

Nota zienswijze

**“Bestemmingsplan Hoek Dokter
Brabersstraat - Roselaarplein”**

Inhoud

1	INLEIDING	2
1.1	DOEL EN OPZET NOTA	2
1.2	LIJST VAN INDIENERS ZIENSWIJZE	2
2	SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	3
2.1	INLEIDING	3
2.2	BEANTWOORDING INGEKOMEN REACTIES	3
2.2.1	Indiener 1	3
2.2.2	Indiener 2	5
2.2.3	Indiener 3	6

1 INLEIDING

1.1 DOEL EN OPZET NOTA

Beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Dr. Braberstraat - Rooselaarplein' heeft met ingang van 26 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben drie verschillende betrokkenen en belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Hoorzitting

De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 25 januari 2023 plaatsgevonden. Tijdens deze zitting zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven.

Tevens zijn door leden van de gemeenteraad en de hoorcommissie vragen gesteld aan de reclamanten. Hetgeen tijdens de zitting is besproken is meegewogen bij de behandeling van de zienswijzen. Het verslag van deze hoorzitting is als separate bijlage bij deze nota gevoegd. Twee reclamanten hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

1.2 LIJST VAN INDIENERS ZIENSWIJZE

In onderstaande tabel staan de indieners van een zienswijzen.

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1	Reclamant 1	6 oktober 2022
2	Reclamant 2	26 oktober 2022
3	Reclamant 3	3 november 2022

In deze zienswijzennota zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van de indieners van de zienswijzen, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Roosendaal.

2 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 INLEIDING

In de navolgende paragraaf zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de ingekomen reacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke reactie wordt in zijn geheel beoordeeld en beantwoord. Ook is aangegeven wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan.

2.2 BEANTWOORDING INGEKOMEN REACTIES

2.2.1 Indiener 1

Samenvatting

- 1.1 Reclamant maakt een aantal (tekstuele) opmerkingen (pagina 13, 16, 17, 34 en 35) over de toelichting van het bestemmingsplan.
- 1.2 Reclamant begrijpt de keuze voor lage bebouwing tussen de nieuwe woontoren en Tussen de Markten niet. Laagbouw past volgens reclamant niet in de nieuwe noordelijke Nieuwe Marktwand.
- 1.3 Een daktuin brengt bewegen en sociale cohesie niet vanzelfsprekend met zich mee.
- 1.4 Reclamant leest in het provinciaal en regionaal beleid niets terug over de visie van de provincie om andere vormen van wonen/samenwonen te stimuleren. Als de gemeente kiest voor transformatie dan zou je daarover toch tenminste iets in de tekst terug moeten vinden. Ook wordt er niets teruggelezen over woningen voor een- en tweepersoons huishoudens.
- 1.5 In de paragraaf over Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015 wordt niet gesproken over waar Roosendaal naar toe moet, welke binnenstad er moet zijn qua detailhandel in een stad van straks 100.000+ inwoners.
- 1.6 Ten aanzien van de visie Dokter Brabersstraat is reclamant van mening dat het een absoluut foutieve keuze is het winkelbestand te laten krimpen en de binnenstad meer tot woongebied om te vormen. Het zou beter zijn in te zetten op het verbeteren, specialiseren van winkels en daarin aangeboden artikelen. De Dokter Brabersstraat zou in de komende jaren beter af zijn als er wat aan belevenis te ervaren zou zijn, voor Roosendalers en mensen van buiten en dat wordt niet bereikt met woonstraten.
- 1.7 De voorgestelde bebouwingshoogten (zie fig. 3.1.4) sluiten niet aan bij de bestaande omringende bebouwing. Naar mening van reclamant is er onvoldoende variatie in het gevelbeeld dat aan de oostelijke zijde van de Dokter Brabersstraat wordt voorzien. zich op ooghoogte moet manifesteren en niet in hoger gelegen verdiepingen en torens.
- 1.8 Er wordt een binnentuin gemaakt op twee niveaus, achter de woningen en niet in relatie met de Dokter Brabersstraat. Reclamant geeft aan dat dit prima is voor de bewoners van de appartementen maar vraagt of de wandelaar in de straat er ook van meegenieten?

