

Inspraak- en overlegrapport

“Bestemmingsplan FATIMAKERK”

1. Inleiding

Initiatiefnemer, FLS Vastgoed II B.V., is voornemens om de O.L. Vrouw van Fatimakerk aan de Doctor Schaepmanlaan 90 te Roosendaal te herbestemmen. Het betreft hierbij een gebruikswijziging van bestaande bebouwing. Daarnaast vindt gedeeltelijke sloop (van het Fatimahuis) plaats en wordt hier nieuwbouw gerealiseerd. De gewenste functies bestaan uit (woon)zorg, (regulier) wonen en maatschappelijke functies.

De beoogde situatie is niet volledig in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Burgerhout'. Derhalve is een ruimtelijke procedure benodigd om het voornemen te kunnen realiseren. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal een passende bestemming moeten worden toegekend. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Inspraakprocedure

Op grond van de Inspraakverordening 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.

De planontwikkeling van het gebied Fatimakerk is voorafgegaan door een informatietraject. In het kader van de omgevingsdialoog heeft de projectontwikkelaar gesprekken belegd met de bewoners van Mariaplein; het eerste gesprek heeft plaatsgevonden op 25 januari 2022 via een onlineverbinding, het tweede gesprek heeft fysiek plaatsgevonden op 17 mei 2022 en op 3 oktober 2022 heeft er een derde bijeenkomst plaatsgevonden. Van de gesprekken zijn verslagen beschikbaar.

De officiële start van de inspraak was op 12 september 2022. Gedurende zes weken heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan is 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 schriftelijke inspraakreacties ingekomen, afkomstig van en/of namens bewoners van straten grenzend aan het plangebied, te weten: Mariaplein, Van Gilselaan en Doctor Schaepmanlaan. In het volgende hoofdstuk van dit rapport worden deze inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zijn meerdere reacties binnengekomen. De opmerkingen hieromtrent zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

2. De inspraakreacties

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen reacties samengevat. Het 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.

In deze nota zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de inspraakreactie vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van de indieners van de inspraakreactie, 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.

Inspreker no. 1

Inspraakreactie:

1. Inspreker stelt dat het plan zijn/haar woongenot aantast. Inspreker heeft straks direct zicht op een groot bouwwerk van dertien meter hoog, daar waar hij/zij nu uitzicht heeft over een groenzone met daarachter op circa veertig meter afstand een kerk;
De bestaande groenstrook zal door de bouwwerkzaamheden grotendeels verdwijnen;
De parkachtige omgeving wordt volgens inspreker verder tenietgedaan door het plan;
2. Inspreker vindt de omgevingsdialoog gebrekkig. De communicatie die inspreker heeft ontvangen is bestempeld als gebrekkig, onvolledig en slordig;
3. Inspreker stelt dat de presentatie die is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna CRK) een goed beeld geeft over wat de plannen inhouden. Daaruit blijkt ook de impact op de omliggende woonomgeving; inspreker is van mening dat deze groot is (een gebouw van een dergelijke omvang heeft een enorme impact op de woonomgeving en op de woningen van het aangrenzende gebouw in het bijzonder);
Ook stelt inspreker dat op het bouwplan niet is aangegeven hoe de contouren van de diverse bestemmingen zich verhouden t.o.v. de kadastrale situatie m.b.t. de bestaande erfafscheiding; er wordt geen duidelijkheid gegeven over de eigendomsgrens van het plangebied en de erfafscheiding;
Daarnaast is inspreker van mening dat de ruimtelijke invulling en de zichtlijnen vanuit de woonomgeving Mariaplein onderbelicht zijn; door deze eenzijdige benadering wordt voorbijgegaan aan de belangen van de bewoners;
Verder stelt inspreker dat de groene buffer door de bouwactiviteiten moeilijk te handhaven zal zijn;
4. Inspreker stelt dat de groenstrook met een aantal kwetsbare bomen door de onderhavige nieuwbouw moeilijk te handhaven zal zijn. Bij situering van het gebouw elders in het gebied is de groenstrook goed in te passen in een parkachtige omgeving rondom de kerk;
Inspreker ziet voorts in het ecologische rapport niet of onvoldoende terug wat de impact is voor de bestaande flora en fauna. Herstel van de groenstrook is maar zeer beperkt mogelijk na realisering, waardoor de huidige ecologische waarde volledig verloren zal gaan;
Bovendien stelt inspreker dat de bomen de helft van het jaar kaal zijn, waardoor zicht op de gebouwen niet continu wordt weggenomen;
5. Inspreker vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt; het zorgt immers voor een toename van het aantal bewoners, bezoekers en verkeersbewegingen. Voorts leiden de balkons,

