

Inspraak- en overlegrapport

**“Bestemmingsplan Nieuwstraat
35 en 37”**

Inleiding

Nu de School voor Expressie aan de Nieuwstraat 37 is verkocht aan een initiatiefnemer die het gebouw wil transformeren naar een woongebouw, is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld om voor dit transformatieproces de planologisch-juridische basis te verschaffen.

Met ingang van 2 mei 2016 is het voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuwstraat 35 - 37' op grond van de Inpraakverordening 6 weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op 10 mei 2016 vond een inloop inspraakbijeenkomst plaats, waarbij gelegenheid werd geboden om het bestemmingsplan in te zien en desgewenst mondeling van gedachte te wisselen en een inspraakreactie in te dienen.

Van de mogelijkheid om in te spreken is gebruik gemaakt door de heer A.C.H. van der Wegen, woonachtig Burgemeester Prinsensingel 95H te Roosendaal en door mevrouw Josten van Achmea Rechtsbijstand, die namens de heer B. van Bruinessen, wonende Burgemeester Prinsensingel 95^E te Roosendaal, een inspraakreactie heeft ingezonden. De heer Van Bruinessen was ook tijdens de inspraakbijeenkomst aanwezig.

Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn slechts van enkele instanties opmerkingen ingekomen. In bijgaande notitie zijn de ingediende reacties van een gemeentelijk antwoord voorzien, alsmede van een conclusie of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Provincie Noord Brabant

De provincie deelt mee, dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap geeft aan dat de wateraspecten naar wens in het plan zijn opgenomen, reden waarom een positief wateradvies wordt uitgebracht.

De inspraakreacties

In het kader van de inspraakprocedure twee inspraakreacties ingekomen, nl. van:

- Achmea rechtsbijstand, mevrouw mr. A.M.L. Josten, namens de heer B. van Bruinessen, wonende Burgemeester Prinsensingel 95^F te 4701 HL Roosendaal;
- De heer A.C.H. van der Wegen, Burgemeester Prinsensingel 95H te 4701 HL Roosendaal.

De heer Van Bruinessen heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken tijdens de inspraakbijeenkomst. De heer Van der Wegen heeft op 24 mei 2016 zijn op- en aanmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan mondeling kenbaar gemaakt.

Achmea Rechtsbijstand heeft namens de heer Van Bruinessen de volgende opmerkingen.

- Het woongenot van de heer Van Bruinessen dreigt te worden aangetast door dit plan: op dit moment geniet inspreker volledige privacy op het balkon en in zijn appartement.
- Een dakterras maakt onaanvaardbare inbreuk op de privacy: de toekomstige bewoner van het bovenste appartement heeft vanuit zijn appartement en vanaf zijn dakterras zicht op het terras en de doorzichtige deur naar het terras van de heer Van Bruinessen.
- Een dakterras tast het monumentale karakter van het pand aan: de heer Van Bruinessen stelt dat door het realiseren van een terras een wijziging wordt aangebracht aan het monument en dat dit strijdig is met de Monumentenwet.
- De financiële haalbaarheid van het bouwplan is niet onderzocht. Er bestaat onduidelijkheid omtrent de vraag of er wel voldoende belangstelling is voor appartementen van deze prijs categorie. Daarmee staat de financiële haalbaarheid ter discussie.
- Inspreker vreest voor waardedaling van zijn appartement.

De heer Van der Wegen brengt het volgende naar voren.

- Voor de aankoop van het appartement waren voor de heer Van der Wegen de volgende aspecten van doorslaggevend belang: een onbelemmerd uitzicht vanuit het eetgedeelte van de keuken en het naastgelegen terras en volledige privacy.
- Het bouwplan levert naar de mening van inspreker een flagrante en voortdurende inbreuk op de privacy op.
- Hetzelfde geldt voor wat betreft het onbelemmerd uitzicht, zeker wanneer de toekomstige bewoners van de nieuw te creëren woning zelf inkijk willen werven door het plaatsen van schermen of struiken.
- Het bouwplan doet afbreuk aan het monumentale karakter van het gebouw. In de visie van de heer Van der Wegen wordt het aanzicht van de monumentale school getransformeerd tot het aanzicht van een fabriekspand of woonkazerne.
- Evenals de heer Van Bruinessen vraagt de heer Van der Wegen zich af of het plan financieel haalbaar is. Volgens hem is er in Roosendaal geen sprake van een tekort aan koopappartementen. Inspreker vreest dat een deel van de appartementen verhuurd zullen gaan worden.