- 1.9 In de toelichting staat dat balkons en leefruimten van de te realiseren woningen veelal op de Dokter Brabersstraat zijn gericht om levendigheid en sociale en veiligheid te bevorderen. Volgens reclamant werkt dat niet omdat balkons (zie elders in de binnenstad) zeer weinig worden gebruikt als buitenruimte, zijn daar soms ook gewoon te klein voor, en zijn dus absoluut ongeschikt voor een bijdrage aan levendigheid en sociaal toezicht.
- 1.10 Reclamant is van mening dat door de derde bouwlaag op het pand van Van Oorschot onherstelbaar veranderd en onherkenbaar wordt naar het oorspronkelijke ontwerp.

Reactie

- 1.1 De opmerkingen worden deels voor kennisgeving aangenomen (blz. 13, 16, 35). Naar aanleiding van de opmerkingen wordt in hoofdstuk 3 van de toelichting de zin: "*Op de verdiepingen in de plint bevinden zich levensloopbestendige woningen.*" aangepast naar "*Op de verdiepingen boven de plint bevinden zich levensloopbestendige woningen.*" Daarnaast zal figuur 5.2.1 in de toelichting worden aangepast.
- 1.2 Er is in de stedenbouwkundige opbouw van het plan gekozen om de hogere accenten op stedenbouwkundig prominente plekken te positioneren. Er is een hoogteaccent gesitueerd op de kop van de Nieuwe markt en een tweede hoogteaccent gepositioneerd op de kop van het nieuwe pleintje tussen de Markten. De bebouwing daartussen is bewust lager gehouden om een goede aansluiting met de omliggende bebouwing te realiseren en ook voldoende lichtinval op straat te garanderen. Op deze manier worden de hoogteaccenten onderdeel van het silhouet van Roosendaal. Indien de hele wand hoog zou worden gemaakt zal hier een zware massieve wand ontstaan. De straat wordt donker en de elegantie van de torens als silhouet boven de stad gaat dan verloren.
- 1.3 Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- 1.4 De tekst in de paragraaf over het provinciaal en regionaal beleid is een samenvatting van het beleid dat door de provincie dan wel regio is opgesteld. Volledigheidshalve wordt in de paragraaf aanvullend aandacht besteed aan de provinciale Agenda Wonen.
- 1.5 De paragraaf over Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015 is een samenvatting van het opgestelde beleid. De ambitie over waar Roosendaal naar toe moet, welke binnenstad er moet zijn qua detailhandel in een stad van straks 100.000+ inwoner is van latere datum. De doelstellingen zijn verwoord in het collegeprogramma en worden nader uitgewerkt in een nog op te stellen visie Roosendaal Leisurestad. Omdat de door reclamant genoemde paragraaf specifiek gaat over de nota Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015 wordt in deze paragraaf niets gezegd over de aangehaalde doelstellingen.
- 1.6 Het winkelhart wordt compacter gemaakt. Met het plan 'Roosendaal Gezonde Stad' (plan Riek Bakker) is een aanzet gegeven om pandeigenaren en ontwikkelende partijen te stimuleren leegstaande winkelpanden te herontwikkelen naar woningen. Daarvoor is op verschillende plekken in de binnenstad ruimte gegeven, waaronder de Dokter Brabersstraat. Het winkelhart van Roosendaal bevindt zich rondom de Nieuwe Markt. Hier zijn in de regel de grotere winkelketens gevestigd. De gespecialiseerde winkels zijn te vinden in Raadhuisstraat en Molenstraat. In het 'Rondje Roosendaal' wordt hier ook op ingezet.

- 1.7 Met het stedenbouwkundig plan wordt ingezet op een zorgvuldige intensivering van het bestaande stedenbouwkundig weefsel. In de Dokter Brabersstaat is de basishoogte 4 bouwlagen. Daarboven is terugliggend een vijfde bouwlaag voorzien. Met de basishoogte wordt bewust aansluiting gezocht bij andere bebouwing in de bestaande binnenstad. De sfeerimpressie laat zien dat er juist gekozen is voor een parcellering van het project. Door de gevel aan de Dokter Brabersstraat op te delen in meerdere 'panden' wordt juist op straatniveau een gevarieerd beeld geschetst.
- 1.8 De daktuin is delen van de dag openbaar toegankelijk gebied, waar ook de bezoeker van de binnenstad gebruik van kan maken.
- 1.9 Een van de uitgangspunten van de visie Dokter Brabersstraat is om niet allemaal achterkanten / parkeerkelders etc. aan de straatkant te hebben, met de oriëntatie van de leefruimten (balkons) aan deze zijde wordt voldaan aan dit uitgangspunt.
- 1.10 Het pand van Van Oorschoot maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hiervoor is een aparte procedure (uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure) opgestart. Dit plan lag vanaf 12 november 2022 ter inzage. Hiertegen had reclamant bezwaar kunnen maken, maar heeft dit niet gedaan.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de toelichting wordt aangepast/aangescherpt.

