

Raadsvraag (art. 37)		Gesteld door:
		Roosendaalse Lijst
Datum	4 februari 2025	
Onderwerp	035-2025 - Veiligheid leegstaande panden oude centrum	
Portefeuillehouder	College B&W	

De fractie heeft de volgende vragen:

Geachte voorzitter,

Met de diverse voorstellen vanuit de raad en de gebiedsaanpak oude centrum lijkt er nu echt ingezet te gaan worden op de verbetering van de achteruitgang en verloedering van diverse panden die verschillende straten van het oude centrum ontsieren. Helaas hebben wij vanuit bewoners alarmerende berichten ontvangen over de huidige staat van de diverse panden waaruit blijkt dat verloedering en ontsiering niet het ergste is wat er op dit moment speelt, maar dat zelfs de veiligheid van omwonenden en passanten niet gegarandeerd kan worden. Recent is er op diverse plaatsen het loskomen van stenen uit gevels geconstateerd. En er is een gevallen gevelsteen op het trottoir aangetroffen. De schade aan sommige gevels van leegstaande panden is dermate groot, dat het vallen van gevelstenen niet uit te sluiten valt. Na melding is er om een pand een hek geplaatst, maar deze was kort daarna ondanks dat er aan de situatie niets was veranderd weer verwijderd. Tevens lijken naast losse gevelstenen ook loshangende dakgoten voor gevaar te zorgen.

Hieronder treft u een aantal foto's aan ter verduidelijking. Deze betreffen de Brugstraat 1A en Molenstraat 150. U wel bekend.

De fractie van de Roosendaalse Lijst heeft hierover de volgende vragen;

1. Bent u bekend met deze situatie? Zo ja, wat is er geconstateerd en wat zijn daaruit de vervolgstappen geweest?
2. Wat is in dit geval de actie en wat zijn de dwangmiddelen richting de eigenaar?
3. Wat wordt er gedaan of wat is het controlemiddel wanneer de eigenaar meldt dat zaken zijn opgelost/hersteld?
4. Met welke regelmaat wordt er vanuit bouw en woningtoezicht op dergelijke panden en specifiek de diverse bij de gemeente bekende leegstaande objecten gecontroleerd? Gebeurt dit pro-actief of reactief?
5. Hoeveel pandeigenaren zijn er de afgelopen 2 jaar aangeschreven en hoe vaak? En in hoeveel gevallen heeft dit tot een dwangsom geleid?

6. Hoe kijkt u in deze gevallen aan tegen de veiligheid van omwonende en passanten?
7. In het geval van Brugstraat 1a gaat het om een gemeentelijk monument. Welke extra verplichtingen brengt dit met zich mee ten aanzien van welstandseisen en onderhoud?
8. Heeft u er een totaalbeeld van welke panden er nog meer in een dergelijke gevaarlijke staat verkeren?
9. Wat wordt uw actie op korte termijn om de veiligheid van omwonende en passanten te garanderen? In hoeveel gevallen heeft de gemeente zelf de afgelopen 2 jaar actie ondernomen om de veiligheid te kunnen garanderen?

Namens,

De Roosendaalse Lijst

Sjef van der Touw en Sjef van Dorst

Wij beantwoorden de vraag als volgt:

1. Bent u bekend met deze situatie? Zo ja, wat is er geconstateerd en wat zijn daaruit de vervolgstappen geweest?

Wij zijn op de hoogte van de situatie. Inzake Brugstraat 1a is geconstateerd dat de kozijnen zijn aangetast door houtrot, de daken en de goten niet regendicht zijn en dat er scheuren in de gevel aanwezig zijn. Eerder is een brief verstuurd in het kader van de instandhouding van het monument. De noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden zijn uiteindelijk opgenomen in het later ingediende bouwplan. Echter, er is bij de werkzaamheden afgeweken van de vergunning. De eigenaar heeft nu een alternatief plan ingediend voor het verwezenlijken van vijf appartementen. Separaat van dat traject, vindt het college het belangrijk dat het monument in stand blijft. Hiertoe worden op dit moment door de eigenaar onvoldoende inspanningen verricht. De eigenaar wordt daarom aangeschreven om uiterlijk 1 mei 2025 de daken en goten regendicht te maken, de kozijnen te herstellen/vervangen, als ook zorg te dragen voor het herstellen van de scheuren/voegen in de gevels. Indien ook na 1 mei 2025 geen actie wordt ondernomen, dan zal dat reden zijn om een last onder dwangsom op te leggen van € 50.000,-.

Voor wat betreft Molenstraat 150 zijn aanschrijvingen uitgegaan voor wat betreft de dakgoot en losliggende stenen. Hiertoe is een voornemen tot oplegging van een last onder dwangsom opgelegd. Ondanks toezeggingen is de situatie helaas nog steeds niet opgelost. Daarom wordt een last onder dwangsom ad € 20.000,- opgelegd.