Gemeentelijke reactie

Omdat door beide insprekers inspraakreacties van nagenoeg dezelfde aard en strekking naar voren zijn gebracht, worden deze onderstaand in één gemeentelijke reactie behandeld.

Privacy en uitzicht

Beide insprekers spreken uit dat zij hun woningen, onderdeel uitmakend van een na 2000 gerealiseerd appartementencomplex, hebben aangekocht op basis van in ieder geval twee argumenten, nl. een onbelemmerd uitzicht en een volledige privacy.

Dat dit belangrijke aspecten zijn voor het woongenot, staat buiten kijf. 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 veranderingen daar in de loop van de tijd veranderingen in kunnen optreden. Een claim dat er in de directe omgeving van een woning nooit iets mag gebeuren waardoor de feitelijk aanwezige status quo wordt aangetast, is niet reëel. Wanneer men dit zou wensen, dan is de keuze om in een binnenstedelijke gebied te gaan wonen, geen verstandige.

De vraag is derhalve niet of er überhaupt veranderingen mogen worden aangebracht in een bestaande situatie, maar vooral of bepaalde veranderingen wel of niet als aanvaardbaar moeten worden bestempeld.

Het pand Nieuwstraat 37 verliest zijn huidige functie als school voor expressie. Dit betekent, dat het gebouw daarmee vrijkomt voor een nieuwe functionele ontwikkeling. Gelet op het feit dat het gebouw een gemeentelijke monumentenstatus heeft en sloop van het gebouw zeker geen optie is, is ervoor gekozen met respect voor het monumentale karakter van het gebouw een geschikte herbestemming te zoeken. Overeenkomstig gemeentelijk beleid met betrekking tot het afstoten van gemeentelijk vastgoed dat de gemeente niet nodig heeft voor realiseren van (maatschappelijk) gemeentelijk beleid, is het gebouw in de verkoop gebracht. Inmiddels is het gebouw in eigendom gekomen van een initiatiefnemer die het gebouw wil gaan transformeren voor woningbouw, dit met behoud van c.q. respect voor het monumentale karakter van het gebouw.

Het realiseren van woningen in het gebouw past in de visie van de gemeente goed in het karakter van de omgeving. Deze zijde van de Burgemeester Prinsensingel is te beschouwen als het overgangsgebied tussen de eigenlijke binnenstad met een veelheid van binnenstedelijke functies (sterke functiemenging met onder meer winkels, horeca, kantoren, uitgaan, etc) naar een overwegend homogeen binnenstedelijk woongebied met voornamelijk wonen. Ook het achterliggende gebied kan gekarakteriseerd worden als woongebied.

Om op een verantwoorde wijze in het bestaande gebouw woningen te realiseren, is aanpassing van het gebouw noodzakelijk. Daarbij moet ook een bepaald programma worden gerealiseerd om het plan financieel haalbaar te maken. Respect voor de monumentale status van het gebouw is daarbij eveneens een belangrijke randvoorwaarde. Natuurlijk dienen ook de belangen van omwonenden te worden meegewogen in de planvorming: daarbij dient voorkomen te worden dat onaanvaardbare aantasting van het woongenot gaat plaatsvinden.

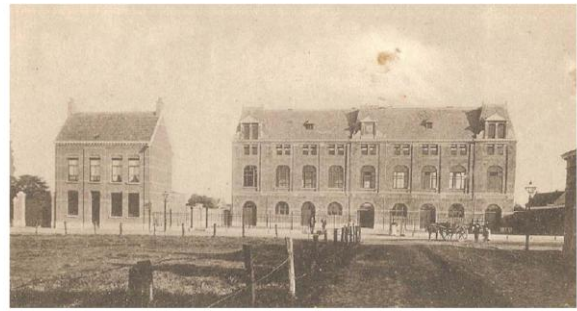
De initiatiefnemer heeft in eerste instantie een bouwplan ontwikkeld waarbij er in de directe omgeving van beide insprekers voorzien werd in twee lagen appartementen in de nieuwe kap van het gebouw. Daardoor zou de afstand tussen de woningen/terrassen van insprekers en de nieuwe appartementen tamelijk gering zijn.

