonen in een stedelijk gebied. Wanneer het gaat over openbare gebieden kan met verlichtingstechniek zorggedragen worden voor aanvaardbare verlichtingsniveaus. Betreft het particuliere woningen, dan is dat primair aan de bewoners. Het bestemmingsplan is echter niet het kader waarin verlichtingsniveaus juridisch kunnen worden vastgelegd. Hier speelt ook mee dat de bewoners van de bestaande en toekomstige woningen c.q. de ontwikkelaar met elkaar in overleg (kunnen) treden op het moment dat nodig is om voor iedereen een prettig leefklimaat te garanderen.

Ad 8:

De coronacrisis heeft inderdaad gevolgen voor de wijze waarop de inspraak is vormgegeven. Dat betreft enkel en alleen het organiseren van bijeenkomsten, waar meer personen aanwezig zouden kunnen zijn dan het toegestane aantal, voortvloeiend uit de coronamaatregelen. Dit betekent, dat één informatiebijeenkomst en de inspraakbijeenkomst in het kader van het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan geen doorgang konden vinden.

Daar zijn echter in de optiek van de gemeente goede alternatieven voor ontwikkeld om toch de nodige informatie te verstrekken via de websitepagina voor Groot Mariadal. Ook werden geïnteresseerden uitgenodigd om op afspraak kennis te nemen van de plannen en desgewenst een toelichting te krijgen. Dat kon via verschillende ingangen. Dit stond een zorgvuldig en gedegen inspraaktraject niet in de weg: iedereen werd op diverse wijzen geïnformeerd én in de gelegenheid gesteld zijn of haar reactie naar voren te brengen. Tijdens de verwerkingsperiode van de inspraakreacties zijn extra gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de vier straten die het plangebied omsluiten.

Ad 9:

Het is (helaas) onvermijdelijk dat sprake zal zijn van (enige) overlast tijdens de bouwactiviteiten. Het streven is in ieder geval dat overlast zoveel mogelijk wordt beperkt. Dat geldt ook voor de verkeersbewegingen (aan- en afvoer van bouwmaterialen). Uitgangspunt is dat het bouwverkeer via de Kloosterstraat komt en gaat.

In samenspraak met omwonenden zullen gemeente en ontwikkelaar/aannemers goede afspraken maken teneinde tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing te komen.

Inspraak van de bewoners, woonachtig in de Burgemeester Prinsensingel

Algemeen

Er zijn vanuit de Burgemeester Prinsensingel drie inspraakreacties binnen gekomen.

Insprekers 4, namens de bewoners van de panden Burgemeester Prinsensingel 1-45,
Inspreker 5, een grotendeels gelijke reactie als insprekers 4,
Insprekers 6.

Op de volgende onderdelen wordt er gereageerd op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan 'Groot Mariadal'.

1. Er wordt door insprekers een beeld geschetst van de huidige (verkeers)situatie in de Burgemeester Prinsensingel. Er wordt te hard gereden in de straat en dit leidt tot verkeersgevaarlijke situaties. Ook is de parkeerdruk in de straat erg hoog. Dat wordt in belangrijke mate veroorzaakt door treinreizigers, bewoners uit omliggende straten, kantoorpersoneel en kamerverhuur in de Brugstraat. Wanneer de -naar het oordeel van insprekers- mooie plannen voor Mariadal worden gerealiseerd, zal dit nog verergeren.

2. Gepleit wordt om dit gedeelte van de Burgemeester Prinsensingel, meer dan nu het geval is, bij de ontwikkeling van Groot Mariadal te betrekken.
3. Concreet wordt voor het volgende gepleit:
 - Aanpassingen in de straat,
 - Eén parkeerplaats op naam per woonadres,
 - Instellen 30 km/u,
 - Eénrichtingsverkeer van Kloosterstraat naar Brugstraat,
 - Een van de rijbaan gescheiden fietspad,
 - Herbestemming van de strook van 1,5 m. voor de woningen, die in eigendom toebehoort aan de bewoners en in bruikleen is gegeven aan de gemeente.
4. Er wordt bezwaar gemaakt tegen een mogelijke opening in de kloostermuur aan de Burgemeester Prinsensingel, omdat dit leidt tot (nog meer) parkeeroverlast vanwege bezoekers van de toekomstige horecagelegenheid in het klooster.

Gemeentelijke reactie

Ad 1:

Wat in deze inspraakreactie naar voren wordt gebracht (en tijdens latere gesprekken nogmaals aan de orde werd gesteld) staat deels los van de ontwikkelingen op Groot Mariadal. Het behoort tot de situatie die inherent is aan het stedelijk gebied, zeker in de gebieden die in een andere tijd zijn ontwikkeld, waarin het autobezit en -gebruik veel lager was. Bovendien is wat aangedragen wordt (hard rijden waardoor verkeersgevaarlijke situaties ontstaan) in belangrijke mate te wijten aan het verkeersgedrag van mensen.

Door toevoeging van het extra programma in Groot Mariadal zal de verkeersdruk in de Burgemeester Prinsensingel toenemen. Het bureau Mobycon heeft aan de hand van het programma Groot Mariadal en de CROW kencijfers berekend dat er ruim 500 extra auto's door de Kloosterstraat zullen gaan rijden. Deze 500 motorvoertuigen verdelen zich vervolgens verder over de centrumring en de Burgemeester Prinsensingel. In het verkeersonderzoek van Mobycon (februari 2021) wordt ingegaan op de prognoses van het aantal autobewegingen op de wegen rondom Groot Mariadal. In 2019 zijn de verkeersbewegingen in de Burgemeester Prinsensingel voor het laatst geteld. Met inachtneming van de autonome groei en de extra autobewegingen door het programma van Groot Mariadal komt de totale verkeersbelasting van het noordelijke deel van de Burgemeester Prinsensingel uit op circa 3000 motorvoertuigen per etmaal. Hiermee blijft de intensiteit onder de maximaal toelaatbare capaciteit en blijft de verkeersdruk binnen aanvaardbare normen voor een binnenstedelijke situatie.

In de Burgemeester Prinsensingel geldt het regime van betaald parkeren. Overdag zal men minder geneigd zijn om in die straat te parkeren, omdat er betaald moet worden. In de avonden geldt er geen parkeerregime. Stadsbreed wordt op dit moment bekeken of het wenselijk is de venstertijden naar de avonden te verruimen. Mocht deze maatregel doorgevoerd worden dan zal de parkeerdruk ook in de avonden niet toenemen.

Ad 2:

In het bestemmingsplan Groot Mariadal wordt aandacht geschonken aan de gevolgen van het project voor omliggende straten en gebieden waaronder de Burgemeester Prinsensingel. Dat hoort ook bij de eis dat een bestemmingsplan en de daarin gemaakte ruimtelijke keuzes moeten voldoen aan het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening', die verder kunnen reiken dan het plangebied van het betreffende bestemmingsplan. Mochten specifieke maatregelen daarvoor nodig zijn, dan worden die uitgevoerd, ook buiten het plangebied. De eventueel te treffen maatregelen passen in het bestemmingsplan dat ter plaatse van kracht is. Voor de Burgemeester Prinsensingel is dat het bestemmingsplan Centrum Noord. Om die reden hoeft het bestemmingsplangebied van Groot Mariadal niet te worden 'opgerekt'.

