

**Verslag Hoorzitting  
Hoorcommissie Ruimtelijke ordening d.d. 14 september 2016  
Zienswijzenbehandeling  
Ontwerp bestemmingsplan “Nieuwstraat 35-37”**

**Aanwezig:**

**Commissie** : Dhr. mr. H.G.J. Norbart (voorzitter);  
Dhr. mr. J.C.P.J.M. Vergouwen (secretaris);  
Mevr. P. Loos (adviseur);  
Dhr. mr. M.A.B. Kools (adviseur);  
Mevr. C. Frijters (notuliste).

**College Burgemeester en  
Wethouders** : Dhr. T. Theunis.

**Reclamant aanwezig:**

Mr. A.P.E. de Brouwer namens dhr. A.C.H. van der Wegen  
Burgemeester Prinsensingel 95H  
4701 HL ROOSENDAAL.

Dhr. B. van Bruinessen  
Burgemeester Prinsensingel 95E  
4701 HL ROOSENDAAL

**Raadsleden aanwezig :**

Dhr. P. Beesems;  
Dhr. C. Janssen;  
Dhr. C. Hoendervangers;  
Dhr. J. Heeren;  
Dhr. C. van Poppel;  
Dhr. J. Wezenbeek;  
Mevr. A. Oudhof;  
Mevr. Y. de Beer.

---

De voorzitter opent de hoorzitting, hij stelt zichzelf en de andere commissieleden voor en heet allen welkom. Hij geeft een korte uiteenzetting over de aard en opzet van deze bijeenkomst. Hierna vraagt hij aan de raadsleden om zichzelf voor te stellen.

Het betreft vanavond het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwstraat 35-37”. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter visie gelegen vanaf 18 juli gedurende zes weken. Iedereen heeft kennis kunnen nemen van het bestemmingsplan en het bijbehorende dossier. Met betrekking tot het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

Aan de orde is het voornemen van de gemeenteraad van Roosendaal om over te gaan tot de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Vanavond krijgen belanghebbenden de gelegenheid om een nadere toelichting te geven en tegelijkertijd maakt deze bijeenkomst onderdeel uit van het besluitvormingstraject van de gemeenteraad. Dit verklaart ook de aanwezigheid van een aantal raadsleden.

Aldus wordt de hoorzitting gecombineerd met een beeldvormende raadsbijeenkomst. Deze bijeenkomst wordt benut om aan de hand van zowel de schriftelijke als ook de mondelinge bijdragen van de indieners van zienswijzen en eventuele vragen en opmerkingen van aanwezige raadsleden, de besluitvorming in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan voor te bereiden. Het is niet de bedoeling om in

debat te gaan met elkaar. Het gaat erom te komen tot een verdieping van de informatie die wederzijds is neergelegd. Indien er nog iets ontbreekt, kan dit alsnog ingebracht worden.

De voorzitter geeft als eerste het woord aan de heer De Brouwer, namens de heer Van der Wegen.

De heer De Brouwer heeft namens de heer Van der Wegen een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Nieuwstraat 35-37. Er is ook al een inspraakprocedure geweest. Daar heeft de heer Van der Weegen ook gebruik van gemaakt en naar zijn mening is uitvoerig aangegeven wat precies het probleem is van zijn cliënt met het bestemmingsplan. De heer De Brouwer wil hier vanavond daarom alleen nog een korte toelichting op geven. Naast enkele juridische zaken die naar voren zijn gebracht, gaat het cliënt er met name om dat hij als koper van een appartement/penthouse in de binnenstad, zich nooit heeft gerealiseerd dat een ontwikkeling zoals die nu voorligt, aan de orde zou kunnen zijn. Hij benadrukt dat de planwetgever ooit heeft ingestemd met de ontwikkeling van het appartement van de heer Van der Wegen, in een bepaald marktsegment en dat het een penthouse zou zijn dat bepaalde kenmerken heeft, zoals uitzicht en privacy. Daarom wordt hier door kopers meer geld aan uitgegeven juist om dat stukje exclusiviteit te hebben. Cliënt koopt het appartement met een economische marktwaarde van ongeveer € 500.000; voor een appartement in Roosendaal een behoorlijk bedrag. In het inspraakrapport wordt gesteld dat men in binnenstedelijk gebied niet mag verwachten dat men absolute privacy etc. heeft. Op zich is dat begrijpelijk, maar de mening van de cliënt is dat dit als uitzondering gezien moet worden. Er wordt een behoorlijke som geld betaald om letterlijk in de hoogte te gaan om daar toch van de voordelen te genieten. Dit wordt nu nagenoeg teniet gedaan. Eerder is er een ontwikkeling geweest met 2 lagen en om cliënt tegemoet te komen is dat teruggebracht naar 1 verdieping, maar wel met een heel groot dakterras op een goede 10 meter van het dakterras van cliënt. Je verwacht niet dat als je in een penthouse zit, je de burens kan begroeten van het naastgelegen gebouw. Daar liggen met name de bezwaren van de cliënt. Wanneer naar de belangen wordt gekeken die toch altijd moeten worden afgewogen bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, is geen rekening gehouden met exacte omstandigheden.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Van der Wegen.