terrassen en warmtepompen tot geluidsoverlast, hetgeen de gezondheid ernstige schade toebrengt;

6. Inspreker stelt dat door het plan inkijk in zijn/haar woning mogelijk is, hetgeen een enorme inbreuk maakt op de privacy. De bomen zijn de helft van het jaar kaal, waardoor een afscherpende groenstrook met enkel bomen geen oplossing vormt. Nieuwe aanplant zal jaren nodig hebben om tot een volwaardige omvang te komen. Volgens inspreker is er derhalve geen sprake van een goede ruimtelijke ordening;
7. Inspreker dreigt door het plan zijn/haar vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft inspreker uitzicht over een groenzone met daarachter op circa veertig meter afstand een kerk, na de planuitvoering heeft hij/zij uitzicht op een fors bouwplan van dertien meter hoog en zeventig meter lang;
8. Inspreker stelt dat het plan lichthinder dreigt te veroorzaken (het plan zorgt immers dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving), hetgeen slecht is voor de gezondheid. Verder leidt het tot ontregeling van de natuur, energieverstoring en verstoring van het nachtelijk landschap;
9. Inspreker stelt dat het plan ook stankhinder en fijnstof dreigt te veroorzaken (o.a. door een toename van het aantal verkeersbewegingen), hetgeen op lange termijn gevolgen kan hebben voor de gezondheid;
10. Inspreker is voorts van mening dat de Gemeente andere mogelijke locaties hoort te onderzoeken (gelet op een goede ruimtelijke ordening). Inspreker stelt dat een bouwwerk zo kort op zijn/haar woning en woonomgeving Mariaplein niet passend is en zorgt voor een grote aantasting van de woon- en leefomgeving;
11. Inspreker stelt dat een goede ruimtelijke ordening vraagt dat de Gemeente het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt, waardoor hij/zij vraagt andere mogelijke locaties te zoeken waar geen of minder planschade is.

Gemeentelijke reactie:

1. Dat (vrij) uitzicht een belangrijk aspect is voor het woongenot, staat niet ter discussie. Desondanks moet bij wonen in een binnenstedelijke situatie altijd rekening worden gehouden met het feit dat volledige privacy en een onbelemmerd uitzicht geen recht is en dat normale - in stedelijk gebied plaatsvindende - stedenbouwkundige en bouwkundige ontwikkelingen daar in de loop van de tijd verandering in kunnen brengen. In een binnenstedelijke context is immers sprake van een hoge bebouwingsdichtheid;
2. Aan de omgevingsdialoog is door de ontwikkelaar zo zorgvuldig mogelijk uitvoering gegeven. De Gemeente neemt de opmerking evenwel ter harte ten aanzien van eventuele verdere communicatie;
3. In de verbeelding, bijhorend bij het voorliggende bestemmingsplan, wordt duidelijkheid gegeven over de eigendomsgrens van het plangebied en erfafscheiding; de plangrens die daar is afgebeeld is gelijk aan het eigendom, ofwel de eigendomsgrens. Voor het bestemmingsplan is enkel de contour van belang (hoogte, breedte etc.), daarbinnen moet het plan passen dat door de CRK wordt beoordeeld;
Ten aanzien van de opmerking over de impact van het bouwplan wordt verwezen naar het standpunt van de Gemeente onder 1. Evenwel wordt hierbij verwezen naar artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening; een belanghebbende heeft onder bepaalde voorwaarden recht op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Mocht inspreker van mening zijn dat hij als gevolg van de ontwikkeling planschade leidt, dan kan hij als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen bij de Gemeente. Bij een eventuele tegemoetkoming in de daardoor ontstane schade blijft

planschade die valt binnen het 'normaal maatschappelijk risico' evenwel voor rekening van inspreker;