Ad 3:

De Burgemeester Prinsensingel is een van de aanloopstraten richting de centrumring. De straat kan de toename van het verkeer als gevolg van de plannen voor Groot Mariadal goed verwerken waardoor geen directe aanleiding of noodzaak ontstaat om de straat te herinrichten. Op dit moment is de straat niet toe aan onderhoud en dit staat de komende decennia ook niet op de planning. Een definitieve herinrichting van de straat is nu niet aan de orde. Naar aanleiding van gesprekken met de bewoners zijn inmiddels verkeersremmende maatregelen getroffen. De effecten daarvan zullen worden geëvalueerd.

Voor wat betreft de strook van 1,5 m.: deze strook is eigendom van de bewoners, maar door verjaring is deze strook openbaar geworden en maakt nu onderdeel uit van het trottoir. Tijdens een overleg op 18 november 2020 is van gemeentewege gesteld dat wanneer bewoners in gezamenlijkheid deze strook voor andere doeleinden willen gebruiken, bijvoorbeeld als geveltuin, dit zeker bespreekbaar is. Wel onder de voorwaarde dat dan alle bewoners meedoen en een en ander niet leidt tot belemmeringen voor de voetgangers. Wellicht ten overvloede: de betreffende strook valt buiten het plangebied van Groot Mariadal.

Ad 4

Op de planlocatie wordt in voldoende parkeerruimte voorzien. Bezoekers van de horeca worden door de horeca gefaciliteerd om te parkeren in De Stroomgaard.

Met de omwonenden zal ten tijde van de verdere uitwerking overleg plaatsvinden over de uitvoering van deze toegang tot de kloostermuur en de consequenties voor de openbare ruimte.

Inpraak van de bewoners, woonachtig in de Kloosterstraat

Algemeen

Er zijn vanuit de Kloosterstraat inspraakreacties ingekomen.

Inspreker 7,
Inspreker 8,
Inspreker 9,
Inspreker 10,
Inspreker 11,
Inspreker 12.

Op de volgende onderdelen wordt er gereageerd op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Bezwaar tegen de bouw van een appartementengebouw van 5, 4 en deels 3 bouwlagen. Voor de bewoners van Hogestede/Kloosterstraat westzijde is dit veel te massief en veel te hoog. Dit leidt tot een beperking van de ruimtelijke beleving en het zicht op Mariadal. Insprekers merken op, dat de plannen voor bepaalde bewoners na aanpassing beter geworden zijn, maar voor andere bewoners juist weer niet. Er worden diverse alternatieven voorgesteld. (insprekers 7, 9, 10)
2. Door de bebouwing wordt de privacy te zeer aangetast evenals het woongenot. (Insprekers 7, 9 en 10)
3. De afstand tussen de bebouwing Kloosterstraat/Hogestede (en daardoor de breedte van de straat) wordt smaller. Dit beïnvloedt de woonkwaliteit: meer overlast van het verkeer, meer lawaai en mindere luchtkwaliteit. (Insprekers 7, 11)
4. Vermindering van het aantal parkeerplaatsen. Het is nu al moeilijk om een vrije parkeerplaats te vinden als gevolg van parkeergedrag schouwburgbezoekers, evenementen in de stad, carnaval etc. De uitgevoerde tellingen kloppen niet. (Insprekers 7, 8, 9)
5. Er is sowieso behoefte aan een toename van het aantal parkeerplaatsen. (insprekers 7, 8)
6. Meer ruimte voor elektrische laadpalen met het oog op de toekomst. (Inspreker 7)
7. Er bestaat twijfel over de tellingen en verkeersonderzoeken. (Insprekers 7, 8)
8. Het is nu al erg druk in de Kloosterstraat en er zijn regelmatig opstoppingen. (Inspreker 8)
9. Aandacht voor het fietsverkeer in de Kloosterstraat, vooral met oog op de toename van fietsverkeer en de veiligheid. Graag een verkeersmodel en telgegevens voor het fietsverkeer. Toename van het fietsverkeer heeft gevolgen voor de bewoners van de Kloosterstraat. Er ontstaan op diverse punten knelpunten bij kruisingen tussen autoverkeer en fietsverkeer. (Inspreker 9)
10. Het dubbele fietspad in de Kloosterstraat kruist de uitritten van diverse appartementencomplexen. Dit levert gevaarlijke situaties op en daarom nogmaals een pleidooi om het fietspad naar de buitenzijde van de ring te verplaatsen. (Inspreker 9)
11. Meer groen en het behoud van bestaand groen (met name bomen). (Insprekers 7, 9, 10)
12. Diverse inhoudelijke vragen met betrekking tot het mobiliteitsonderzoek verkeersstromen (Insprekers 10 en 11)
13. Er worden diverse vragen gesteld bij de tabellen van de mobiliteitsonderzoeken. (Inspreker 11)

14. Geluid en luchtkwaliteit (twijfels over de diverse rapportages). De vrees wordt uitgesproken dat de uitstoot van CO₂ significant gaat toenemen. Daarbij worden ook ontwikkelingen elders in Roosendaal betrokken: die zijn ook van invloed op het plangebied. (Insprekers 7, 8, 10, 11)
15. Het kindcentrum kan beter elders gebouwd worden omdat er in de omgeving geen kinderrijke gezinnen zijn en vanwege de slechte bereikbaarheid. (Inspreker 10)
16. De communicatie is slecht. Dit komt door de coronamaatregelen. De geboden alternatieven worden als onvoldoende beoordeeld. Men mist het overleg tussen bewoners onderling. (Insprekers 10 en 12)
17. Neemt door de substantiële toename van het aantal autobewegingen de concentraties NO₂ PM₁₀ ook niet navenant toe? (Inspreker 11)
18. De concentratie van PM_{2,5} is voor de volksgezondheid relevanter dan die van PM₁₀? (Inspreker 11)
19. Is het mogelijk dat de toekomstige bewoners en gebruikers van Groot Mariadal niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning in de Kloosterstraat? (Inspreker 11)
20. Hoe zit het met te verwachten geluidsoverlast vanwege de verplaatsing van de school naar de nieuwe locatie? Hoe zit het met goot- en nokhoogte? Is een opbouw van een nok toegestaan? (Inspreker 11)
21. Wat gebeurt er met de bestaande bomen? (Insprekers 9, 10).
22. Eventuele plaatsing van zonnepanelen leidt tot overlast voor de bewoners van tegenoverliggende gebouwen. (Insprekers 9, 11)
23. Er zijn nog diverse PM's in de voorontwerpstukken. Wanneer worden deze aangeleverd? (inspreker 11)
24. Waarom wordt de rooilijn aan de zijde van de Kloosterstraat behoorlijk in zuidelijke richting verplaatst? (Insprekers 9 en 11)
25. Er wordt gewezen op enige historische onjuistheden. (Inspreker 11)
26. Als gevolg van bouwactiviteiten kan er schade ontstaan aan bestaande gebouwen. Wie is aansprakelijk? (Inspreker 9)
27. Tijdens de bouw ontstaat overlast. Het is wenselijk dat omwonenden betrokken worden bij maatregelen die tijdens de bouwfase(n) nodig zijn. (Inspreker 9).

Gemeentelijke reactie

Ad 1:

Het voor de Kloosterstraat ontwikkelde stedenbouwkundig programma past naar het oordeel van de gemeente in een binnenstedelijke context, waar een hogere concentratie van bebouwing qua massa en hoogte toelaatbaar zijn.