Vanwege persoonlijke omstandigheden heeft de heer Van der Wegen ervoor gekozen om uit te zien naar een woning die gelijkvloers was, in het centrum lag en waar men vrij uitzicht en voldoende privacy zou hebben. De heer en mevrouw Van der Wegen meenden dit gevonden te hebben in Prinsenhof. Dit is ook zo, totdat zij nu geconfronteerd worden met de plannen van Jawel, die erop neer komen dat hun uitzicht wel in stand blijft, zolang daar geen afscheidingen geplaatst gaan worden. Hij kan zich voorstellen dat deze toekomstige bewoners hier ook niet op zitten wachten en een afscheiding gaan plaatsen. Dan raken zij in feite van de regen in de drup of eigenlijk van de drup in de regen. Want waarbij zij bij de oorspronkelijke plannen alleen het zicht kwijt zouden raken, raken zij nu ook nog hun privacy kwijt. De heer en mevrouw Van der Wegen zijn hier buitengewoon in teleurgesteld. Eigenlijk vinden zij het ronduit dramatisch dat dit kan gebeuren en dit hen moet overkomen. Zij vinden eigenlijk dat hier helemaal geen terras mag komen. Zij kunnen zich voorstellen dat met de huidige architectonische indeling wel een plat dak komt, maar daarbij moet het blijven; zonder toegang en zonder gebruik als terras. De heer Van der Wegen vindt dat zij er geen rekening mee hadden hoeven houden dat zoiets zou kunnen gebeuren. Zij hebben expres gekozen voor deze locatie omdat zij achter hun terras in zuidelijke richting de school hadden, een monumentaal gemeentelijk gebouw waar ze bij het verlaagde stuk keurig overheen kijken. Als ze nu de inventaris gaan opmaken, als het doemscenario zou uitkomen zoals het zich aandient, dan hebben ze aan de linkerkant straks een verhoogd dak van het appartementen complex als uitzicht. Aan de rechterkant zicht op de bunkerachtige muren van De Kring en naar de parkeergarage. Verder is er zicht naar het zuiden, wat erg belangrijk is. Dit is waar hun locatie zich op oriënteert. De privacy zal fors verstoord worden, aangezien de burens in hun kamer kunnen kijken. Zij vinden het buitengewoon vervelend ertoe veroordeeld te worden om de hele tijd op het terras van de burens te moeten kijken.

De voorzitter vraagt wie van de raadsleden vragen heeft over de uiteenzetting van de heer De Brouwer en de heer Van der Wegen en geeft het woord aan de heer Heeren.

De heer Heeren vraagt aan de heer Van Bruinessen, de benedenbuurman, of hij hier aanwezig is om zijn bovenbuurman te steunen of dat hij ook problemen heeft met deze ontwikkeling? De heer Van Bruinessen geeft aan hier voor zichzelf te zijn. Hij heeft bezwaar ingediend tegen het voorstel, wat is gedaan door zijn advocaat van de rechtsbijstandverzekering. Deze heeft ervoor gekozen vanavond niet

aanwezig te zijn, omdat zij vond dat de inspraakreactie duidelijk genoeg was. De heer Van Bruinessen heeft er toch voor gekozen te komen omdat hij graag in de gelegenheid wordt gesteld een en ander toe te lichten. Hij beschouwt dit als positief en hij wil hier graag gebruik van maken.

De heer Beesems hoort de heer Van der Wegen en diens advocaat zeggen dat hij nooit heeft kunnen veronderstellen dat dit zou gebeuren. Hij vraagt of hij vindt dat dit helemaal niet mag of dat het anders moet? Had hij zich echt niet kunnen voorstellen dat het wel eens zou kunnen plaatsvinden?

De heer Van der Wegen zegt tegen de ontwikkeling als zodanig, de ombouw van de school naar appartementencomplex, geen probleem te hebben, alleen het mag hun belangen niet in die mate schaden zoals thans het geval dreigt te zijn. Het is niet dat zij tegen het plan zijn, maar tegen het element in het plan zoals zojuist is toegelicht.

De heer Beesems vraagt aanvullend naar de kapitaalsvernietiging waarover in de zienswijze ook wordt gesproken. Heeft de heer Van der Wegen laten berekenen wat de kapitaalsvernietiging zou zijn en wat weegt voor hem het zwaarste?