4. In dit plan is gekozen voor situering van de nieuwbouw achter de kerk, zodat omliggende waardevolle groenstructuren behouden kunnen blijven en er bovendien sprake is van een ruimtelijke binnentuin. Ook worden er nieuwe groenstructuren aangelegd, waarbij bij voorkeur streekeigen groen wordt aangeplant;
Inmiddels is een nader onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het planvoornemen op huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis dat onderzoek kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen niet in strijd is met de Wet natuurbescherming.
5. Een nieuw woonprogramma leidt altijd tot verkeersbewegingen en geluiden. De vraag is echter of dit in een binnenstedelijk gebied als onaanvaardbaar moet worden beschouwd. De Gemeente meent dat dit niet het geval is; gebleken is dat de mogelijke geluidhinder binnen de grenzen van het aanvaardbare in stedelijke context blijft.
De milieuaspecten zien op en toetsen de in het voorontwerpbestemmingsplan beoogde nieuwe situatie. In dit geval betreft de nieuwe situatie de inpandige verbouwing en gebruikswijziging van het de kerk ten behoeve van 8 zorgappartementen en multifunctionele ruimtes voor dagbesteding. Bijkomende effecten op de omgeving worden uitsluitend onderzocht als de wet- en regelgeving daartoe vereist. Voor wat betreft de toename van verkeersbewegingen, het aantal bewoners, bezoekers, de balkons en de terrassen is hiervan geen sprake. De installaties van warmtepompen zijn in deze fase nog niet verder uitgewerkt maar moeten voldoen aan het bouwbesluit ook voor wat betreft het geluidsniveau. Verder wordt er voldaan aan de vereisten uit de Wgh zoals omschreven in paragraaf 4.8 Wegverkeerslawaaai van de toelichting van het bestemmingsplan.
6. Verwezen wordt naar het antwoord onder 1;
7. Wederom wordt verwezen naar het antwoord onder 1;
8. Er zal sprake zijn van meer verlichting in vergelijking met de huidige situatie; er worden immers woningen toegevoegd. Dit hoort bij wonen in stedelijk gebied. Daar waar het gaat over openbare gebieden kan zorggedragen worden voor aanvaardbare verlichtingsniveaus. Daar waar het particuliere woningen betreft is het primair aan de bewoners. Een bestemmingsplan is niet het middel waarin hierover juridische kaders kunnen worden vastgelegd;
9. In paragraaf 4.7 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. In die paragraaf wordt getoetst of voldaan wordt aan de richtafstanden die aangehouden moeten worden tussen gevoelige bestemmingen zoals woningen en bedrijven. Dit wordt getoetst aan de hand van 4 aspecten, namelijk Geur (stank), Geluid, Gevaar en Stof. Ten aanzien van de uitstoot van geur door woningen zijn geen normen opgenomen. Dit omdat wonen geen geurhinderveroorzakende functie is.
Verder wordt in paragraaf 4.9 van de toelichting uitgebreid ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Gevolgen t.a.v. fijnstof worden daarin onderzocht. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
10. Aan voorliggend bestemmingsplan is een uitgebreide voorbereiding voorafgegaan, wij vinden het bouwplan als Gemeente aanvaardbaar;
11. Verwezen wordt naar het antwoord hierboven, onder 10.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker no. 2

Inspraakreactie:

1. Inspreker stelt dat het plan het woongenot aantast van een aantal bewoners van de noordelijke woontoren van Mariaplein. Deze bewoners hebben straks direct zicht op een groot bouwwerk van dertien meter hoog, daar waar zij nu uitzicht hebben over een groenzone met daarachter op circa veertig meter afstand een kerk;
De bestaande groenstrook zal door de bouwwerkzaamheden grotendeels verdwijnen; de groenzone aan de noordzijde wordt voor een groot deel tenietgedaan;
2. Inspreker vindt de omgevingsdialoog gebrekkig. De communicatie die inspreker heeft ontvangen is bestempeld als gebrekkig, onvolledig en slordig;
3. Inspreker stelt dat de presentatie die is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna CRK) een goed beeld geeft over wat de plannen inhouden. Daaruit blijkt ook de impact op de omliggende woonomgeving; inspreker is van mening dat deze groot is (een gebouw van een dergelijke omvang heeft een enorme impact op de woonomgeving en op de woningen van het aangrenzende gebouw in het bijzonder);
Ook stelt inspreker dat op het bouwplan niet is aangegeven hoe de aangegeven grenzen van de diverse bestemmingen zich verhouden t.o.v. de topografische situatie met de bestaande erfafscheiding; er wordt geen duidelijkheid gegeven over de eigendomsgrens van het plangebied en de erfafscheiding;
Daarnaast is inspreker van mening dat de ruimtelijke invulling en de zichtlijnen vanuit de woonomgeving Mariaplein onderbelicht zijn; door deze eenzijdige benadering wordt voorbijgegaan aan de belangen van de bewoners;
Verder stelt inspreker dat de groene buffer door de bouw moeilijk te handhaven zal zijn;
4. Inspreker stelt dat de groenstrook met een aantal kwetsbare bomen door de onderhavige nieuwbouw moeilijk te handhaven zal zijn. Bij situering van het gebouw elders of tegen de kerk is de groenstrook goed in te passen in een parkachtige omgeving rondom de kerk;
Inspreker ziet voorts in het ecologische rapport niet of onvoldoende terug wat de impact is voor de flora en fauna. Herstel van de groenstrook is maar zeer beperkt mogelijk na realisering, waardoor de huidige ecologische waarde volledig verloren zal gaan;
Bovendien stelt inspreker dat de bomen de helft van het jaar kaal zijn, waardoor zicht op de gebouwen niet continu wordt weggenomen;
5. Inspreker stelt dat het plan voor geluidsoverlast zal zorgen; het zorgt immers voor een toename van het aantal bewoners, bezoekers en verkeersbewegingen. Voorts leiden de balkons, terrassen en warmtepompen tot geluidsoverlast, hetgeen de gezondheid ernstige schade toebrengt;
6. Inspreker stelt dat door het plan inkijk in woningen mogelijk is, hetgeen een enorme inbreuk maakt op de privacy van bewoners. De bomen zijn de helft van het jaar zonder bladeren, waardoor een afschermende groenstrook geen oplossing vormt. Nieuwe aanplant zal jaren nodig hebben om tot een volwaardige omvang te komen;
7. Inspreker stelt dat door het plan het vrije uitzicht verloren gaat. Nu hebben bewoners uitzicht over een groenzone met daarachter op circa veertig meter afstand een kerk, na de planuitvoering hebben zij direct zicht op een fors bouwplan van dertien meter hoog;
8. Inspreker stelt dat het plan lichthinder zal veroorzaken (het plan zorgt immers dag en nacht voor een sterke toename van licht in de woonomgeving), hetgeen slecht is voor de gezondheid. Negatieve effecten van lichthinder zijn verder ontregeling van de natuur, energieverstopping en verstoring van het nachtelijk landschap aldus inspreker;

9. Inspreker stelt dat het plan ook stankhinder en fijnstof dreigt te veroorzaken (o.a. door een toename van het aantal verkeersbewegingen), hetgeen op lange termijn gevolgen kan hebben voor de gezondheid;
10. Inspreker is voorts van mening dat de Gemeente andere mogelijke locaties hoort te onderzoeken (gelet op een goede ruimtelijke ordening). Inspreker stelt dat een bouwwerk zo kort op het wooncomplex niet passend is en zorgt voor een grote aantasting van de woon- en leefomgeving;
11. Inspreker stelt dat een goede ruimtelijke ordening vraagt dat de Gemeente het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt, waardoor hij/zij vraagt andere mogelijke locaties te zoeken waar geen of minder planschade is;
12. Inspreker vraagt het voorontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen en derhalve rekening te houden met deze inspraakreactie en in een ruimer gebied rondom de kerk te zoeken naar een passende locatie.

