

Bestemmingsplan "Nieuwstraat 35-37" – nota zienswijzen

1. Algemeen

Een initiatiefnemer heeft het gebouw van de voormalige school voor de expressie aan de Nieuwstraat 37 gekocht. Het voornemen van de initiatiefnemer is het gebouw om te vormen naar een woongebouw. Om deze reden is voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld om hiervoor de planologisch- juridische basis te bieden.

Met ingang van 18 juli 2016 is het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwstraat 35-37" gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode was het voor één ieder mogelijk een zienswijze in te dienen. In totaal zijn er twee zienswijzen ingediend.

Overzicht ingediende zienswijzen

Nr. 1	mr. A.M.L. Josten, namens de heer B. van Bruinessen	Burgemeester Prinsensingel 95E, 4701 HL Roosendaal
Nr. 2	mr. A.P.E. de Brouwer namens de heer A.C.H. van der Wegen	Burgemeester Prinsensingel 95 H, 4701 HL Roosendaal

2. Termijnstelling

De termijn voor het indienen van zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan liep af op maandag 29 augustus 2016. De genoemde zienswijzen zijn ontvangen op 11 en 2 augustus 2016, zodat belanghebbenden hun zienswijze tijdig hebben ingediend.

3. Behandeling zienswijze

Samenvatting zienswijze nr. 1

- 1) De indiener geeft aan dat door de gemeente ten onrechte de indruk wordt gewekt dat aan de eerder aangegeven bezwaren van de inspreker tegemoet is gekomen.
Er is overleg geweest tussen de initiatiefnemer en enkele betrokkenen. De inblik van het nieuwe terras op het bestaande dakterras zou onmogelijk worden gemaakt door het verkleinen van het nieuwe terras en het plaatsen van een balkonhek. De indiener maakt bezwaar dat dit niet in het plan is geregeld. Daarnaast heeft het overleg voor het voorontwerpbestemmingsplan plaats gevonden en niet na het indienen van de inspraakreactie. De inspreker begrijpt deze reactie op het overleg als zijnde antwoord op de destijds ingediende inspraakreactie niet.
- 2) Volgens de indiener dreigt het woongenot te worden aangetast door het plan.
 - a. De indiener woont op de vierde verdieping van het naastgelegen appartementencomplex Prinsenhof. Het appartement van de indiener grenst aan het schoolgebouw. In de huidige situatie is sprake van volledige privacy hetgeen destijds ook een reden was voor de indiener om het appartement te kopen. Het nieuwe dakterras komt hoger te liggen dan het bestaande schoolgebouw. Door het realiseren van een appartement met terras wordt er 24/7 uitzicht gecreëerd op de eigen woning. Indiener maakt bezwaar dat het nieuwe dakterras een onaanvaardbare inbreuk maakt op de privacy van de indiener.
 - b. De indiener acht het noodzakelijk dat de verbeelding en planregels moeten worden aangepast. In het plan is nu niet geregeld dat het verplicht is om een balkonhek te plaatsen die het zicht op het bestaande appartement verhindert.
 - c. Volgens de indiener is in de toelichting ook niets opgenomen over de gevolgen voor omwonenden. Het opnemen van een ontwerptekening van het bouwplan in de toelichting is niet voldoende om aan te tonen dat de belangen van de omwonenden voldoende zijn meegenomen in het plan.
- 3) Volgens de indiener wordt het monumentale karakter van het gebouw aangetast door het dakterras.

Er wordt een nieuw dak aangebracht dat lijkt op het oorspronkelijk dak van het bouw, hiervoor heeft de commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief geadviseerd. Echter, een dakterras was oorspronkelijk nooit aanwezig. Door het plaatsen hiervan wordt een wijziging aangebracht in een monument hetgeen in strijd is met de Monumentenwet. Volgens de indiener ontbreekt in de toelichting een onderbouwing op welke wijze het monumentale karakter behouden blijft als het pand wordt getransformeerd naar een woongebouw. Er wordt wel verwezen naar het onderzoek van Monumentenhuis Brabant dat blijkbaar mede heeft gediend als toetsingskader voor de plannen van de initiatiefnemer. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit echter niet meer verantwoord.

