Aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 6 appartementen op het perceel Boulevard 83-85 te Roosendaal.

Behandeling van de zienswijzen

1. Algemeen

Op basis van een op 22 december 2014 door H. van den Bosch ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 6 appartementen op het perceel Boulevard 83-85 heeft een ontwerpbeschikking gedurende de periode 13 juli 2015 tot en met 24 augustus 2015 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding hiervan zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Dhr. J. Keij en Mevr. A. Tap, Boulevard 81, 4701 ER Roosendaal
2. Fam. A. Aarts, Boulevard 87, 4701 ER Roosendaal

2. Termijnstelling

Met ingang van 13 juli 2015 heeft de ontwerpbeschikking gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen. De ingediende zienswijzen zijn derhalve binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

3. Hoorzitting

Belanghebbenden en de aanvrager zijn in de gelegenheid gesteld om hun standpunten op 16 september 2015, alsmede 25 november 2015 nader mondeling toe te lichten ten overstaan van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening. Van deze hoorzittingen zijn verslagen gemaakt, welke bij deze zienswijzenbehandeling zijn bijgevoegd. Hetgeen tijdens de hoorzittingen naar voren is gebracht is meegenomen bij deze zienswijzenbehandeling.

Er hebben in dit geval 2 hoorzittingen plaatsgevonden, omdat daags na de hoorzitting van 16 september 2015, op aandragen van de heer Keij, bleek dat nog een tweede zienswijze was ingediend door de familie Aarts, Boulevard 87 te Roosendaal. Deze zienswijze is afgegeven bij de balie van het stadskantoor, maar is vervolgens (fysiek) zoek geraakt. Het document was op dat moment ook in geen enkel gemeentelijk, administratief (post-)systeem geregistreerd. Dat de brief daadwerkelijk is bezorgd in het stadskantoor blijkt uit de stempel die erop is aangebracht door de diegene die het stuk in ontvangst heeft genomen en de kopie die daarvan als bewijs is meegegeven aan degene die het stuk heeft bezorgd.

Belanghebbenden is gevraagd hoe hier verder mee te gaan. Daarbij is keuze geboden uit drie mogelijkheden en wel de volgende: geen hoorzitting meer, alleen een ambtelijke hoorzitting of een nieuwe zitting van de Hoorcommissie ruimtelijke ordening. Belanghebbenden hebben gekozen voor de laatste optie en derhalve heeft een tweede hoorzitting plaatsgevonden op 25 november 2015.

4. De ingebrachte zienswijzen

Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking, worden door de belanghebbenden de volgende aspecten c.q. argumenten aangedragen in de zienswijze en/of gehouden hoorzittingen:

1. Dhr. J. Keij en Mevr. A. Tap, Boulevard 81, 4701 ER Roosendaal

   Er is geen tekort binnen het segment aan vrije sector huurappartementen, waardoor niet tegemoet kan komen aan de gewenste maatschappelijke ontwikkelingen, zoals dit is vermeld in de Ruimtelijke Onderbouwing. De realisatie van de 6 appartementen worden alleen maar gerealiseerd uit winstbejag.

   Door de realisatie van 6 appartementen ontstaat een onevenredige aantasting in het woongenot. Dit wordt uit zich onder andere in de bezonningsituatie van het perceel en de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de parkeerplaatsen op het achterterrein. Daarnaast past de bouwmassa niet in het gevelaanzicht van dit gedeelte van de Boulevard.

   Om toegang te krijgen tot het achterste deel van het perceel is toestemming (recht van overpad) vereist van de eigenaar.

   Het plan is niet aanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Verwezen wordt naar een schrijven van het college van 10 maart 2010.

   In de Ruimtelijke Onderbouwing (RO) wordt gesproken over 4 woningen, terwijl de aanvraag 6 appartementen betreft. In diezelfde RO wordt gesteld dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LDV) niet van toepassing is. Echter volgens reclamant zijn alle ruimtelijke plannen onderworpen aan de LDV op grond van jurisprudentie (Raad van State d.d. 5 februari 2014).

2. Fam. A. Aarts, Boulevard 87, 4701 ER Roosendaal

   Er is geen tekort binnen het segment aan vrije sector huurappartementen, waardoor niet tegemoet kan komen aan de gewenste maatschappelijke ontwikkelingen, zoals dit is vermeld in de Ruimtelijke Onderbouwing. De realisatie van de 6 appartementen worden alleen maar gerealiseerd uit winstbejag.

   Door de realisatie van 6 appartementen ontstaat een onevenredige aantasting in het woongenot. Dit wordt uit zich onder andere in de bezonningsituatie van het perceel en de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de parkeerplaatsen op het achterterrein. Daarnaast past de bouwmassa niet in het gevelaanzicht van dit gedeelte van de Boulevard. Het bouwplan wordt gerealiseerd in beide perceelsgrenzen, terwijl in het bestemmingsplan staat dat men 3m uit de perceelsgrens dient te blijven.

   Om toegang te krijgen tot het achterste deel van het perceel is toestemming (recht van overpad) vereist van de eigenaar. Daarnaast voldoen de ingetekende parkeerplaatsen niet aan de NEN-normering.

   Is het plan nog wel economisch haalbaar als toekenning van planschade aan de orde is.

