

Datum raadsvergadering:	3 november 2016	Agenda nr.:	
Portefeuillehouder:	Wethouder Theunis	Registratiecode:	
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuwstraat 35-37'		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Aan de orde is de vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 35-37'.

Wij stellen u voor:

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 35-37', NL.IMRO.1674.2086NIEUWSTRAAT35-37, vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende inspraak- en overlegrapportage;
2. met ingang van de dag, waarop de goedkeuring van het onder 1. genoemde bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, in te trekken, voor zover deze plannen betrekking hebben op gronden, begrepen in het onder 1 genoemde bestemmingsplan:
- het bestemmingsplan Binnenstad Oost Vrouwenhof
3. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Aanleiding

De gemeente heeft het schoolgebouw aan de Nieuwstraat 37, waarvan zij eigenaar was en waarin de School voor expressie was ondergebracht, verkocht aan een initiatiefnemer, die in het gebouw een aantal wooneenheden wil realiseren.

Het betreft een gemeentelijk monument. Bij het schoolgebouw hoort ook de voormalige onderwijzerswoning Nieuwstraat 35, waarin een maatschappelijke functie is ondergebracht. Ook voor dit pand wordt de woonfunctie voorzien.

De plaatselijke geldende bestemming laat echter de transformatie van school naar wonen echter niet toe. Het ter plaatselijke geldende bestemmingsplan Binnenstad Oost Vrouwenhof legt immers op het betreffende perceel met opstellen de bestemming 'Maatschappelijk'.

Daarnaast geldt het uitgangspunt dat de transformatie dient plaats te vinden met respect voor en het behoud van de relevante monumentale waarden van het gebouw. Daartoe is in opdracht van de gemeente een rapport vervaardigd 'Bouwhistorische verkenning met waardstelling Nieuwstraat 37'. De gemeente Roosendaal heeft besloten de ontwikkeling mogelijk te maken door een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen.

Het moment is gekomen om over te gaan tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Kader

Het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 35-37' is de juridisch planologische basis voor de beoogde transformatie van het monumentale schoolgebouw Nieuwstraat 37 in een woongebouw, bestaande uit 19 appartementen. Ook de voormalige onderwijzerswoning Nieuwstraat 35, krijgt een woonbestemming.

Motivering / toelichting

Voor de strekking en inhoud van het onderhavige bestemmingsplan willen wij u allereerst verwijzen naar de toelichting op het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 18 juli 2016 ter inzage gelegd in het kader van de formele vaststellingsprocedure.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De hoorzitting is gehouden op 14 september 2016. Indieners van beide zienswijzen waren aanwezig om hun zienswijze toe te lichten.

Voorgesteld wordt nu het bestemmingsplan vast te stellen.

Doel en evaluatie

Doel van dit raadsvoorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 35-37' zodat een gunstigere planologische regeling tot stand wordt gebracht.

Financiële aspecten en consequenties

Aan de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan zitten geen financiële consequenties. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat wil zeggen dat met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst is gesloten. Het bestemmingsplan wordt in financieel economische zin haalbaar geacht.

Communicatie

Na de vaststelling door de gemeenteraad wordt het besluit gepubliceerd, waarna het plan nog 6 weken ter inzage ligt. Er bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State. Hieraan voorafgaand vindt ook de gebruikelijke aankondiging plaats in de Roosendaalse Bode, het Gemeenteblad (digitale versie) en de Nederlandse Staatscourant (digitale versie).

Bijlage

- het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 35-37', bestaande uit de verbeelding, toelichting en regels.

Het besluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
R.E.C. Kleijnen

De burgemeester,
mr. J.M.L. Niederer.