- 4) De indiener maakt er bezwaar tegen dat de financiële haalbaarheid van het plan niet is onderzocht. Het is volgens indiener daarmee onduidelijk of er voldoende belangstelling is voor appartementen in de gestelde prijs categorie.
Voordat zou kunnen worden ingestemd met een vaststelling van het bestemmingsplan acht indiener het nodig dat de gemeente alsnog onderzoek doet naar financiële haalbaarheid.
- 5) De indiener vreest dat na de realisering van het bouwplan het eigen appartement in waarde daalt. Volgens de indiener dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met belangen van omwonenden en derhalve ook met planschadeaspecten. In het bestemmingsplan wordt alleen genoemd dat er nog geen inzicht is in planschade. Het is volgens de indiener van belang dat er wordt voorkomen dat er planschade ontstaat.

Reactie:

1. In een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling (januari 2016) heeft overleg plaatsgevonden tussen indiener en de initiatiefnemer, derhalve vóórdat het voorontwerpbestemmingsplan werd opgesteld. Dit overleg heeft ertoe geleid dat het oorspronkelijke bouwplan door de architect van de initiatiefnemer aanzienlijk is aangepast. Het oorspronkelijke bouwplan voorzag immers in twee lagen appartementen in de nieuwe kap van het te transformeren gebouw. Het uiteindelijke resultaat was dat de kap aan de zijde van indiener is verlaagd door een appartement te laten vervallen. Daarvoor in de plaats wordt voorzien in een dakterras. Het terras is daarbij circa 4 meter terugliggend ten opzichte van de dakrand waardoor inkijk op het terras van indiener niet mogelijk is. Daarmee is in belangrijke mate tegemoetgekomen aan de door indiener ingediende inspraakreactie.
2.
 - a. Het valt niet te ontkennen dat het bouwinitiatief gevolgen heeft voor de privacy: deze wordt enigszins minder omdat het gebouw wordt getransformeerd naar een woningbouwcomplex en er een dakterras wordt gerealiseerd aan de zijde van het terras van indiener. De afweging die gemaakt moet worden is of het gaat om een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Hierbij spelen allerlei factoren een rol, onder andere ook de stedenbouwkundige context van de ontwikkellocatie. Daarbij geldt dat deze voor een binnenstedelijke context met een op zich al hoge bebouwingsdichtheid anders is dan in een gebied waar sprake is van een meer open bebouwingsstructuur zoals ruim opgezette woonwijken of het buitengebied. Hier gaat het om een binnenstedelijk gebied, waar sprake is van een behoorlijke dichtheid van bebouwing. Zo staan de school voor expressie en het appartementengebouw Prinsenhof op zeer dichte afstand bij elkaar.

De onderwijsfunctie van de school is inmiddels komen te vervallen. Gelet op het monumentale karakter van het gebouw is behoud van het complex zeer wenselijk, maar het is dan wel noodzakelijk weer een duurzame toekomstbestendige functie voor dit gebouw te creëren. Gelet op omgevingsfactoren ligt een woningontwikkeling het meest voor de hand: het gebied wordt gekenmerkt als een binnenstedelijk woongebied. Een wooncomplex is een andere functie dan een onderwijsgebouw, ook voor wat betreft de privacy. Het gaat dan vooral om de vraag of een woningbouwontwikkeling een onaanvaardbare aantasting van de privacy veroorzaakt. De gemeente is van oordeel dat met de aanpassing van het bouwplan de privacy wel enigszins, maar niet op onaanvaardbare wijze wordt aangetast.