De hoogte van een gedeelte van het appartementengebouw van vijf bouwlagen wordt dan ook als passend gezien, al levert dit wel een verandering op ten opzichte van de huidige situatie. Door ontwerp en hoogtedifferentiatie en positionering van de gebouwen wordt over het geheel genomen een betere situatie bewerkstelligd ten opzichte van de huidige situatie. Het appartementengebouw is in een getrapte vorm voorzien, waarbij de hoogte aan het plein vijf bouwlagen bedraagt, die richting het schoolgebouw steeds verder in hoogte afneemt. Ook is het gebouw wat richting het Stadskantoor/Huis van Roosendaal opgeschoven. Daardoor ontstaat er ook meer lucht ten opzichte van het eerder ontwikkelde ontwerp. Stedenbouwkundig is de hoogte gewenst om wanden aan het plein mogelijk te maken. De hoogte sluit aan op de tegenover liggende woningen aan de Kloosterstraat en het stadskantoor ('Huis van Roosendaal').

Ad 2:

Voor wat betreft de op- en aanmerkingen ten aanzien van privacy wordt verwezen naar hetgeen onder ad 1. en ad 10. bij de inspraak van de bewoners van de Vincentiusstraat naar voren is gebracht. Het waarborgen van privacy is een belangrijk criterium en uitgangspunt bij het ontwikkelen van een stedenbouwkundig ontwerp, maar in een binnenstedelijk gebied mag verwacht worden dat privacy en een (onbelemmerd) uitzicht kunnen veranderen. In een binnenstedelijke context is immers sprake van een hoge bebouwingsdichtheid en een hoge dynamiek in veranderingsprocessen. Een claim dat er in de directe omgeving van een woning nooit iets mag gebeuren waardoor de feitelijke situatie verandert, is niet reëel.

Ad 3:

De afstand van de nieuw op te richten bebouwing wordt inderdaad ten opzichte de huidige aanwezige bebouwing korter, maar is in een binnenstedelijke context zeker verantwoord en aanvaardbaar. Uit stedenbouwkundig oogpunt is de huidige situatie juist minder gewenst: er is sprake van een

onevenwichtigheid tussen de beide straatzijden. Dit heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor geluid en luchtkwaliteit en leidt evenmin tot extra verkeersoverlast.

Ad 4:

De totale parkeerbalans klopt. Het gaat echter om openbare, vrije parkeerplaatsen in de Kloosterstraat. Dat is in de huidige situatie ook het geval. Het staat derhalve een ieder vrij om van deze parkeerplaatsen gebruik te maken. Dat betekent, dat in de straat ook geparkeerd kan worden door personen die elders hun bezoekdoel hebben.

Op een tweetal momenten zijn parkeertellingen gehouden in het openbare gebied. De parkeerdruk is gemeten in februari 2019 en januari 2020. De tellingen zijn uitgevoerd door bureau Trajan, dat gespecialiseerd is in parkeertellingen. Uit de tellingen bleek dat op maatgevende momenten (werkdagavonden) de parkeerdruk op de Kloosterstraat-Stadserf achtereenvolgens 53% en 49% is. Volgens verkeerskundige begrippen is deze parkeerdruk acceptabel en is er voldoende plaats vrij. Bij activiteiten in de binnenstad zoals evenementen en specifieke voorstellingen van de Kring komt het voor dat bezoekers hun auto parkeren in de Kloosterstraat, omdat deze in de avonden geen parkeerregime kent. Op dit moment wordt stadsbreed bekeken of het verruimen van de venstertijden betaald parkeren een mogelijkheid is voor Roosendaal. In de nieuwe plannen komt een groot deel van de huidige parkeercapaciteit gewoon terug. Ter hoogte van het Stadserf komt een groot parkeerplein en ook de parkeerplaatsen langs de parallelstraat van de Kloosterstraat komen terug. Per saldo verdwijnen er aan de zuidzijde circa 20 parkeerplaatsen. De parkeerdruk blijft hierdoor acceptabel. Aan de noordzijde van het plangebied worden openbare parkeerplaatsen toegevoegd.

Ad 5:

In dit deel van sector 1 wordt het tekort aan parkeerplaatsen doorgaans niet herkend of onderschreven door parkeertellingen. Natuurlijk is het wel zo dat op specifieke momenten er geparkeerd wordt door bezoekers van de binnenstad.

Ad 6:

De wens voor meer laadvoorzieningen en deelmobiliteit wordt onderschreven. Bij de inrichting van het openbare gebied zal zeker aandacht worden geschonken aan het realiseren van elektrische laadpalen.

Op detailniveau wordt dit niet in een bestemmingsplan vastgelegd. Het bestemmingsplan dient wel voorwaardenscheppend en faciliterend te zijn voor het realiseren van dit soort voorzieningen. Daarom ligt het voor de hand dat op het moment het elektrisch rijden (nog) meer gemeengoed zal worden, dergelijke voorzieningen ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd.

Ad 7:

Op diverse momenten is de parkeerdruk in beeld gebracht door het bureau Trajan. In februari 2019 en januari 2020 zijn de tellingen verricht. Omdat tellingen altijd een momentopname blijven, is er gekeken naar het gemiddelde van vergelijkbare momenten. Voor de werkdagavond is bijvoorbeeld gekeken naar het gemiddelde van de dinsdag- en donderdagavond in 2019 en de dinsdag en donderdagavond in 2020. Overigens verschilden de tellingen niet veel van elkaar.

De verkeersintensiteit van de straten rondom Mariadal zijn door Dufec, een ander bureau, dat eveneens gespecialiseerd is in verkeertellingen, gemeten via slangtellingen. Er wordt gekeken naar de gemiddelde intensiteit op de weekdag om uitschieters te marginaliseren. Op de Kloosterstraat heeft de lus er tussen 7 en 22 januari 2020 gelegen. Met de parkeertellingen en de slangtellingen is een goede indruk verkregen van de parkeerdruk en van het aantal verkeersbewegingen. Er is geen reden om de kwaliteit van de telgegevens in twijfel te trekken.

Ad 8:

De verkeersintensiteit is in de Kloosterstraat in januari 2020 gedurende twee weken gemeten. Op weekdagen bedraagt de gemiddelde intensiteit van de Kloosterstraat circa 4350 motorvoertuigen per etmaal. Hier komen met de ontwikkelingen op Groot Mariadal ruim 500 extra motorvoertuigen bij. De verkeersbelasting van de Kloosterstraat met een 30 km/uur-regime, eenrichtingsverkeer en vrijliggende fietspaden blijft ook in de toekomst acceptabel.

Het wordt zeker onderschreven dat het op momenten druk is in de Kloosterstraat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de aanvangstijden van de school. Om deze opstoppen zoveel mogelijk in te perken gaat de gemeente met het inrichtingsplan aan de slag met de inrichting van een Kiss & Ride-strook

nabij de school. Ook is er ruim voorzien in parkeerplaatsen naast het stadskantoor ('Huis van Roosendaal').

In het weekend of bij bepaalde evenementen komt het voor dat het druk is met verkeer richting het centrum in de Kloosterstraat. Aan deze drukte is weinig te doen en hoort bij een stedelijke omgeving.

Ad 9:

Er zijn geen tellingen van het huidige fietsverkeer op de Kloosterstraat. Fietzers rijden op de Kloosterstraat in twee richtingen op een vrijliggend fietspad aan de centrumzijde. Voor het nieuwe programma is wel een berekening gemaakt van de hoeveelheid (extra) fietsverkeer dat er zal worden gegenereerd. Op de Kloosterstraat zijn dit circa 200 fietsbewegingen. Een groot deel van deze fietsers zal de rijbaan van de Kloosterstraat moeten oversteken om via de Burgemeester Prinsensingel in Mariadal te komen. Bij het inrichtingsontwerp van de buitenruimte zal nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de oversteek van het plangebied richting de centrumring.