Gemeentelijke reactie:

De inspraakreactie is nagenoeg hetzelfde als de inspraakreactie onder 1. Daarom wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke reactie bij inspraakreactie 1.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker no. 3

Inspraakreactie:

1. Inspreker is woonachtig op zeer korte afstand van de projectlocatie; te weten op iets meer dan elf meter afstand van de op te richten nieuwbouw. Inspreker stelt dat in de toelichting wordt gesteld dat het plan grotendeels ziet op een gebruiksverandering ter plaatse, evenwel is een prominent onderdeel het bieden van de juridisch planologische mogelijkheid tot het oprichten van een nieuw bouwblok (van zeventig meter lang en dertien meter hoog) tegenover het appartement van inspreker. In het vigerende bestemmingsplan is slecht oostelijk t.o.v. het appartement gedeeltelijk een bouwblok gelegen met een maximale goothoogte van zes meter;
2. Inspreker heeft bezwaren van overwegende aard tegen de beoogde nieuwbouw en daarmee tegen het plan. Evident is dat het woon- en leefklimaat onevenredig geweld wordt aangedaan in termen van verlies van uitzicht, privacy, lichtinval, geluidsoverlast etc;
3. Inspreker stelt dat, in het kader van zorgvuldige besluitvorming, een omgevingsdialoog (althans het betrekken van de omgeving in een vroegtijdig stadium) essentieel is. Van een zorgvuldig overleg met de omgeving kan bezwaarlijk gesproken worden; derhalve is de besluitvorming niet zorgvuldig;
4. Het ontwerp is onacceptabel en zulks is ook kenbaar gemaakt, aldus inspreker. Een wezenlijke aanpassing, waarbij tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van inspreker, is noodzakelijk om een procedure uit te houden;
5. Inspreker is van mening dat het plan niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening; een brede en zorgvuldige afweging van belangen ter zake ontbreekt (de opmerking onder paragraaf 4.7 maakt dit niet anders). Inspreker stelt dat niet valt in te zien waarom er geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van de bestaande appartementen dicht tegen de locatie. Een bouwmassa met een lengte van circa zeventig meter met een bouwhoogte van dertien meter op iets meer

dan elf meter afstand van het bestaande appartementencomplex op deze locatie miskent de gerechtvaardigde belangen van omwonenden;

6. Inspreker stelt dat in paragraaf 3.4.2 wordt geconcludeerd dat het plan aansluit op de uitgangspunten van de welstandsnota. De neergelegde eindconclusie van de commissie is nu juist dat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Er zit derhalve niet alleen een discrepantie in de toelichting en het onderliggend stuk, maar ook meer inhoudelijk ligt er een probleem ter zake;
7. Het integrale advies anderszins van de CRK ontbreekt bij de ter inzage gelegde stukken, aldus inspreker;
8. Inspreker stelt dat een positieve stedenbouwkundige beoordeling van de nieuwbouw in relatie tot de omgeving ontbreekt;
9. Inspreker stelt dat de besluitvorming ook op het gebied van akoestiek onzorgvuldig en niet afdoende gemotiveerd is (door de korte afstand tussen de beoogde nieuwbouw en het appartementencomplex van inspreker is de kans op geluidsoverlast door installaties als airco-units, warmtepompen ed. prominent aanwezig);
10. Inspreker stelt dat niet controleerbaar is of de parkeertellingen representatief zijn, waardoor voorliggende besluitvorming ook in dat opzicht niet zorgvuldig is;
11. Inspreker stelt dat de conclusie t.a.v. soortenbescherming is dat op basis van het uitgevoerde onderzoek er effecten tijdens de werkzaamheden zijn te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de waargenomen of mogelijk aanwezige soorten en hun functioneel leefgebied, terwijl rechtens niet is geborgd dat deze effecten alsnog kunnen worden uitgesloten;
12. Inspreker stelt dat de Afdeling bestuursrechtspraak binnenkort uitspraak zal doen m.b.t. gebiedsbescherming van Natura 2000-gebieden, waarbij de vrijstelling uit de toelichting naar alle waarschijnlijkheid rechtens geen kracht zal houden. Dit heeft alsdan ook consequenties rechtens voor voorliggende ontwikkeling die in optiek van inspreker ook daarom geen doorgang kan vinden;
13. Inspreker is van mening dat het plan een waardedaling voor omliggende opstallen genereert, hetgeen wezenlijke planschade betekent. Het betrekken van deze financiële component in termen van het inzicht geven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan als bedoeld in artikel 3.1.6 onder f Besluit ruimtelijke ordening ontbreekt. Dit is in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Gemeentelijke reactie:

1. In paragraaf 1.1 (aanleiding) van de toelichting, staat: *“de initiatiefnemer, FLS Vastgoed II B.V., is voornemens om de O.L. Vrouw van Fatimakerk aan de Doctor Schaepmanlaan 90 te Roosendaal te herbestemmen. Het betreft hierbij grotendeels een gebruikswijziging van bestaande bebouwing. Daarnaast vindt gedeeltelijke sloop (van het Fatimahuis) plaats en wordt hier nieuwbouw gerealiseerd.”* Oftewel, vrijwel direct wordt in de toelichting benoemd dat naast de gebruiksverandering ter plaatse het bieden van de juridisch planologische mogelijkheid tot het oprichten van een nieuw bouwvlok een prominent onderdeel is van het voorliggende bestemmingsplan. Desondanks is de omschrijving in de toelichting ongelukkig, het woord ‘grotendeels’ wordt weggehaald;
2. Niet gespecificeerd wordt waarom het woon- en leefklimaat volgens inspreker onevenredig geweld wordt aangedaan in termen van verlies van uitzicht, privacy, lichtinval, geluidsoverlast ed. waardoor een concrete beantwoording niet mogelijk is. Dat (vrij) uitzicht en privacy belangrijke aspecten zijn voor het woongenot, staat niet ter discussie. Desondanks moet bij wonen in een binnenstedelijke situatie altijd rekening worden gehouden met het

feit dat volledige privacy en een onbelemmerd uitzicht geen recht is en dat door normale - in stedelijk gebied plaatsvindende - stedenbouwkundige en bouwkundige ontwikkelingen daar in de loop van de tijd verandering in kunnen brengen. In een binnenstedelijke context is immers sprake van een hoge bebouwingsdichtheid. Er zal daarnaast sprake zijn van meer verlichting en geluid in vergelijking met de huidige situatie; er worden immers woningen toegevoegd. Dit hoort bij wonen in stedelijk gebied. Daar waar het gaat over openbare gebieden kan zorggedragen worden voor aanvaardbare verlichtingsniveaus. Daar waar het particuliere woningen betreft is het primair aan de bewoners. Een bestemmingsplan is niet het middel waarin hierover juridische kaders kunnen worden vastgelegd;