- b) Het vastleggen in de regels dat een balkonhek wordt gerealiseerd met het oog op de privacy behoort in principe niet tot de reikwijdte van het bestemmingsplan ('een goede ruimtelijke ordening'). Het gaat echter wel om een gerechtvaardigde wens van de indiener, reden waarom dit een onderdeel dient te vormen van het bouwplan en deze in de omgevingsvergunning voor bouwen wordt opgenomen.
 - c) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn op pagina 27 en 28 verschillende afbeeldingen opgenomen waarin het gebouw wordt weergegeven in relatie tot de omgeving. Ook zijn afbeeldingen opgenomen waaruit blijkt dat de initiatiefnemer het plan heeft aangepast naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden. Daarmee wordt in de toelichting visueel gemaakt dat belangen van omwonenden van het appartementencomplex Prinsenhof, meegewogen zijn. Daarbij komt nog dat in het voortraject het bouwplan door de initiatiefnemer met onder andere de indiener is besproken en dit geleid heeft tot ingrijpende aanpassingen.
3. Het gegeven dat het gebouw op de gemeentelijke monumentenlijst is geplaatst impliceert niet dat er in het geheel geen bouwkundige veranderingen mogen plaatsvinden. Wel dienen bij de beoordeling van bouwplannen die leiden tot wijzigingen aan een monument, de monumentale waarde en de eventuele aantasting van die waarden als gevolg van het bouwplan te worden meegewogen. Daarvoor wint het college van burgemeester en wethouders advies in van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In deze commissie hebben ook monumentdeskundigen zitting. Wijzigingen aan monumentale gebouwen 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 aan weerszijden van het oorspronkelijke gebouw al een uitbreiding gepleegd.

Nu voorziet het bouwplan in een vervanging van de niet oorspronkelijke kap door een dakconstructie die meer het beeld oproept van de oorspronkelijke kapconstructie. 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.

4. De invulling van dit schoolgebouw aan de Nieuwstraat met woningen/wooneenheden is opgenomen in de woningbouwprogrammering van de gemeente Roosendaal. De woningbouwprogrammering is bedoeld om op basis van cijfermatige overzichten te komen tot een reëel woningbouwprogramma. Daarbij dient voorkomen te worden dat 'voor leegstand gebouwd wordt'. Dit biedt een basis voor de financiële haalbaarheid van het project in die zin, dat woningbouw in Roosendaal is afgestemd op marktontwikkelingen en qua kwantiteit geen overschotten hoeven te ontstaan. 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. Er zijn inmiddels al 11 appartementen verkocht waaruit blijkt dat er zeker belangstelling bestaat op deze locatie te gaan wonen. De financiële haalbaarheid van het project is overigens voor rekening van de initiatiefnemer.
5. Of er sprake is van waardevermindering is vast te stellen door een risicoanalyse planschade op te laten stellen. Het is zo 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. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan staat het de indiener vrij om een aanvraag tegemoetkoming schade in te dienen.

Conclusie: Aan de zienswijze van indiener kan niet worden tegemoetgekomen.