2.2.2 Indiener 2

Samenvatting

- 2.1 Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan ligt op korte afstand van de KPN-telefooncentrale waarbij het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt om woningen op korte afstand tot de KPN-telefooncentrale te realiseren. Het betreft een onbemande KPN-telefooncentrale met een belangrijke metro-core functie die de directe omgeving voorziet van internet, televisie en vaste telefonie. KPN dient zich uiteraard aan geldende wet- en regelgeving te houden, in dit geval specifiek aan paragraaf 2.8 van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Maar KPN vreest in haar bedrijfsvoering te worden beperkt. In de milieu- en omgevingsaspecten staat onder hoofdstuk 5.7 geluid vermeld dat er geluidsgevoelige objecten binnen de geluidzone van de (spoor)weg of industrieterrein vallen. Echter is er in het akoestische onderzoek alleen onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Derhalve is er in de ruimtelijke onderbouwing geen rekening gehouden met de aanwezige geluidsbronnen en de invloed van deze geluidsbronnen op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Reactie

- 2.1 In het vigerende bestemmingsplan kunnen reeds woningen gerealiseerd worden direct naast het bedrijfspand van KPN. Daarom wordt het bedrijf niet in zijn mogelijkheden beperkt met deze nieuwe ontwikkeling.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2.3 Indiener 3

Samenvatting

- 3.1 Client van reclamant vreest dat de ontwikkeling ten koste gaat van parkeerplaatsen voor de bezoekers van het winkelcentrum.
- Slechts 25 parkeerplaatsen komen op eigen terrein. Dat betekent dat er 189 parkeerplaatsen op eigen terrein te kort zijn, die in de omliggende parkeergarages gevonden zouden moeten worden. Daarbij wordt nog rekening gehouden met aanwezigheidspercentages, waardoor op het maatgevende moment een parkeervraag van 138 zou overblijven. Het valt reclamant op dat daarbij (in tabel 5.2.2) het bezoekersparkeren buiten beschouwing wordt gelaten omdat dit "wordt opgevangen in de bestaande voorzieningen". Reclamant kan deze redenering niet volgen. Het voorliggende ontwerpplan gaat er immers vanuit dat het volledige parkeren (op 25 parkeerplaatsen na) in de bestaande parkeergarages opgevangen gaat worden. Door geen rekening te houden met het bezoekersparkeren, wordt de parkeervraag dan ook onderschat en is al hierom niet inzichtelijk gemaakt of er voldoende ruimte in de bestaande parkeergarages is om de parkeervraag van bewoners en bezoekers van de voorziene nieuwe ontwikkeling op te vangen.
- Gegevens over de bezettingsgraad in garage Roselaar ontbreken. De metingen van de parkeerbezetting waarnaar in de plantoelichting wordt verwezen, zijn niet als bijlage overgelegd en zijn reclamant ook niet bekend. Daarmee is het voor reclamant ook niet mogelijk om na te gaan of de huidige situatie in beeld is gebracht door een "objectieve partij (bij voorkeur een verkeerskundig adviesbureau)", zoals is voorgeschreven in Nota Parkeernormen. Op basis van haar eigen waarnemingen betwijfelt reclamant in elk geval dat er in garage Roselaar - met name in het weekend - werkelijk sprake is van een zodanige restcapaciteit dat de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling in deze garage kan worden opgevangen.
- 3.2 In de plantoelichting is niet verduidelijkt hoe de voor de nieuwe ontwikkeling benodigde aantallen parkeerplaatsen over de bestaande garages worden verdeeld. Evenmin blijkt uit de plantoelichting of wordt gedacht aan het aanbieden van 'zwerfplekken' of vaste parkeerplekken en - in het laatste geval - waar in de garages die vaste plekken zijn beoogd. Verder is in de plantoelichting niet aangegeven op welke wijze e.e.a. ook naar de toekomst toe is geborgd. Er wordt slechts opgemerkt dat borging "privaatrechtelijk geregeld" is.
- 3.3 Reclamant mist een meer overkoepelende visie op de parkeergarages, waarin rekening wordt gehouden met alle plannen die beslag leggen op de beschikbare openbare parkeerplaatsen. Naast de ook bij uw gemeente bekende plannen voor de realisatie van nieuwe appartementen aan het Roselaarplein (waarbij de ontwikkelaar ook een beroep op garage Roselaar wil doen), gaat het daarbij in elk geval ook om de gevolgen van aanwijzing van de Roselaar-garage als 'Mobiliteitshub' in het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal.
- 3.4 Reclamant vraagt zich af of de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 3.2.5 en 3.4.5 voldoende grondslag biedt voor een verplichte toetsing van een bouwplan of gebruikswijziging aan de gemeentelijke parkeernormen. In deze artikelen staat dat er parkeernormen geleden zonder dat is vastgelegd dat werkelijk aan deze normen moet zijn voldaan.
- In de artikelen is niet bepaald bij de uitoefening van welke bevoegdheid deze parkeernormen uit de beleidsregels moeten worden toegepast.