In overleg tussen beide insprekers en de initiatiefnemer en diens architect is -kennis genomen hebbend van de bedenkingen van de insprekers- gezocht naar mogelijkheden om de bedenkingen ten aanzien van de in voorbereiding zijnde woonbebouwing zoveel mogelijk weg te nemen en tot een aanvaardbare oplossing te komen. Dit heeft erin geresulteerd, dat de architect het ontwerp heeft aangepast waarbij één laag van de kap aan de zijde van insprekers is komen te vervallen en vervangen is door een dakterras met één appartement. Dit appartement is ten opzichte van de appartementen van insprekers terugliggend.

Daarbij is door middel van tekeningen inzichtelijk gemaakt welke effecten dit heeft voor de woningen van beide insprekers.



huidige situatie



oorspronkelijke situatie



ontwerp oktober 2015



aanpassingen iom omwonenden 2016



ontwerp oktober 2015



aanpassingen iom omwonenden 2016

Wanneer beide insprekers claimen dat nooit en te nimmer sprake zou mogen zijn van enig uitzicht op hun woning, dan wordt met de door de architect gedane aanpassing daar niet (geheel) aan voldaan. De vraag is echter of er per se helemaal aan voldaan moet worden om een goed woongenot te behouden of te garanderen. In feite claimen insprekers een recht, dat in een binnenstedelijke context nagenoeg niet haalbaar is. Bovendien worden voorzieningen door de initiatiefnemer en diens architect voorgesteld waardoor de gebruikelijke privacy gegarandeerd wordt.

Ook in de huidige situatie zouden inbreuken op de privacy van beide insprekers mogelijk zijn, namelijk wanneer in de kapconstructie van het huidige gebouw aan de zijde van insprekers dakramen of dakkapellen zouden worden gerealiseerd, bijvoorbeeld om op de zolderverdieping te voorzien in lichttoetreding voor leslokalen. Het feit, dat het een gemeentelijk monument betreft doet daar niet toe of af (zie hierna voor wat betreft de monumentaliteit van gebouwen en de mogelijkheden tot verbouwingen). Daarnaast is het zo dat de heer Van der Wegen in de huidige situatie vanuit zijn dakterras op het balkon/dakterras van de heer Van Bruinessen kan kijken.

De dichte gevel waar de heer Van Bruinessen nu naar kijkt komt te vervallen en wordt vervangen door een dichte gevel die op een iets grotere afstand van zijn appartement/terras komt te staan. Daardoor wordt het ruimtelijker, komt er meer zon op zijn terras en krijgt de heer Van Bruinessen meer uitzicht vanaf zijn terras.

In overleg met de heer Van Bruinessen is het oorspronkelijke plan aangepast: om de inblik van het nieuwe terras naar zijn dakterras onmogelijk te maken is ervoor gekozen om het nieuwe dakterras kleiner te maken en te beëindigen met een terrashek.

De heer Van der Wegen verliest niet het uitzicht op de watertoren, een aspect dat hij tijdens het gesprek op 24 mei 2016 als een belangrijk gegeven beschouwde. Ook hier geldt dat wat de heer Van der Wegen claimt, een onbelemmerd uitzicht, niet als een absoluut recht beschouwd kan worden. Ook in de huidige situatie is van dat volledige uitzicht geen sprake, mede omdat er op het terras van de heer Van der Wegen zelf een berging is gesitueerd waardoor een 'volledig vrij uitzicht' niet aanwezig is. Bovendien heeft het huidige dak ook een hoogte waar maar net over heen gekeken kan worden. In overleg met de heer Van de Wegen is het plan aangepast: het gewenste uitzicht naar het zuiden is daardoor gewaarborgd.

Het nieuwe dakterras ligt 1 tot 1,5 m. lager dan het dakterras van Van der Wegen, waardoor ook de inrij van het nieuwe dakterras wordt beperkt.