Ad 10:

De herinrichting van de centrumring is niet aan de orde en het ontwikkelplan Groot Mariadal geeft hier ook geen aanleiding toe.

Ad 11:

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar het inrichtingsontwerp voor de buitenruimte is voldoende en kwalitatief groen vanzelfsprekend een belangrijk aspect. Daar waar mogelijk zal waardevol bestaand groen worden behouden.

Ad 12 en 13:

Tijdens de looptijd om te komen tot het definitieve programma van het ontwerpbestemmingsplan voor Groot Mariadal, zijn diverse varianten van het verkeersonderzoek opgesteld. In de eerste versies van het verkeersrapport van Mobycon zijn de verkeersprognoses op diverse straten gebaseerd op de input van het regionale verkeersmodel BBMA en vormen een benadering/inschatting van de werkelijkheid. In het definitieve verkeersonderzoek (februari 2021) is het uiteindelijke programma van Groot Mariadal doorgerekend en is gerekend met tellingen in plaats met modelgegevens. Tellingen genieten de voorkeur en geven een goed beeld van de werkelijke situatie. Ten opzichte van de eerdere varianten van het verkeersonderzoek liggen de prognoses voor diverse straten soms net iets anders in het definitieve rapport van Mobycon.

Voor de parkeerbalans is gerekend met de Nota Parkeernormen 2011. Afhankelijk van het woningtype wordt gerekend met 1,2 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning. Ook wordt gebruik gemaakt van dubbelgebruik voor de verschillende functies.

Woningen gebouwd na mei 2002 komen niet in aanmerking voor een eerste bewonersvergunning. Die woningen dienen te voldoen aan de parkeereis door een parkeeroplossing op eigen terrein of via een (particuliere) parkeervoorziening op loopafstand. Dit is reeds geregeld in de 'Regels voor het aanvragen en toewijzen van een parkeervergunning' van de parkeerverordening.

Ad 14:

De uitstoot van CO₂ neemt niet significant toe. Datzelfde geldt ook voor de andere aspecten zoals geluid. Verwezen wordt naar de relevante rapporten die als bijlagen bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.

Ad 15:

Het kindcentrum (basisschool, kinderopvang en buitenschoolse opvang) blijven -zij het op een andere locatie- in het plangebied gevestigd. Ook in de binnenstad bestaat behoefte aan onderwijsvoorzieningen. De leerlingprognoses zijn stabiel. De Kloosterstraat is een geschikte locatie voor onderwijsvoorzieningen.

Ad 16:

De coronacrisis heeft inderdaad gevolgen voor de wijze waarop de inspraak is vormgegeven. Dat betreft enkel en alleen het organiseren van bijeenkomsten, waar meer personen aanwezig zouden kunnen zijn dan het toegestane aantal voortvloeiend uit de coronamaatregelen. Dit betekent, dat één informatiebijeenkomst en de inspraakbijeenkomst in het kader van het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan geen doorgang konden vinden.

Daar zijn echter in de optiek van de gemeente goede alternatieven voor ontwikkeld om toch de nodige informatie te verstrekken via de websitepagina voor Groot Mariadal. Ook werden geïnteresseerden uitgenodigd om op afspraak kennis te nemen van de plannen en desgewenst een toelichting te krijgen. Dat kon via verschillende ingangen. Dit stond een zorgvuldig en gedegen inspraaktraject niet in de weg: een ieder werd op diverse wijzen geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld zijn of haar reactie naar voren te brengen.

Ad 17 en 18:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Uit de NSL-monitoring blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen niet meer bedragen dan respectievelijk 28,1 µg/m³, 18,8 µg/m³ en 11,1 µg/m³. De jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_w) worden dan ook niet overschreden.

Ad 19:

Bewoners van woningen gebouwd na mei 2002 komen niet in aanmerking voor een eerste bewonersvergunning en parkeren dan ook niet in het openbare gebied. Zij voldoen aan de parkeereis door een parkeeroplossing op eigen terrein of via een (particuliere) parkeervoorziening op loopafstand. Dit is reeds geregeld in de 'Regels voor het aanvragen en toewijzen van een parkeervergunning' van de parkeerverordening.

De onderwijsfuncties komen wel in aanmerking voor een parkeervergunning. Onder bepaalde condities kunnen de school en het kinderdagverblijf een bedrijfsparkeervergunning aanschaffen.

Ad 20:

Op basis van geluidsberekeningen blijft mogelijke geluidhinder binnen de grenzen van het aanvaardbare in een stedelijke context.

De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan van de op te richten nieuwe school bedraagt 8 m. De school wordt met een plat dak ontworpen. Als het gebouw met een nok zou worden uitgevoerd, dan mag deze nok de 8 m. bouwhoogte niet overschrijden.

In artikel 2 (Wijze van meten) wordt onder 2.9 aangegeven wat niet onder de maatvoering van de bouwregels valt: daar vallen ondergeschikte bouwonderdelen onder zoals onder andere liftkokers, schoorstenen, luchtbehandelingsinstallaties en ontluchtingskanalen. Dit is een in alle bestemmingsplannen toegepaste gangbare bepaling en is derhalve ook van toepassing op de op te richten school.

Ad 21:

Verwezen wordt naar het antwoord onder 11.

Ad 22:

Het aanbrengen van zonnepanelen wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Gelet op hedendaagse duurzaamheidsdoelstellingen en de wens om een energietransitie te bewerkstelligen, is het aanbrengen van zonnepanelen een vaak voorkomende keuze.

Ad 23:

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn alle stukken compleet.

Ad 24:

De rooilijn van het appartementengebouw is ongeveer gelijk met die van het stadskantoor ('Huis van Roosendaal'). Uit stedenbouwkundig oogpunt is dat een verbetering (zie ook ad 1).

Ad 25:

Onjuistheden zijn gecorrigeerd.

Ad 26:

Voordat met bouwactiviteiten een begin wordt gemaakt, is het gebruikelijk dat een bouwkundige opname gedaan wordt aan de bebouwing en de bestrating in de directe omgeving. Mocht tijdens de

realisatie blijken, dat als gevolg daarvan schade ontstaat (dit kan dan worden aangetoond aan de hand van de eerder gemaakte opname), dan dient deze door de ontwikkelaar c.q. het bouwbedrijf vergoed te worden.

Ad 27:

Overlast als gevolg van bouwactiviteiten is onvermijdelijk. Wel zal gepoogd worden de overlast zoveel mogelijk te beperken. De suggestie om bewoners erbij te betrekken en met hen overleg te plegen, wordt overgenomen.

Inspraak van de bewoners, woonachtig in de Ludwigstraat

Algemeen

Diverse bewoners van de Ludwigstraat hebben een (deels gelijkkluidende) inspraakreactie ingediend.

Inspreker 13,
Inspreker 14,
Inspreker 15,
Inspreker 16,
Insprekers 17,
Inspreker 18,
Inspreker 19,
Insprekers 20,
Inspreker 21,
Inspreker 22.

Diverse bewoners hebben zich aangesloten bij de Groep Bewonersbelangen Ludwigstraat.