Samenvatting zienswijze nr. 2

- De indiener woont op de bovenste etage van het bestaande appartementcomplex Prinsenhof op dan minder 2 meter van het te herontwikkelen pand. Op de bovenste etage van het te herontwikkelen pand wordt een nieuw dakterras geplaatst ter hoogte van het appartement van indiener. In een eerder ingediende inspraakreactie heeft de indiener laten blijken dat het plan negatieve gevolgen heeft voor het woongenot: hij vreest verlies aan uitzicht en privacy. Dit zal negatieve gevolgen hebben voor de waarde van zijn appartement. Indiener acht dat zijn belangen worden getroffen door het ontwerpbestemmingsplan.
 - Verlies van uitzicht, het nieuwe gebouw mag 16,5 meter hoog worden terwijl het vloerniveau van het appartement van de indiener 13,6 meter bedraagt. Door de realisatie van het complex zou het uitzicht ten zuid-oosten van indiener geblokkeerd worden.
 - Verlies aan privacy. Indiener heeft een penthouse gekocht mede vanwege de exclusiviteit dat derden geen zicht hebben op het appartement en buitenruimte. Indiener maakt bezwaar tegen de maximale bouwhoogte en het nieuwe dakterras waardoor er direct zicht is op de woning van de indiener. De afstand tussen het bestaande terras en het nieuwe terras is dermate klein dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de indiener.
 - De indiener verwijst naar een uitspraak van de Raad van State van 2 maart 2005 (200405331/1). Uit deze uitspraak dat zelfs op een afstand van 55 meter bij inkijk op een dakterras sprake kan zijn van een inbreuk op de privacy.
 - Tevens is in de afbeelding (zichtlijnen) in de toelichting is het terras van de indiener en een zichtlijn naar dit terras niet ingetekend. Volgens de indiener toont dit aan dat niet met alle relevante belangen rekening is gehouden.
 - In het inspraakrapport wordt door de gemeente gesteld dat ook de huidige planologische regeling ook inbreuken op de privacy mogelijk zou kunnen maken. Volgens indiener zijn dat echter niet zodanige inbreuken als waar in de toekomstige situatie sprake van zal zijn. Tot slot stelt de indiener dat de huidige schoolfunctie niet te vergelijken is met de woonfunctie.
- De indiener is van oordeel dat het opnemen van het nieuwe dakterras geen absolute voorwaarde is voor de transformatie van school naar woongebouw. Als het bezwaar van de indiener tegen het terras wordt gehonoreerd, impliceert dat niet dat daarmee het gehele plan van de baan zou zijn. Daarom wegen de belangen van de indiener naar zijn oordeel zwaarder dan die van de initiatiefnemer.
- De indiener acht dat het voorgenomen plan een aanzienlijke waardevermindering van de woning tot gevolg zal hebben welke buiten de reikwijdte van de planschadeprocedure valt. Deze waardevermindering is volgens de inspreker onaanvaardbaar. Er is nog geen planschadeanalyse uitgevoerd. Daarmee wordt volgens de indiener aangetoond dat met dit belang nog geen rekening is gehouden bij het bestemmingsplan.
- De indiener maakt bezwaar dat tegen de in het inspraakrapport geuite stelling van de gemeente dat er nu al zicht is op het terras van de eigen onderbuurman. Volgens de indiener is dat niet juist en irrelevant omdat de onderbuurman geen zicht heeft op het dakterras van het penthouse van indiener.
- De indiener geeft aan dat wordt gesteld dat het gewenste uitzicht naar het zuiden behouden blijft. Als de toekomstige overburen plantenbakken of soortelijk plaatsen wordt het uitzicht alsnog belemmerd.
- De indiener maakt bezwaar dat er in het inspraakrapport nog werd gesteld dat het nieuwe terras circa 1 tot 1,5 meter lager zou komen te liggen dan het eigen terras. Volgens de indiener is slechts sprake van een verschil van 37 cm. Hierdoor is het mogelijk om rechtstreeks op elkaars dakterras te kijken.
- De indiener is van oordeel dat de maximale bouwhoogte niet aansluit op het bouwplan waarmee het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De maximale hoogte is 14,5 meter en daarbovenop kan het terras worden geplaatst.
- De indiener begrijpt niet dat de nieuwe dakconstructie het monumentale karakter van het gebouw versterkt. De contouren van het gebouw worden immers aanzienlijk gewijzigd.
- Volgens de indiener heeft de initiatiefnemer geen noodzaak bij de realisatie van een nieuw terras. Mocht het project van de initiatiefnemer afhangen van één terras dan twijfelt de indiener aan de financiële haalbaarheid van het plan.

Reactie:

Volledige privacy en een volledig onbelemmerd uitzicht kunnen nooit helemaal gelden in een binnenstedelijke situatie. Het gaat vooral om de vraag welke aantasting van privacy of belemmering van het uitzicht als onaanvaardbaar moeten worden bestempeld.

De initiatiefnemer heeft in eerste instantie een bouwplan ontwikkeld waarbij er in de directe omgeving van indiener voorzien werd in twee lagen appartementen in de nieuwe kap van het gebouw. Daardoor zou de afstand tussen de woning/terras van indiener en de nieuwe appartementen te gering zijn. In overleg tussen indiener en de initiatiefnemer en diens architect is 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 indiener is komen te vervallen en deze is vervangen door een dakterras met een appartement (penthouse). Waar eerst drie appartementen, met balkon aan de voorzijde, op de bovenste laag zouden komen, is dit aangepast naar twee penthouses met dakterras. Het penthouse waar de bedenkingen op gericht zijn, ligt ten opzichte van het appartement van indiener terug. Door middel van tekeningen is inzichtelijk gemaakt welke effecten dit heeft voor de woningen van indiener.