De heer De Brouwer antwoordt dat dit nog niet onderzocht is. Gezien de vakantieperiode is men hier nog niet aan toegekomen. De inschatting van de heer De Brouwer is, hoewel hij geen makelaar is en ook geen planologische deskundige op het gebied van waarde van woningen, dat het een schade is van tienduizenden euro's, omdat een wezenlijk element van een onroerende zaak wordt aangetast. Het is niet zo dat het om een grondgebonden woning gaat waar ineens 10 meter verderop ook een tuintje komt. Op het moment dat men 13 meter in de lucht zit, dan is er overzicht. Als hier op 10 meter afstand ook iemand op 13 meter in de lucht komt, dan is dat heel anders dan op de begane grond en dat is ook het verschil. Er wordt gezegd: er is gekozen voor wonen in binnenstedelijk gebied, maar dat is meestal bij de grondgebonden woning of appartementen op bepaalde hoogte. De unieke positie van helemaal bovenop zitten en er komt dan iemand naast te zitten op dezelfde hoogte, dat heeft zo'n directe invloed, dat is een heel andere beleving. Hij verwacht dat daar een aanzienlijke schade uitkomt. Je kunt zeggen hier is een planschadeprocedure voor, maar er zijn altijd uitzonderingen. Is het wel de bedoeling om dit via een planschadeprocedure af te gaan wikkelen of zijn de belangen hier zo groot. Wat is nu eigenlijk precies het belang van de ontwikkelaar hier en is het onoverkomelijk om het niet te doen. De heer De Brouwer zegt hier geen goed beeld bij te hebben, maar naar hun inschatting niet.

De heer Van der Wegen voegt hieraan toe dat hij hoopt niet in een planschadeprocedure terecht te moeten komen. Wat hen echt interesseert is dat zij de privacy en het uitzicht behouden. Daar gaat het om.

De heer Norbart voegt hieraan toe dat bij een planschadeprocedure een vergelijking wordt gemaakt tussen het huidige planologisch regime wat maximaal ingevuld wordt en het nieuwe planologische regime, waarbij de feitelijke situatie er niet toe doet. Maar dit is een andere procedure.

De voorzitter vraagt wie van de raadsleden nog vragen heeft. Er zijn geen vragen meer.

De voorzitter vraagt aan de heer De Brouwer of hij nog een slotopmerking wenst te maken.

De heer De Brouwer, zegt dat de vraag: "vindt u dat u het niet kon verwachten" onbeantwoord is gebleven. Hij benadrukt daarom dat het gaat om een monumentaal pand, waarbij een leek er vanuit gaat dat het vanwege de status niet verandert. Vaak gaat het om het aangezicht, de gevel. Hier verandert het drastisch, heel het dak gaat er af. Hier houdt je geen rekening mee als er sprake is van een monumentenstatus.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Van Bruinessen.

De reden dat de heer Van Bruinessen bezwaar heeft ingediend is omdat ook hij bang is dat hij zijn privacy kwijt raakt. De heer Van Bruinessen heeft het appartement 1,5 a 2 jaar geleden gekocht. Het was één van de weinige appartementen waar hij lekker buiten kan zitten zonder dat er iemand bovenop kan kijken. Nu heeft hij het gevoel dat als het terras naast hen gebouwd wordt, op de school van expressie, men straks op zijn terras kan kijken of binnen kan kijken. Hier zit hij niet op te wachten.

Er zijn geen verdere vragen en de voorzitter geeft het woord aan de secretaris.

De heer Vergouwen geeft een nadere uiteenzetting over het verdere verloop van de procedure. Burgemeester en wethouders zullen met een voorstel komen richting de raad tot het vaststellen van het plan. Na een commissiebehandeling volgt de besluitvorming door de gemeenteraad, die het bestemmingsplan zal vaststellen naar alle waarschijnlijkheid in november of december a.s. Vantevoren ontvangen de indieners van zienswijzen de conceptraadsstukken thuis, met het voorstel van het college. Hij wijst er wel op, dat tijdens de vergaderingen van commissie en gemeenteraad, er geen gelegenheid meer is om gebruik te maken van het spreekrecht.

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het definitieve raadsbesluit ook weer toegezonden. Het plan en het vaststellingsbesluit liggen dan 6 weken ter inzage. Er is dan alleen nog de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State en eventueel een voorlopige voorziening te vragen met betrekking tot dit bestemmingsplan.

De voorzitter dankt een ieder voor zijn aanwezigheid en sluit de vergadering.

De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

De secretaris,

De voorzitter,

Mr. J.P.C.J.M. Vergouwen.

Mr. E. Norbart.