Op de volgende onderdelen wordt er gereageerd op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. De begrenzing van het plangebied aan de westzijde van het project Groot Mariadal. Omdat in de meest recente plannen twee woonblokken worden geprojecteerd op de gronden waar nu nog het parkeerterrein van de medewerkers van het stadskantoor is gelegen, raakt dit de belangen van de bewoners van de Ludwigstraat, wier tuinen grenzen aan dit gebied. Het gaat daarbij om monumentale villa's en die worden naar de mening van insprekers aangetast in hun monumentale waarde.
2. Er is sprake van verlies aan privacy, een forse beperking van het uitzicht, een afname van de rust en een toename van de geluidsoverlast als gevolg van de komst van de toekomstige nieuwe bewoners, met name in de achtertuinten van de panden van de Ludwigstraat die daar direct aan de bouwlocatie grenzen. Nu is er zeker in het weekeinde nog sprake van volledige rust en privacy omdat dan de parking gesloten is. Staat de gemeente garant voor de door insprekers gevreesde waardevermindering?
3. De in presentaties getoonde bebouwing is onaanvaardbaar, want het leidt tot beperking van het nu nog aanwezige uitzicht.
4. Omgekeerd: er kan vanuit de geplande woningen/balkons ongewenste inkijk in de achtertuinten plaatsvinden.
5. Afbreuk wordt gedaan aan de allure van de Ludwigstraat. Dit leidt tot waardevermindering van de woningen.
6. Er zijn nogal wat hoogteverschillen. Dit leidt tot wateroverlast, maar ook tot een nadelige situatie voor de bewoners van de Ludwigstraat. Daardoor kan de gedachte hoogte van de nieuwbouw nog hoger lijken voor de bewoners van de Ludwigstraat, omdat de achtertuinten van de Ludwigstraat aanmerkelijk lager liggen.
7. Het onderhoud van de watertuin en de huidige sloot. De gemeente onderhoudt slecht, dit leidt tot nogal wat overlast.
8. Laat het parkeerterrein zoals het nu is: een parkeerterrein en dat moet zo blijven.
9. Het laten vervallen van het parkeerterrein achter het stadskantoor leidt tot vergroting van de parkeerdruk.
10. Door de Coronacrisis ligt een recessie op de loer als gevolg waarvan het nu gepresenteerde plan aanzienlijk kan moeten worden aangepast (dalende huizenprijzen, versoberingen).

Gemeentelijke reactie

Ad 1:

De monumentale waarden van de Ludwigstraat en de aldaar gesitueerde bebouwing die voor een belangrijk deel bestaat uit het oeuvre van Jacques Hurks wordt in de visie van de gemeente niet aangetast door het oprichten van bebouwing aan de achterzijde van een gedeelte van de villa's aan de Ludwigstraat. De Ludwigstraat maakt onderdeel uit van de Roosendaalse binnenstad en het stedelijk weefsel. De woningen aan de andere zijde van de Ludwigstraat worden aan de achterzijde begrensd door bestaande woningen van de Stationsstraat. Er kan niet gezegd worden dat daarmee het bijzondere karakter van de Ludwigstraat aangetast wordt. Naar het oordeel van de gemeente gebeurt dat ook niet wanneer bebouwing op het huidige parkeerterrein achter het Stadskantoor wordt gerealiseerd, waarbij uiteraard bij de stedenbouwkundige uitwerking aandacht wordt geschonken aan de omgeving.

Ad 2, 3, 4 en 5:

Deze inspraakopmerkingen zijn gebaseerd op de in het voorontwerpbestemmingsplan neergelegde bestemmingsregeling voor het gebied 'de Oase'. Er is nader gestudeerd op de wenselijke invulling van het westelijk deel van het plangebied. Deze studie heeft geleid tot een andere invulling dan in het voorontwerpbestemmingsplan was vastgelegd. Bij het ontwerp zijn de door insprekers naar voren gebrachte aspecten zoals privacy, uitzicht en inpassing in het stedelijk weefsel uitdrukkelijk meegewogen. In het nieuwe model wordt voorzien in de realisering van maximaal drie woonblokjes in een groene setting. Deze voorstellen zijn in diverse overleggen besproken met (een vertegenwoordiging van) de bewoners van de Ludwigstraat. Een en ander heeft geleid tot aanpassing van de bestemmingsregeling in het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Mariadal'.

Ad 6:

Dit zal bij de nadere uitwerking van de plannen worden bekeken. Op basis van het waterhuishoudkundig advies wordt geadviseerd over de aan te leggen bouwpeilen en hoogteligging van wegen. Deze zijn thans nog niet bekend.

Ad 7:

De huidige sloot ligt deels op private percelen en deels op gemeentegrond. Bij de planuitwerking zal er aandacht zijn voor het toekomstig onderhoud en beheer en zullen afspraken worden gemaakt met de omwonenden.

Ad 8:

Het huidige parkeerterrein levert in de visie van de gemeente geen bijdrage aan de stedenbouwkundige kwaliteit en belevingswaarde van het gebied. Omdat het terrein in het weekeinde beperkt in gebruik is (op zaterdag) en op zondag gesloten is, geeft het weliswaar op die dagen enige mate van rust, maar het gebied draagt in geen enkel opzicht bij aan de met het totale plan Groot Mariadal beoogde opwaardering en transformatie van het gebied.

Ad 9:

Voor het parkeren van de werknemers in het Stadskantoor/ Huis van Roosendaal wordt zorggedragen voor een andere adequate oplossing.

Ad 10:

Dat de coronacrisis een (tijdelijke) impact zal hebben op de economie staat buiten kijf. Ook zijn de gevolgen op de wat langere termijn op dit moment niet (geheel) te overzien. Dat wil niet zeggen, dat 'we nu bij de pakken neer moeten gaan zitten'. Een bestemmingsplan wordt niet alleen opgesteld voor projecten op de korte termijn, maar ook de wat langere termijn. De planhorizon van een dergelijk plan bedraagt in principe tien jaar, maar in de praktijk vaak nog langer.

3. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Provincie Noord Brabant

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening merkt de provincie op dat het plangebied op de verbeelding van de Interim Omgevingsverordening is gelegen in het werkingsgebied 'stedelijk concentratiegebied'.

Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap geeft aan dat de belangrijkste uitgangspunten voor het Waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het Waterschap vindt het positief dat veel aandacht wordt besteed aan het klimaatneutraal bouwen.

Brandweer, sector risicobeheersing

De brandweer merkt op dat het plangebied voldoet aan de criteria van EV van het standaardadvies 2020, dat bij de overlegreactie is gevoegd.

Bepaalde zaken zullen nog nader moeten worden bepaald, namelijk de voorzieningen voor het hebben van bluswater. De bereikbaarheid van het gebied voldoet voor wat betreft de opkomsttijd. Of voldaan wordt aan de bereikbaarheid van de locatie door hulpverleningswagens (brandweer) moet nog nader onderzocht worden. Overleg met de brandweer is gaande.

4. Provincie en Rijksdienst Cultureel Erfgoed: bestemmingsplan en monumentale waarden

4.1 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft niet alleen gereageerd als overleginstantie ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Ook gaat de provincie in de reactie vooral in op onderwerpen die afgesproken zijn tussen de ontwikkelpartners van 'Groot Mariadal'. In de samenwerkingsovereenkomst, gesloten tussen de gemeente Roosendaal, de ontwikkelaar BVR en de provincie Noord-Brabant was één van de voorwaarden dat de provincie ruimtelijk zou beoordelen wat de plannen voor gevolgen hebben voor het behouden, beschermen en het versterken van de cultuurhistorische waarden van het 'kloostercomplex Mariadal'.

De provincie adviseert op basis van twee thema's:

- de invulling van de planologische bestemmingen,
- de ontwerpkeuzes in relatie tot de cultuurhistorische waarden.

Na indiening van de provinciale reactie hebben nog diverse overleggen plaatsgevonden om de wederzijdse standpunten goed in beeld te krijgen en tot een goede afstemming te komen.

Onderstaand wordt ingegaan op de opmerkingen die in eerste aanleg door de provincie naar voren zijn gebracht. De resultaten van de nadere overleggen zijn daarin tevens verwerkt.