Door de aanpassing van het bouwplan is door initiatiefnemer tegemoetgekomen aan de bedenking die indiener had ten opzichte van het onderdeel 'uitzicht'. Dit kan wel gevolgen hebben voor het onderdeel 'privacy'. Een volledig uitzicht impliceert dat dit leidt tot minder privacy, omgekeerd geldt ook dat een volledige privacy leidt tot een verminderd uitzicht.

De afstand van het hekwerk van het terras van indiener tot de afstand van de rand van het terras van het penthouse zal ongeveer 13 meter zijn. Met de aanpassing van het bouwplan in de huidige vorm is evenwichtig rekening gehouden met zowel privacy als uitzicht aspecten van de indiener.

Initiatiefnemer is immers indiener reeds tegemoetgekomen door een bouwlaag te schrappen en loopt hierdoor inkomsten mis. Hiervoor in de plaats wordt een dakterras gerealiseerd, dat onderdeel uitmaakt van een penthouse.

Of er sprake is van waardevermindering is vast te stellen door een risicoanalyse planschade op te laten stellen. Het is zo 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. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan staat het de indiener vrij om een aanvraag tegemoetkoming schade in te dienen.

Het is inderdaad zo dat de onderbuurman niet op het terras van indiener kan kijken. Het omgekeerde is wel het geval: indiener zou kunnen kijken op het terras van zijn onderbuurman. Daarmee wordt slechts aangegeven dat volledige privacy in binnenstedelijk gebied nagenoeg niet haalbaar is.

In principe wordt het uitzicht naar het zuiden (grotendeels) behouden. In het bestemmingsplan wordt niet geregeld of plantenbakken, schermen of soortgelijke elementen mogen worden geplaatst op het nieuwe terras. Deze kunnen wel gevolgen hebben voor het uitzicht.

Een bouwplan komt nooit in één keer tot stand; regelmatig zullen bij een bouwplanontwikkeling technische aanpassingen gepleegd moeten worden. Dat was ook hier het geval met als gevolg dat het eerder gedachte hoogteverschil tussen het dakterras van indiener en het nieuwe dakterras geen 1 tot 1,5 meter bedraagt, maar dat het nieuwe terras ongeveer 40 centimeter lager komt te liggen dan dat van indiener. Het hoofdgebouw (school in zijn oorspronkelijke vorm) krijgt een bouwhoogte van 16,5 meter. Het gedeelte van het gebouw direct naast indiener krijgt een bouwhoogte van 14,5 meter. Overigens wijken deze bouwhoogten niet af van de maximale nokhoogte van de huidige bebouwing.

Voor wat betreft de nieuwe dakconstructie van het gebouw stelt de gemeente zich op het standpunt dat deze teruggrijpt op de oorspronkelijke dakvorm zoals deze in 1906 op het gebouw werd geplaatst. In de veertiger jaren van de vorige eeuw werd de oorspronkelijke kap vervangen door het zadeldak dat er nu op ligt. Op dat moment was het schoolgebouw nog geen beschermd gemeentelijk monu-