3. Verwezen wordt naar het antwoord onder 2 bij inspraakreactie 1;
4. Het plan is intern afgewogen en stedenbouwkundig aanvaardbaar gebleken. Inspreker heeft het recht om een reactie in te dienen, waar de Gemeente vervolgens op reageert; Het in het bestemmingsplan opgenomen ontwerp is echter tot stand gekomen in samenspraak met omwonenden. Zij hebben mee kunnen denken in de exacte locatie en verschijningsvorm van de nieuwbouw (in pandige/uitpandige balkons, en positie nieuwbouw). Tijdens de overleggen heeft ontwikkelaar aangegeven de variant te hanteren van de uitpandige balkons. Er kon geen unanieme overeenstemming bereikt worden. Ontwikkelaar heeft daarnaast omwonenden gevraagd deel te nemen in een werkgroep groen om zodoende het wensbeeld van een groene zone tussen bestaand en nieuw zoveel mogelijk te bereiken. Het uiteindelijke resultaat is verwerkt in het bestemmingsplan. Daarbij is zoveel als mogelijk, haalbaar en realistisch aangesloten bij de wensen van omwonenden.
5. Het behouden en transformeren van leegstaand cultureel erfgoed is een goede ontwikkeling voor de stad en de wijk. Daarnaast is de voorziene functie en voorziening een aanvulling op de bestaande voorzieningen in de wijk. Het is een voorziening die zorgt voor de ambitie tot het komen tot een inclusieve wijk. De historische stedenbouwkundige opzet van het kerkgebouw in relatie tot de omgeving wordt hoog gewaardeerd. De groene zoom en groenstructuur aan de west-, noord- en oostzijde dient als dienblad voor het religieus erfgoed. Ook omdat aan de west en oostzijde belangrijke invalswegen voor de wijk gelegen zijn, is het van belang dat deze karakteristiek niet verstoord wordt door nieuwbouw. Dit uitgangspunt zorgt ervoor dat de zuidzijde waar de tuin gevestigd is de locatie is waar extra bouwvolume gepositioneerd kan worden. Het uitgangspunt wordt bevestigd door eerder ontwikkelde plannen op het plangebied; We erkennen dat de bestaande appartementen dicht bij het plangebied liggen. Er is zorgvuldig gekeken naar de plattegronden van zowel de bestaande appartementen alsook het nieuwbouwdeel. Aangezien de bestaande appartementen (van verdieping 1 t/m 4) voornamelijk slaapkamers hebben die zijn georiënteerd op de potentiële nieuwbouw en de oriëntatie voornamelijk op het zuiden is georiënteerd voorzien wij geen conflicterende belangen.
6. De nieuwbouw alsook de omvorming van de kerk voldoet op zeer grote hoofdlijnen aan redelijke eisen van Welstand. Omdat er intern met betrekking tot ontsluiting, positie altaar in relatie tot de woonfunctie nog wat aanpassingen noodzakelijk zijn kon nog geen volledig akkoord welstand worden gegeven. In de uitwerking van het plan zullen de drie aandachtspunten die zijn geformuleerd worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning. Er is nu nog sprake van een voorontwerp;
7. Een integraal advies van het CRK hoeft niet te worden opgenomen als onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan. In dit kader is het belangrijk om op te merken dat de gemeente geen omgevingsvergunning voor het bouwen zal verlenen indien er geen overeenstemming is met CRK. Daarmee is dit belang veiliggesteld;

8. Het stedenbouwkundig akkoord is in dit geval gegeven na een zorgvuldige afweging tussen meerdere belangen en ambities;
9. Een nieuw woonprogramma leidt altijd tot (meer) geluiden. De vraag is echter of dit in een binnenstedelijk gebied als onaanvaardbaar moet worden beschouwd. De Gemeente meent dat dit niet het geval is; gebleken is dat de mogelijke geluidhinder binnen de grenzen van het aanvaardbare in stedelijke context blijft; zie gemeentelijke reactie onder 5 bij zienswijze 1. Sinds april 2021 zijn de regels voor het maximale geluid van warmtepompen met een buitenunit aangescherpt. Het geluid van dit apparaat mag op de erfgrans (de in het Kadaster vastgelegde grens tussen de burens) maximaal 40 dB in de nacht en 45 dB overdag zijn. Gezien de afstand van de woningen tot aan de woning van inspreker is geen sprake van geluidshinder van de warmtepomp;
10. Er is op meerdere representatieve momenten geteld door de Gemeente; het betreft op verschillende werkdagen in de late avonden in april 2022. Daaruit is een algemene conclusie getrokken dat aan de haakse parkeervakken aan de voorzijde van de tegenovergelegen woningen steeds meerdere parkeerplaatsen onbezet zijn. De langspaarkeerstrook aan de zijde van de huidige kerk is nagenoeg onbezet (maximaal drie voertuigen over de hele strook). Daarmee is de telling representatief;
11. In het kader van dit bestemmingsplan is een flora- en faunaonderzoek verricht. Inmiddels is een nader onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het planvoornemen op huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis dat onderzoek kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen niet in strijd is met de Wet natuurbescherming.
12. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State constateerde op 2 november 2022 – in een tussenuitspraak - dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht; de bouwvrijstelling mag derhalve niet gebruikt worden bij bouwprojecten. Hierdoor geldt echter geen algehele bouwstop; net als in de situatie voordat de bouwvrijstelling werd ingevoerd, blijft het mogelijk om per project onderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof. Inmiddels zijn actuele berekeningen uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. De resultaten van die berekeningen zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van stikstofdeposities die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op Natura 2000-gebied. In hoofdstuk 6 van de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen dat er een anterieure overeenkomst door de Gemeente Roosendaal is afgesloten met de initiatiefnemer, waardoor het kostenverhaal verzekerd is. Hier is ook planschade in geregeld. Evenwel wordt hierbij verwezen naar artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening; een belanghebbende heeft onder bepaalde voorwaarden recht op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Mocht inspreker van mening zijn dat hij als gevolg van de ontwikkeling planschade leidt, dan kan hij als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen bij de Gemeente. Bij een eventuele tegemoetkoming in de daardoor ontstane schade blijft planschade die valt binnen het ‘normaal maatschappelijk risico’ evenwel voor rekening van inspreker.