De planologische bestemmingen

Bestemming Gemengd-2

Opmerkingen provincie

1. De rectorswoning heeft geen specifieke aanduiding gekregen binnen de bestemming Gemengd-2, terwijl dit pand zich daar functioneel en cultureel historisch gezien uitstekend voor leent.
2. Binnen de bestemming met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is het mogelijk om in de patio van het klooster bouwwerken op te richten. Dit is volgens de provincie niet wenselijk omdat het afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden. Daarom het verzoek om expliciet te regelen dat de patio vrij van bebouwing blijft, dit door middel van de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'patio'.
3. De provincie spreekt de voorkeur uit om de gebouwen tot op 3 meter uit de kloostermuren op te trekken of in het verlengde van de kloostermuren te laten lopen. Op die wijze worden de gebouwen als een 'gesloten' muur beschouwd.
4. De goot- en bouwhoogte komt niet overal met de werkelijkheid overeen. Het verzoek is om de bestaande bouw- en goothoogte over te nemen. Ook is niet duidelijk of de verschillende aanduidingen binnen de bestemming Gemengd – 2 voor één of meerdere verdiepingen geldt.

Gemeentelijke reactie

1. De rectorswoning behoudt de bestemming Gemengd-2 en krijgt in deze bestemming de aanduiding 'wonen', waarmee wordt aangegeven dat aldaar uitsluitend wonen is toegestaan.
2. De patio had de bestemming Gemengd - 2 met daarbij de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. De bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de bestemming en niet aan de aanduiding. De patio heeft de bestemming 'Tuin' gekregen en blijft daarmee vrij van bebouwing. Een nadere aanduiding 'patio' is daarvoor niet nodig. Dat voegt daar niets aan toe. Van deze aanduiding is afgezien. De aanduiding 'horeca tot en met categorie – 2' is voor de patio gehandhaafd. De patio wordt - evenals de rest van het gebouw – extra beschermd door de specifieke bouwaanduiding 'monument'. Voor de volledigheid wordt vermeld dat de open kloostergang (geen onderdeel van de bestemming 'Tuin') en de aanduiding 'Terras' heeft gekregen.
3. De gemeente vindt het stedenbouwkundig niet wenselijk om het nieuwe appartementengebouw en het kindcentrum 3 meter uit de kloostermuur te plaatsen. De positie van de gebouwen is in het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd. In de uitwerking van inrichtingsplan van de kloostertuin en het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage onderdeel gaat uitmaken van het bestemmingsplan, zal uitdrukkelijk aandacht besteed

worden aan deze zone en de onderlinge relaties. Zoals besproken wordt de provincie betrokken bij de uitwerking hiervan.

4. In de bestemming 'Gemengd – 2' zijn de maatvoeringen voor bouw- en goothoogte verwijderd. Daarmee wordt aangegeven dat hier de bestaande bouw- en goothoogtes gelden. In de regels was dit al verwerkt. Een uitzondering wordt gemaakt voor het meest oostelijke deel van het klooster. Hier is een maximumhoogte van 14 meter aangegeven om het mogelijk te maken om hier een dakopbouw te kunnen plaatsen op het dak. De bestemming Gemengd - 2 geldt voor het bestemmingsvlak en geldt daarmee voor meerdere verdiepingen.

Bestemmingen 'Tuin' en 'Groen'

Opmerkingen provincie

5. Er wordt niet gemotiveerd waarom een deel van de historische kloostertuin de bestemming 'Groen' krijgt en een ander deel de bestemming 'Tuin'.
6. De provincie is van mening dat de bouwregels voor diverse gebouwen te ruim zijn waardoor de cultuurhistorische waarde wordt aangetast. De gebouwen en bouwwerken dienen zich naar het oordeel van de provincie te beperken tot de bestaande bouwwerken en constructies en bouwwerken geen gebouw zijnde die op de plankaart zijn opgenomen. Noodzakelijke nutsgebouwen moeten buiten de contouren van de kloostertuin worden opgetrokken.
7. Voor de vijver, gracht en waterbekkens wordt de bestemming 'Water' meer voor de hand liggend geacht.
8. Aangeraden wordt om moestuinen in de doeleindenomschrijving op te nemen, hetgeen ook een historische grondslag heeft.
9. De berceau is ten opzichte van de eerdere plannen een stuk korter gemaakt. Voor de provincie is onduidelijk waarom dit is gedaan. De provincie ziet dit als één van de oorzaken waardoor de boomgaard los lijkt te komen te staan van het geheel van de kloostertuin, hetgeen in de optiek van de provincie onwenselijk is.
10. Binnen de bestemming 'Groen' worden ook evenementen toegestaan. De provincie is van mening dat evenementen in beginsel niet thuishoren in een kloostertuin. Evenementen moeten qua omvang, schaal en thematiek passen bij het kloostercomplex.
11. De aanduiding 'terrassen' valt op. De aanduiding dient nader omschreven te worden en tevens te worden beperkt in een maximale oppervlakte, direct aansluitend bij de horecafunctie.
12. De gehele kloostertuin wordt beschouwd als cultuurhistorisch waardevol. De driedeling van de tuin 'productie, recreatie, contemplatie' is nog steeds aanwezig. Opgemerkt wordt dat enkel het westelijk deel van de kloostertuin de aanduiding cultuurhistorisch waardevol heeft gekregen en dat de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen' niet alleen de cultuurhistorische waarden dienen te behouden, maar ook dienen te versterken en duurzaam te ontwikkelen. De provincie vraagt de doeleindenomschrijving hierop aan te passen.

Aanvullende opmerkingen van de provincie voor wat betreft de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen'

13. De ruimte voor bouw mogelijkheden in de bestemming Groen is naar het oordeel van de provincie te ruim. Immers in het plan van BVR zijn bijvoorbeeld geen terrassen en bouwwerken (5x5x5m) voorzien. De provincie ziet graag dat deze ruimte verder wordt beperkt om aantasting van de kloostertuin te voorkomen.
14. Een aantal structurerende elementen uit het plan van BVR zijn essentieel. Dit betreft onder andere de vijver, de watergang en de afgesloten/begrensde kloostertuin als Hortus Conclusus door bijvoorbeeld de berceau. Dergelijke elementen dienen beschermd te worden om te voorkomen dat ze na realisatie alsnog teniet worden gedaan. Als daar in het kader van het bestemmingsplan iets kan worden vastgelegd, dan is dat in de visie van de provincie relevant om te doen. Een oplossing zoals bijvoorbeeld is gekozen voor de moestuin biedt daarbij soelaas zoals ook het opnemen van deze elementen op een structuurvisiekaart. Dit betekent niet dat bijvoorbeeld de berceau als zodanig moet worden opgenomen. Daarover is nog 'geen ei gelegd'. Maar het structurerende onderdeel als zodanig zou wél opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan. Het waterkanaal dat refereert naar het turfvaartverleden zou als aanduiding net als de pergola kunnen worden opgenomen.

Om ervoor te zorgen dat de aard van de evenementen in de kloostertuin passend blijft bij de locatie, ziet de provincie graag dat daarvoor in het bestemmingplan kaders worden opgenomen. Bijvoorbeeld door beperkingen op te nemen, voor zover ruimtelijk relevant zoals geluidsnormen, maximale bezoekersaantallen e.d. De oase van rust in de binnenstad is immers ook een kwaliteit van de kloostertuin.