De gemeente is van oordeel, dat door de initiatiefnemer en diens architect voldoende aanpassingen hebben plaatsgevonden waardoor ook in de toekomstige situatie sprake is van voldoende privacy en uitzicht binnen de grenzen van wat in een binnenstedelijke context aanvaardbaar en haalbaar is.

Monumentenstatus

Het pand Nieuwstraat 37 is sedert een groot aantal jaren een gemeentelijk monument. Dat betekent, dat het op basis van de erfgoedverordening verboden is het pand te wijzigen, etc. zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders. Om bouwplannen gericht op wijziging te beoordelen, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, waarin ook monumentdeskundigen zitting hebben. De stelling dat een wijziging aan een monument, zoals Achmea Rechtsbijstand namens de heer Van Bruinessen stelt, in strijd is met de Monumentenwet, is daarom te kort door de bocht. Wijzigingen zijn mogelijk met respect voor de monumentale aspecten van het gebouw. Nu is het met dit gebouw zo gesteld, dat in de veertiger jaren van de vorige eeuw –op een moment dat nog geen sprake was van een monumentale status- de oorspronkelijke kap is vervangen door het zadeldak dat er nu op ligt. Een aantal jaren daarvoor was overigens aan weerszijden van het oorspronkelijke gebouw al een uitbreiding gepleegd. Nu is ervoor gekozen om de huidige dak te vervangen door een dakconstructie die meer het beeld oproept van de oorspronkelijke dakconstructie. Dit komt het oorspronkelijke karakter van het gebouw ten goede. Natuurlijk biedt deze constructie ook de mogelijkheid om een bepaald aantal woningen in het gebouw te realiseren, waardoor het financieel haalbaar wordt, maar het levert ook uit een oogpunt van monumentaliteit een positieve waarde op.

Dit is dan ook het oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit: deze commissie heeft de ontwikkeling van het bouwplan kritisch begeleid en kwam op basis daarvan tot een positief advies ten aanzien van het nu voorliggende resultaat.

De gemeente is van oordeel dat de monumentaliteit zeker gehandhaafd blijft en met de nieuwe dakconstructie eigenlijk nog versterkt wordt. Het feit dat het gebouw wederom een duurzame invulling krijgt, weliswaar niet als schoolgebouw, maar als woongebouw, biedt goede mogelijkheden voor een duurzame toekomst en behoud van het bijzondere gebouw. (Langdurige) leegstand zou leiden tot een - ook voor de omgeving- veel minder positieve situatie.

Behoeftte aan appartementen

De invulling van de het schoolgebouw met woningen/wooneenheden wordt voorzien in de woningbouwprogrammering van de gemeente Roosendaal. Deze woningbouwprogrammering is juist bedoeld om op basis van cijfermatige overzichten te komen tot een reëel woningbouwprogramma, waarbij voorkomen wordt dat 'voor leegstand gebouwd wordt'. Daarbij geldt nog dat het zeker voor bepaalde doelgroepen zeer aantrekkelijk is in een monumentaal complex te wonen, zo dicht tegen de eigenlijke binnenstad aan.

Waardevermindering

De vraag of sprake is van waardevermindering van de appartementen van insprekers valt op dit moment niet te beantwoorden: een planschadeanalyse kan daaromtrent meer inzicht bieden. Feit is, dat met datgene wat dit nieuwe bestemmingsplan regelt, sprake is van een functieverandering van een bestaand gebouw van schoolgebouw naar woongebouw. Het huidige gebouw Nieuwstraat 37 heeft een bepaalde oppervlakte en hoogte. Ondanks het feit dat met het oog op de nieuwe functie de kapconstructie gewijzigd wordt (hetgeen ook nu al zou kunnen), behoudt het pand zijn huidige oppervlakte en wordt het ook niet hoger dan het nu feitelijk is.

Concluderend

Hoewel begrip kan worden opgebracht voor de zorgen die door of namens insprekers worden uitgesproken voor het behoud van het woongenot, is de gemeente van oordeel dat de initiatiefnemer en diens architect in overleg met insprekers in het voortraject in voldoende mate rekening hebben gehouden met de belangen van insprekers. Ook in de toekomstige situatie is nog steeds sprake van voldoende van privacy en uitzicht, zoals dit in een binnenstedelijke context verwacht mag worden.