Reactie

- 3.1 Met de ontwikkelaar is afgesproken dat de parkeerbehoefte die in bestaande garages moet worden opgevangen, verdeeld gaat worden over de garages Roselaar en Nieuwe Markt. De exacte verdeling moet nog worden gemaakt. Om die zo goed mogelijk te maken, hanteren we ons gemeentelijk parkeerdashboard dat dagelijks “realtime” het aantal geparkeerde auto’s per uur registreert. Gegevens over de parkeerbezetting hebben we dus wel degelijk en hanteren we ook voor een evenwichtige verdeling. Als het, ten behoeve van het ruimte geven voor parkeren door winkelend publiek, nodig is om meer toe te delen aan 1 garage ten opzichte van de andere, dan hebben we ook die mogelijkheid. Ook de bezetting tijdens piekmomenten wegen we hierin mee.

Bij deze verdeling houden we zeker rekening met bezoekersparkeren. Dit gebeurt deels in dezelfde garages, maar kan ook elders. Voor bezoekers geldt dat de keuze voor parkeerlocatie flexibel is en meestal pas op het betreffende moment wordt gemaakt. Ons parkeerverwijssysteem laat de actuele bezetting zien van garages. Op basis daarvan kan de bezoeker dan de beste keuze maken. Dit geldt voor bezoekers van de toekomstige woningen als ook die van de binnenstad.

Bovendien verschillen de tijdstippen van bezoekersparkeren en bewonersparkeren. Op enkele momenten zal sprake zijn van overlap, maar het grootste deel van de tijd parkeren bezoekers op andere tijdstippen dan bewoners. Er is daarom sprake van dubbelgebruik.

Op basis van de cijfers kan worden geconcludeerd dat er parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling opgevangen kan worden in de parkeergarages.

- 3.2 Momenteel wordt een visie opgesteld. Hierin worden naast deze ontwikkelingen ook andere ontwikkelingen meegenomen die mogelijk van de restcapaciteit van garages gebruik gaan maken. Er hebben hierover reeds diverse gesprekken plaats gevonden met reclamant. We houden nadrukkelijk rekening met de belangen van parkeren voor winkelbezoek in de garages en de huidige bezettingscijfers en kunnen dus sturen op de gebruiksmogelijkheden voor de toekomstige bewoners. In de verdere communicatie vanuit de ontwikkelaar eisen wij als gemeente dat geen toezeggingen of claims kunnen worden gedaan voor één van beide garages of vaste parkeerplekken.
- 3.3 Op dit moment wordt deze visie opgesteld. Naast het gebruik van bestaande parkeergarages kijken we ook naar de noodzaak voor nieuwe gebouwde parkeervoorzieningen. De exacte locatie en inrichting van de hub is afhankelijk van de werkelijke inrichting van het gebied in de omgeving Roselaarplein, Dokter Brabersstraat en op langere termijn gebied Laan van Brabant. Het is dus nog niet zeker dat de Roselaargarage een hub wordt, de locatie in plan Rondje Roosendaal is indicatief voor die omgeving bedoeld. Het is ook zeker niet zo dat dit ten koste gaat van de parkeerkwaliteit voor bezoekers van het winkelcentrum. Sterker: gezamenlijk met de andere genoemde plannen, onderzoeken we de mogelijkheden om de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden juist te verbeteren. De besluitvorming over de parkeervisie vindt plaats voor de zomer 2023.

- 3.4 De opmerking is terecht, daarom wordt de bepaling als volgt aangepast: “een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormen en die van kracht is op het moment dat een formele aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend met dien verstande dat het parkeren mag plaatsvinden in de openbare ruimte mits aangetoond is dat de parkeerdruk in de het openbaar niet onevenredig toeneemt”.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.