Gemeentelijke reactie

5. De oppervlakte van de bestemming 'Tuin' wordt vergroot en die van de bestemming 'Groen' wordt beperkt. De bestemming 'Tuin' omvat nu nagenoeg het gehele semi-openbare deel van het complex. De bestemming 'Groen' wordt toegekend aan de omgeving van de Stroomgaard en van 'de Oase'. Daarmee wordt het beter mogelijk om de kwaliteit van de oorspronkelijke tuin te beschermen. Voor beide bestemmingen geldt dat de doeleindenomschrijving is aangepast aan het beoogde gebruik. De mogelijkheden binnen de bestemming 'Tuin' zijn iets verruimd. De mogelijkheden binnen de bestemming 'Groen' zijn daarentegen iets beperkt.
6. Door het vergroten van de oppervlakte van de bestemming 'Tuin' ten koste van de bestemming 'Groen' worden de bebouwingsmogelijkheden sterk beperkt. In de regels zijn de bouw mogelijkheden, met name voor de bestemming 'Groen' verder beperkt. Daar waar speciale bouwwerken gewenst zijn (pergola) zijn deze met een aanduiding aangegeven op de verbeelding.
7. De aanleg van water en watergangen is binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen' in de doeleindenomschrijving opgenomen. Het is op dit moment nog onvoldoende duidelijk waar exact eventuele waterpartijen worden aangelegd. Het is om die reden onnodig en ook onmogelijk dit nader te specificeren in het bestemmingsplan. Nadere uitwerking vindt plaats in het inrichtingsplan. Zoals besproken wordt de provincie betrokken bij de uitwerking hiervan.
8. De aanleg van moestuinen wordt binnen de bestemming 'Tuin' mogelijk gemaakt. De locatie is met een aanduiding op de kaart aangegeven.
9. De berceau is één van de belangrijke aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het ontwerp. Over de wijze waarop dit dient te gebeuren, zijn de meningen op dit moment nog verdeeld. Dit aspect zal nader worden besproken en uitgewerkt. Zoals besproken wordt de provincie betrokken bij de uitwerking hiervan.
10. Alleen in de bestemming 'Tuin' worden evenementen mogelijk gemaakt en niet meer in de bestemming 'Groen'. De formulering wordt: 'kleinschalige evenementen voor zover passend bij het monumentale karakter'. De toevoeging 'voor zover passend bij het monumentale karakter' beperkt de omvang en de impact. Het toestaan van dit type evenementen wordt passend geacht binnen de functie van de kloostertuin. Per kalenderjaar zijn niet meer dan 12 evenementen toegestaan met een maximale duur van 2 dagen per evenement (inclusief opbouwen en afbreken van de voorzieningen ten behoeve van het evenement). Ook dient aan de in de regels opgenomen geluidsnormen voldaan te worden en zijn gedurende de nachtperiode geen evenementen toegestaan.
11. De mogelijkheid een terras aan te leggen is verder beperkt tot de ruimte voor de tuinen van de (nieuwe) woningen, tot een zone rondom de serre en een kleine strook in de kloostergang bij de patio.
12. Om de bescherming van het complex te verbeteren heeft het gehele kloostercomplex nu de aanduiding 'Monument'. De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' is komen te vervallen en vervangen door de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De dubbelbestemming wordt gekoppeld aan het cultuurhistorische studie voor de Kloostertuin, aan de redengevende omschrijving aan de visiekaart.
13. De bouw mogelijkheden (voor bouwwerken) zijn beperkt in de bestemmingen 'Groen', 'Tuin' en 'Maatschappelijk'.
14. De cultuurhistorische waarden van de Hortus Conclusus zijn veel duidelijker benoemd in 'Waarde – Cultuurhistorie (en gekoppeld aan de visiekaart)'. In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Groen' en 'Tuin' is toegevoegd de zinsnede: behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van vijver, watergangen en -partijen, bomenlanen, klein religieus erfgoed en het besloten karakter van de kloostertuin.

Ontwerpkeuzes in relatie tot cultuurhistorische waarden

Klein religieus erfgoed

Opmerking provincie

15. Veel klein religieus erfgoed is niet op de verbeelding opgenomen, bijvoorbeeld het rond-point waaruit de paden in stralen vertrekken, het Jozefbeeld, de Mariakapel en dergelijke. Deze elementen dienen naar het oordeel van de provincie een aanduiding te krijgen op de verbeelding.
16. Klein religieus erfgoed
Om het kleine religieuze erfgoed in de tuin blijvend te beschermen, ziet de provincie graag dat dit opgenomen op de structuurvisiekaart die gekoppeld wordt aan het bestemmingsplan als bijlage aan de regels en dit handvatten biedt om te kunnen handhaven indien ze geschaad worden (denk aan het niet mogen verbouwen, verplaatsen of aantasten van deze elementen).

Gemeentelijke reactie

15. Het klein religieus erfgoed wordt beschermd door de aanduiding 'monument' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Het specifiek aanduiden van deze elementen op de verbeelding is niet nodig. Op de verbeelding zijn monumenten alleen specifiek aangeduid als deze ook een eigen monumentenbeschrijving hebben.
16. Zie ook het antwoord onder 14.: ook het klein religieus erfgoed valt onder de elementen die behouden, hersteld en/of duurzaam ontwikkeld worden. In de begripsomschrijvingen is het klein religieus erfgoed nader gedefinieerd.

Monumentale en botanisch waardevolle bomen

Opmerking provincie

17. Hetzelfde wordt opgemerkt voor de diverse monumentale en botanisch waardevolle bomen. De indruk bestaat dat er veel gekapt moet worden. De kastanjelaan is een belangrijk structurerend element. De provincie vindt het een goede zaak dat deze wordt doorgetrokken naar de Kloosterstraat. Daardoor ontstaat een betere verweving van het klooster in het stedelijk weefsel van Roosendaal. Geadviseerd wordt van de enkele rij dient een dubbele rij te maken.
De provincie acht het wenselijk dat het waardevol groen op de plankaart wordt aangeduid als te behouden groen en dit te beschermen in de planregels.

Gemeentelijke reactie

17. Het opnemen van te behouden groen, zoals monumentale en botanisch waardevolle bomen, is weliswaar niet gebruikelijk in een bestemmingsplan, maar de bestaande laanstructuur (kastanjelaan) alsmede de door de provincie bedoelde bomenrijen worden met een aanduiding op de verbeelding aangegeven met een koppeling aan de regels gericht op behoud, herstel en duurzame ontwikkeling. Daarnaast geldt dat de kwaliteit van de inrichting van de tuin en behoud van de bestaande waarden mede geborgd is door het opnemen van de aanduiding 'monument' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Kloosterhof

Opmerking provincie

18. Verzocht wordt de drie in- en uitritten naar het kloostercomplex vanuit de Vincentiusstraat nader te onderbouwen. In de optiek van de provincie is dit niet de beste oplossing.
19. Ook is de provincie van oordeel dat de daadwerkelijke toegang tot de kloostertuin gestalte is gegeven vanuit een relatief diffuse zone met een weg of pad met aan de ene zijde een rij woningen en aan de andere zijde een groenzone met daarachter een parkeerplaats. Om die reden heeft deze zone niet de sfeer de toegang tot een kloostertuin met de sfeer van een 'hortus conclusus'. Gevraagd wordt de gemeentelijke keuze nader te onderbouwen.