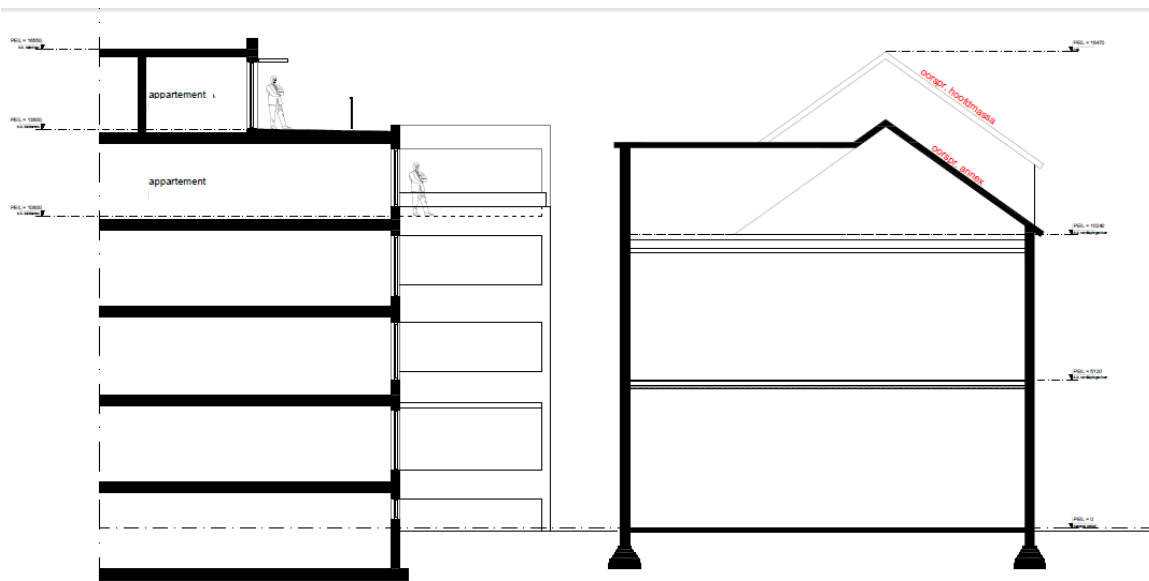
ment. Feit is wel dat het zadeldak eigenlijk afbreuk deed aan de oorspronkelijke monumentaliteit van het gebouw, hoewel dat bij plaatsing geen onoverkomelijke belemmering was om het pand toch toe te voegen aan de gemeentelijke monumentenlijst. Nu doet zich de gelegenheid voor om een andere, meer aan de oorspronkelijke dakvorm refererende kapvorm te realiseren. Omdat het gebouw wel een wezenlijke functieverandering ondergaat, namelijk van school naar woongebouw, zijn uiteraard wel de nodige aanpassingen noodzakelijk. Daarbij zijn het oordeel en de adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van groot belang om te kunnen beoordelen of bepaalde aanpassingen de monumentaliteit niet te zeer schaden en derhalve kunnen plaatsvinden. Een monumentale status impliceert niet dat aan een monument geen veranderingen mogen worden aangebracht, maar wel dat veranderingen met respect voor de monumentaliteit mogen plaatsvinden. Dat is ook in dit geval gebeurd: de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is van oordeel, dat de transformatie van het schoolgebouw naar woongebouw met de huidige bouwelementen, ook van het dakterras dat uiteraard nooit tot het oorspronkelijke gebouw heeft behoord, aanvaardbaar is. De overweging dat daarmee een levensvatbare en duurzame invulling wordt gegeven aan het monumentale complex speelt daarbij zeker een rol.

Conclusie: Aan de zienswijze van indiener kan niet worden tegemoetgekomen.

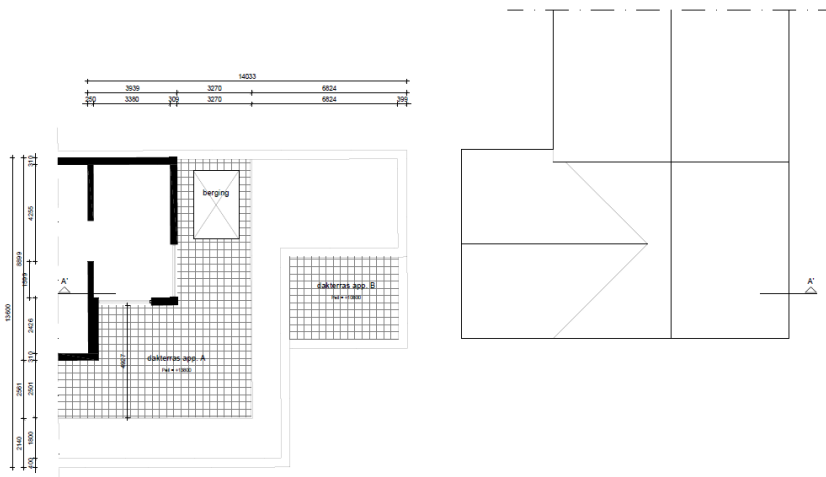
4. Hoorzitting

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten tijdens een daartoe belegde hoorzitting op 14 september 2016. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Het verslag van de hoorzitting is toegevoegd als bijlage.