Conclusie:

Paragraaf 1.1 (aanleiding) van de toelichting wordt aangepast naar de volgende tekst: “*de initiatiefnemer, FLS Vastgoed II B.V., is voornemens om de O.L. Vrouw van Fatimakerk aan de Doctor Schaepmanlaan 90 te Roosendaal te herbestemmen. Het betreft hierbij een gebruikswijziging van bestaande bebouwing. Daarnaast vindt gedeeltelijke sloop (van het Fatimahuis) plaats en wordt hier nieuwbouw gerealiseerd.*” Het woord “*grotendeels*” wordt weggehaald.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker no. 4

Inspraakreactie:

Inspreker stelt dat in deze wijk erg hard wordt gereden, vooral door auto's en brommers. Inspreker stelt de vraag hoe de omgeving aangepast kan worden, zodat nieuwe bewoners geen gevaar lopen.

Gemeentelijke reactie:

Wat in deze inspraakreactie naar voren wordt gebracht staat los van de ontwikkelingen rondom de Fatimakkerk. Bovendien is wat aangedragen wordt (hard rijden, vooral door auto's en brommers) in belangrijke mate te wijten aan het verkeersgedrag van mensen. Een bestemmingsplan is niet de plek om hierover regels te stellen. Het gebied is een 30 km/h-zone en de inrichting voldoet daaraan, o.a. met een aantal kruispuntplateaus. Er zijn geen redenen/plannen om de straatinrichting te veranderen.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker no. 5

Inspraakreactie:

Inspreker is positief.

Gemeentelijke reactie:

N.v.t.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker no. 6

Inspraakreactie:

Inspreker stelt dat het in de Doctor Schaepmanlaan nog drukker gaat worden dan het nu al is. Er komt extra verkeer, dit komt bovenop de drukte die er al is. Bovendien wordt er hard gereden en door de drempels die er liggen wordt er afgeremd en weer volop gas gegeven. Inspreker stelt dat er door een verkeerskundige een plan moet worden opgesteld waardoor er minder hard wordt gereden. Inspreker stelt dat een voorbeeld van hoe het eruit zou kunnen zien de villawijk is, inspreker stelt dat voor die paar mensen die er wonen er veel geregeld is in hun voordeel.

Gemeentelijke reactie:

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie hierboven, onder inspraakreactie no. 4.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant, de Brandweer en het waterschap Brabantse Delta.

De provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 1 september 2022 laten weten dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. Daarmee kan het wettelijk vooroverleg met de provincie als afgerond worden beschouwd.

Het waterschap Brabantse Delta heeft per brief d.d. 31 oktober 2022 aangegeven dat zij onder voorbehoud een positief wateradvies geven. Het voorbehoud heeft betrekking op de uitwerking van de toename van het verhard oppervlak. In paragraaf 4.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het extra verhard oppervlak uitgewerkt. Op basis van die uitwerking is het noodzakelijk om compenserende maatregelen te treffen. Binnen het plangebied wordt een wadi aangelegd met een minimale capaciteit van 65 m³.

De Brandweer heeft aangegeven dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Dat standaardadvies is opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.

De Gasunie heeft het planvoornemen getoetst aan het externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komen zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen gasleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.