Gemeentelijke reactie

18. In feite is er sprake van twee in- en uitritten voor gemotoriseerd vervoer: het parkeerterrein van het Kloosterhof en de inrit voor het nieuwe parkeerterrein ter plaatse van de Vincetuin. Beide zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer en de verkeersintensiteit is beperkt. De nieuwe noord-zuid verbinding wordt uitgevoerd als langzaamverkeersverbinding. Bij de verdere

uitwerking van het ontwerp zal uiteraard aandacht geschonken worden aan de verkeersveiligheid en daar zal in de ontwerpkeuzes rekening mee gehouden worden. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan. Zoals besproken wordt de provincie betrokken bij de uitwerking van het inrichtingsplan.

19. De gemeente onderschrijft dat dit beter kan. In het ontwerpproces zal dit nader aandacht krijgen. Zoals besproken wordt de provincie betrokken bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan. Aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervoor niet noodzakelijk.

De Stroomgaard

Opmerkingen provincie

20. In beginsel verklaart de provincie zich akkoord met het concept van De Stroomgaard omdat dit een duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden is. In de visie van de provincie staat het volume van het gebouw echter niet in verhouding tot de omvang van de historische boomgaard. De indruk bestaat dat het gebouw ten opzichte van de eerdere ontwerpen in omvang is toegenomen. Het gebouw staat als het ware 'over de boomgaard' en niet 'in de boomgaard'. Voor de beleving van dit deel van de kloostertuin is dit een belangrijk aandachtspunt.
21. Het wegvallen van de kloostermuur of de gesloten haag die ter hoogte van de boomgaard om de kloostertuin heen lag, tast de erfgoedwaarde van de kloostertuin als besloten tuin (hortus conclusus) aan.
22. De provincie is van oordeel dat het principe van de 'Hortus Conclusus' in het stedenbouwkundig plan ter hoogte van de omgeving zuidzijde Stroomgaard en het stadskantoor wordt losgelaten. De Stroomgaard, het stadskantoor en dit stuk van de Kloosterstraat krijgen daardoor een eigen dynamiek los van de sfeer en beleving die past bij een besloten kloostertuin. Door het inkorten van berceau aan de zuidzijde, wordt de relatie van de voormalige boomgaard met het klooster en de kloostertuin haast tenietgedaan. De Stroomgaard oriënteert zich door zijn relatie met de nieuwe parkeerplaats ook meer naar de Kloosterstraat en ook de nieuwe appartementen op de huidige parkeerplaats van het Stadskantoor oriënteren zich op De Stroomgaard. Door deze keuzes, alsmede de noord-zuid verbinding en langgerekte waterpartij is de provincie van oordeel dat dit deel van de kloostertuin wordt "losgemaakt" van het klooster.

Gemeentelijke reactie

20. Het volume van de Stroomgaard is niet toegenomen. Het is iets kleiner dan in het tenderontwerp. Zoals besproken wordt de omvang mede bepaald door de keuze om hier ook het parkeerprogramma van (een deel van) Groot Mariadal op te vangen. Deze omvang is noodzakelijk voor het plan en is daarom ook zo vastgelegd in het ontwerp bestemmingsplan. De verdere uitwerking van het ontwerp is onderwerp van nader overleg, waarbij de provincie wordt betrokken. Kwalitatieve aspecten zullen ook worden opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.
21. Ook dit is een punt van nader overleg tussen de ontwerpers en de betrokken adviesorganen. Zoals afgesproken wordt de provincie hierbij nadrukkelijk betrokken om te komen tot een passende oplossing. Dit punt heeft niet geleid tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.
22. Het is een feit dat door de ontwikkeling van Groot Mariadal er veranderingen optreden ten opzichte van de tendersituatie. De gemeente is ervan overtuigd dat dit tot een beter eindbeeld zal leiden. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal zeker aandacht geschonken worden aan de zorgen op dit punt. Op basis van de laatste gesprekken die in bredere samenstelling plaatsvonden is er voldoende vertrouwen dat voor deze uitdagingen gezamenlijk goede ontwerp oplossingen kunnen worden gevonden. De aanduiding 'monument' en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' geven de provincie en de RCE invloed op de uitwerking van het plan.

4.2 Rijksdienst voor het cultureel erfgoed (RCE)

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) toetst in principe geen voorontwerpbestemmingsplannen meer wanneer geen sprake is van grote tegenstrijdigheden met nationale belangen. Dit laatste is bij klooster Mariadal niet het geval. Wel geeft de Rijksdienst een aantal overwegingen en aanbevelingen mee.

De discussie rond het masterplan is naar het oordeel van de RCE niet afgerond. Vanuit het Rijk zijn daarover nog diverse vragen en aandachtspunten gelet op de monumentale waarden. De RCE kan nog niet met alle onderdelen van het in de toelichting opgenomen masterplan instemmen. Wel biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte om daarover nog een discussie te voeren. Vanuit de RCE wordt het aanbod gedaan om nader te adviseren.

1. De specifieke bouwaanduiding 'monument' en de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' is alleen gelegd op de kloostergebouwen, de kerk, het deel bij de kloostertuin en het aangrenzende veld. Het gehele kloostercomplex inclusief de voormalige boomgaard, is als rijksmonument beschermd. Dit betekent dat beide aanduidingen op het gehele complex gelegd moeten worden om de planologische bescherming te laten overeenstemmen met de formele monumentale bescherming.

Gemeentelijke reactie

Dit is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan

2. De functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin-terras' is voor een groot deel in de monumentale aanleg van de tuin, het zogenaamde rond-point, gelegd. Het is niet wenselijk dat daar een terrasontwikkeling plaatsvindt.

Gemeentelijke reactie

Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen aansluitend aan de serre waar de aanleg van een terras mogelijk wordt. Het rond-point valt daar buiten.

3. De bestemming 'Gemengd' biedt op onderdelen te veel ruimte voor ontwikkelingen die zich niet verdragen met de monumentale waarden van de kloostergebouwen. Voorgesteld wordt ten aanzien van de kloostergebouwen meer consoliderende bepalingen op te nemen.

Gemeentelijke reactie

Voor wat betreft de maatvoering (hoogtebepalingen) is de huidige situatie vastgelegd. Op de rectorswoning is naar aanleiding van een opmerking van de provincie de aanduiding 'wonen' van toepassing. Dit betekent dat de rectorswoning uitsluitend als woning mag worden gebruikt.

4. Er is een dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie' in het plan opgenomen. Deze dubbelbestemming is niet op de verbeelding terug te vinden. In de bijlage bij de dubbelbestemming dienen ook de ruimtelijk-historische waarden van het kloostercomplex in zijn context en omgeving benoemd te worden.

Gemeentelijke reactie

Dit is verwerkt op de verbeelding en de bijlagen

5. De gesprekken na de formele inspraakperiode

Na de beëindiging van de formele inspraakperiode hebben gesprekken plaatsgevonden met de bewoners/bewonersdelegaties vanuit de vier straten die grenzen c.q. onderdeel uitmaken van het plangebied Groot Mariadal: de Burgemeester Prinsensingel, de Vincentiusstraat, de Kloosterstraat en de Ludwigstraat. In juni en juli 2020 vonden plaats de gesprekken met een bewonersdelegatie van de vier straten. Er hebben nog meer vervolgesprekken plaatsgevonden.

Doel van deze bijeenkomsten waren:

- het bespreken en verduidelijken van de inspraakreacties vanuit de vier straten teneinde een goed en helder beeld te krijgen wat de belangrijkste zorgen en pijnpunten zijn;
- een nadere toelichting op het stedenbouwkundig plan en bespreken van eventuele vragen hierover.

Van (de meeste van) deze bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt. Deze verslagen vormen geen officiële reactie op de ingediende inspraakreacties. Wel maken tijdens de bijeenkomsten gemaakte afspraken onderdeel uit van het verdere traject tot realisering van de plannen.