

Wonen in het Stadshart

De gemeente heeft in het kader van de manifestatie Wonen in Stadshart (WISH) een plan laten ontwerpen voor de herontwikkeling van het pand. Dit was een reactie op de toenemende vraag van mensen om in de binnenstad te kunnen wonen.

Het plan is een integraal gewogen plan, dat tot stand gekomen is in samenspraak met verscheidene ruimtelijke disciplines, waaronder ook cultuurhistorie. We hebben dan ook vanaf het begin van de planvorming oog gehad voor de cultuurhistorische waarde van het pand. Het pand heeft een karakteristieke status en daarom gaat het plan ook uit van de bestaande bebouwing en blijven een aantal cultuurhistorische onderdelen van het gebouw bewaard.

Deze status houdt in dat de cultuurhistorische waarden, samen met overige ruimtelijke aspecten (zoals wonen, verkeer en parkeren), meewegen bij planvorming. Daarnaast speelt ook dat de karakteristieke status alléén betrekking heeft op de buitenzijde van het pand dat zichtbaar is vanaf de straat. De transformatieplannen die er liggen, betreffen hoofdzakelijk interne wijzigingen die niet onder de karakteristieke bescherming vallen.

Verkoop Folkingedwardsstraat 16

Het pand en bijbehorend plan is begin 2023 in de verkoop gegaan via een openbare inschrijving en aangeboden via een makelaar. De voorwaarde was onder andere dat het pand ontwikkeld wordt conform het vastgestelde definitieve ontwerp. Dit hebben we gedaan om maximaal te sturen op de kwaliteit van het plan. Het pand is onder die voorwaarden verkocht. Hier is veel tijd, maar zijn ook kosten in gaan zitten. Afwijken hiervan betekent dat de verkoop van het pand opnieuw moet plaatsvinden en er nieuwe randvoorwaarden moeten worden opgesteld. Dit zal opnieuw tijd en geld kosten.

Verleende omgevingsvergunning

Ondanks dat de koper op de hoogte was van deze verplichtingen, heeft de eigenaar er voor gekozen om eind juli 2023 een omgevingsvergunning in te dienen voor een alternatieve verbouwing van de Joodse gymzaal. Dit plan van koper wijkt aanzienlijk af van het door de gemeente verkochte plan en het idee van de gemeente bij het plan.

Zo wenst koper niet het publiek toegankelijke hof te realiseren en wordt de hoogte van de oorspronkelijke ruimte met zicht op de bijzondere spanten, het behoud van de structuur van het gebouw en de gang tussen het pand en de naastgelegen dienstwoningen (achter de poort) door koper teniet gedaan.

De gemeente wil vasthouden aan haar plan en de gemaakte privaatrechtelijke afspraken, maar moest gelet op haar publiekrechtelijk taak als vergunningverlener de ingediende aanvraag omgevingsvergunning van koper wel in behandeling nemen en vergunning verlenen, omdat de aanvraag niet strijdig is met het onderliggende bestemmingsplan. De verleende vergunning wordt/is 31 oktober gepubliceerd.

Privaatrecht

Gelijktijdig met het vergunningentraject heeft de gemeente koper er telkens op gewezen dat zijn aanvraag niet past bij de gemaakte afspraken en dat de gemeente koper aan de gemaakte afspraken zal houden. Bij de openbare inschrijving waren overigens ook meerdere gegadigden en sommigen ook met een ander plan.

Vervolg

Hoewel op 31 oktober de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd (publiekrecht) heeft de gemeente inmiddels gelijktijdig afgesproken met de koper, dat de eigendom van het pand teruggaat naar de gemeente omdat zijn plannen niet overeenkomen met het koopcontract (privaatrecht). De komende tijd zullen we bekijken op welke wijze het pand alsnog kan worden ontwikkeld.