5. Behandeling van de zienswijzen

Het voorliggende plan behelst het oprichten van 6 appartementen op een perceel, waar ingevolge het bestemmingsplan 2 grondgebonden woningen mogelijk zijn. Daarnaast wordt in beide perceelsgrenzen gebouwd, terwijl in de voorschriften is opgenomen dan 1 zijde van het hoofdgebouw 3.00m uit de zijdelingse perceelsgrens dient te worden gesitueerd. Tevens wordt gebruik gemaakt van de in de planregels opgenomen mogelijkheid tot het verruimen van de maximumdiepte van hoofdgebouwen.

Deze procedure wordt feitelijk gevolgd voor het toevoegen van 4 woningen ten opzichte van de 2 toegestane in de planregels. De verruiming van de bouwdiepte is reeds opgenomen in artikel 17.4.1 onder a van de planregels, waarbij wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals opgesomd in onderdelen c t/m e van diezelfde planregel. De bouwmassa als zodanig had derhalve ook voor 2 woningen mogelijk geweest.

Kijkend naar de planregels kan worden gesteld dat het mogelijk is om een hoofdgebouw met een hoogte van 10.00m en bouwdiepte van 10.00m in beide perceelsgrenzen op te richten. Echter niet in beide grenzen tegelijk. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat geen van beide reclamanten door het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens in hun belangen worden geschaad. Immers tegen het vigerende bestemmingsplan is geen juridische procedure gevolgd, waardoor deze planregels onverminderd gelden.

Gesteld wordt dat het bouwplan niet passend is binnen het gevelzicht van de Boulevard. Het plan is op 8 januari 2015 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en zij heeft een positief advies gegeven over de esthetische aspecten. Nu de hoofdmassa aan de voorzijde binnen de bebouwingsregels passen en een positief “welstandsadvies” is gegeven is het college van mening van het plan als passend in het straatbeeld kan worden gezien.

Ten behoeve van het plan is een bezonningstudie overlegd, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de maximale planologische mogelijkheden en onderhavige bouwplan. Hieruit blijkt dat sprake is van een geringe toename van de beschaduwing c.q. afname van de bezonning. Dit is op grond van vaste jurisprudentie niet ongewoon bij ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied. In onderhavige kwestie leidt de toename niet tot een onaanvaardbare beperking van het woon- en leefklimaat.

Aangevoerd wordt dat de waarde van de woningen dermate daalt dat de toekenning van planschade gevolgen heeft voor de economische haalbaarheid van het plan. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen van appelanten betreft, is de verwachting dat die mogelijke waardevermindering zodanig is dat hieraan een niet zodanig groot gewicht moet worden toegekend dat het plan economisch onuitvoerbaar wordt. Gelet op de gesloten anterieure overeenkomst d.d. 18 maart 2015 zal de eventuele toekenning van planschade worden doorberekend aan de ontwikkelaar, waardoor de uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en dus een toets aan de LDV is dan ook niet van toepassing.

Als gevolg van de 6 appartementen dient in voldoende mate in het parkeren te worden voorzien. Volgens de nota parkeren uit 2011 geldt hiervoor een parkeereis van 1,5 per woning en derhalve 9 parkeerplaatsen. Op het terrein behorende bij de appartementen worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het terrein aan de overzijde aan de Boulevard 98-100 heeft vanuit de verleende vergunning een overschot van 1,8 parkeerplaats. Dit overschot is gekoppeld (harde koppeling) aan het onderhavige project middels de gesloten anterieure overeenkomst d.d. 18 maart 2015. Deze verplichting geldt als kwalitatieve verplichting voor eventuele rechtsopvolgers. Qua afmetingen wordt voldaan aan de in de bouwverordening opgenomen minimale maten van 1.80m bij 5.00m, zoals deze ook zijn opgenomen in de nota parkeren uit 2011. Deze toegangsweg wordt reeds aantoonbaar en langer dan 20 jaar ter goeder trouw gebruikt door de verschillende (voormalige) eigenaren en gebruikers van het pand Boulevard 83-85 en deze is erfdienstbaarheid daarmee rechtmatig door verjaring verkregen.

Het meest recente woningmarktonderzoek in Roosendaal is opgenomen in de “Woningbouwprogrammering 2012-2020”. Hieruit is gebleken dat als gevolg en nasleep van de economische crisis de vraag naar huurwoningen nog steeds prominent aanwezig is. Vooral huurders en starters zijn terughoudend richting de koopsector. Dit is hoogstwaarschijnlijk voor de eigenaar van het perceel de reden geweest om af te zien van het realiseren van 2 grondgebonden woningen en in te zetten op 6 appartementen. Dat dit vanuit winstbejag wordt gedaan is vanuit een ondernemer te begrijpen, maar betreft geen aspect wat moet worden afgewogen in het kader van een goede Ruimtelijke Ordening.

6. Hoorzitting

Tijdens de hoorzitting is niet van nieuwe gezichtspunten gebleken, die tot een andere afhandeling van de schriftelijk ingediende zienswijzen zouden kunnen leiden dan het onder punt 5 gestelde.

7. Conclusie

De door reclamanten ingebrachte zienswijzen zijn ongegrond c.q. hieraan kan niet worden tegemoetgekomen, reden waarom de gevraagde vergunning kan worden verleend.

Roosendaal,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester,

R.E.C. Kleijnen Mr. J. Niederer,