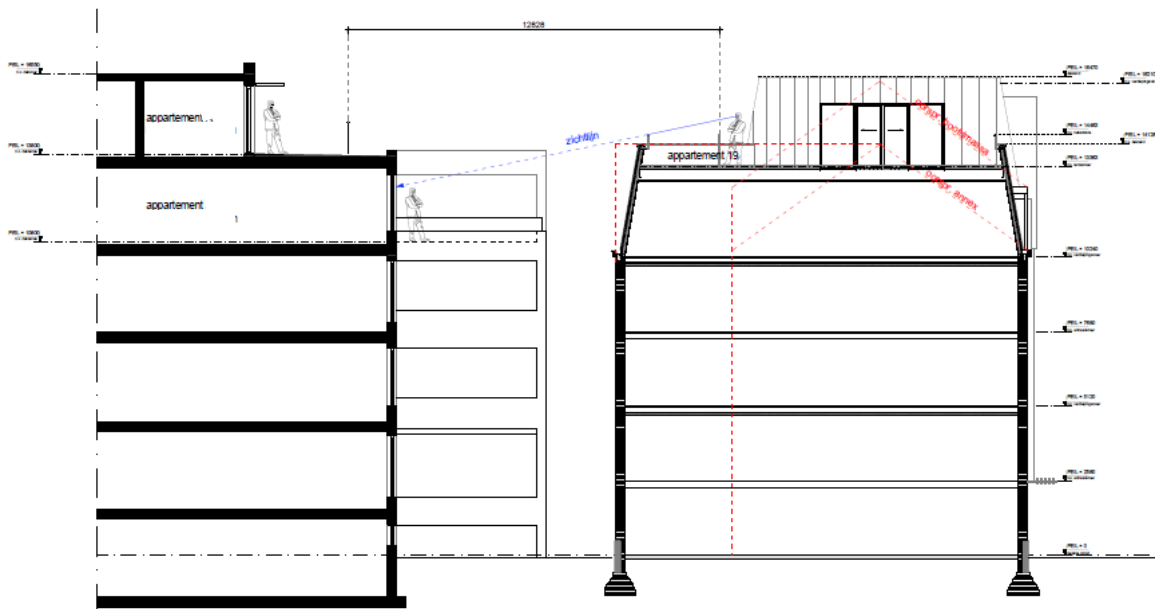
Ter verduidelijking zijn een aantal afbeeldingen bijgevoegd.



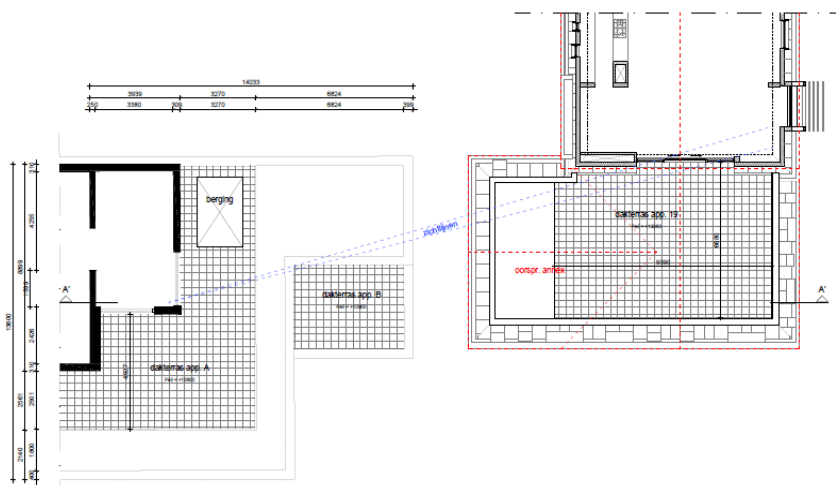
Doorsnede huidige situatie



Plattegrond 3^e verdieping in relatie tot appartementen Prinsenhof



Doorsnede toekomstige bebouwing



Plattegrond 3^e verdieping in relatie tot appartementen Prinsenhof- toekomstige situatie

Bijlage behorend bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Nieuwstraat 35-37".