2. Wat is in dit geval de actie en wat zijn de dwangmiddelen richting de eigenaar?

We blijven met hoge prioriteit controles uitvoeren en bestuursrechtelijke maatregelen nemen, zoals een last onder dwangsom. Dit geldt dus ook voor de panden aan Brugstraat 1a en Molenstraat 150.

3. Wat wordt er gedaan of wat is het controlemiddel wanneer de eigenaar meldt dat zaken zijn opgelost/hersteld?

Bij dergelijke meldingen wordt ter plaatse een controle uitgevoerd om te bezien of de overtredingen zijn opgeheven. Zo niet, dan wordt tegen de bestuursrechtelijke overtredingen het handhavingstraject voortgezet.

4. Met welke regelmaat wordt er vanuit bouw en woningtoezicht op dergelijke panden en specifiek de diverse bij de gemeente bekende leegstaande objecten gecontroleerd? Gebeurt dit pro-actief of reactief?

Leegstaande panden worden bezocht bij signalen van overlast, meldingen van (over)bewoning of gevaar. Dit was in het verleden vooral reactief. Voor dit gebied is, gelet op de leegstand en de verloedering, een meer pro-actieve aanpak nodig, hetgeen ook is opgenomen in de bestuursopdracht Oude Centrum.

Per 1 januari 2025 is de Leegstandsverordening in werking getreden. Op basis daarvan worden binnen het oude centrum ook proactief controles uitgevoerd om de leegstand in de gaten te houden. Na 6 maanden leegstand kan een Leegstandsbeschikking worden opgelegd teneinde te stimuleren om een pand in gebruik te (laten) nemen. Het betreffende gebied heeft hoge prioriteit gekregen in de Bestuursopdracht en voor de uitvoering van de Leegstandsverordening is (en wordt) extra formatie aangetrokken binnen de Roosendaalse Pandbrigade.

5. Hoeveel pandeigenaren zijn er de afgelopen 2 jaar aangeschreven en hoe vaak? En in hoeveel gevallen heeft dit tot een dwangsom geleid?

We hebben geen exacte cijfers hiervan, echter hebben we in het verleden minder gehandhaafd op verpauperde panden omdat dit op dat moment niet de hoogste bestuurlijke prioriteit had.

Nu doen we dit anders. De bestuurlijke focus is op het oude binnencentrum en we zetten een integrale aanpak in. We gaan pandeigenaren die hun pand laten verpauperen systematisch aanschrijven en indien nodig gaan we over tot bestuursrechtelijke maatregelen.

6. Hoe kijkt u in deze gevallen aan tegen de veiligheid van omwonende en passanten?

De veiligheid van omwonenden en passanten vindt het college erg belangrijk. Bij geconstateerde onveiligheid worden maatregelen genomen (zoals het plaatsen van hekwerken of het deugdelijk sluiten van een pand). We nemen bij meldingen of eigen constatering altijd contact op met de eigenaar met het verzoek om zo spoedig mogelijk maatregelen te treffen en indien nodig treft de gemeente zelf maatregelen om de veiligheid te borgen.

7. In het geval van Brugstraat 1a gaat het om een gemeentelijk monument. Welke extra verplichtingen brengt dit met zich mee ten aanzien van welstandseisen en onderhoud?

In de Erfgoedverordening zijn regels gesteld over de instandhoudingsverplichtingen van een gemeentelijk monument. Dit betreft de buitenzijde van het pand, zoals schilderwerk, voegwerk, dakbedekking e.d. De bouwdelen mogen niet aangetast worden door weersinvloeden.

8. Heeft u er een totaalbeeld van welke panden er nog meer in een dergelijke gevaarlijke staat verkeren?

Er is op dit moment geen totaalbeeld, maar de toezichthouders zijn zeer alert op panden die grenzen aan het openbaar gebied. Zoals eerder benoemd, heeft het oude centrum prioriteit en is per 1 januari 2025 de Leegstandsverordening in werking getreden. De leegstand en bijbehorende staat van de panden worden hierbij periodiek gecontroleerd. Een totaalbeeld wordt hiervoor vastgelegd. Een eerste inventarisatie heeft reeds plaatsgevonden, maar de constatering aan de binnenzijde van de panden moeten nog worden gedaan.

9. Wat wordt uw actie op korte termijn om de veiligheid van omwonenden en passanten te garanderen? In hoeveel gevallen heeft de gemeente zelf de afgelopen 2 jaar actie ondernomen om de veiligheid te kunnen garanderen?

We blijven pandeigenaren aanschrijven en indien nodig gaan we over tot bestuursrechtelijke maatregelen. De komende tijd wordt extra capaciteit ingezet om een totaalbeeld te vormen en de problematiek integraal aan te pakken. De coördinatie hiervan is binnen de Roosendaalse pandbrigade belegd. Daarnaast zet het college in op het bieden van perspectief in het gebied (investeren en transformeren).

In dergelijke situaties worden maatregelen getroffen, echter, dit ging in het verleden zoals aangegeven ad hoc. Het gaat hierbij om het dichtzetten van panden tot het verwijderen van afvalbakken en aanschrijving op (bouw)regelgeving tot het plaatsen van borden over alcoholgebruik.

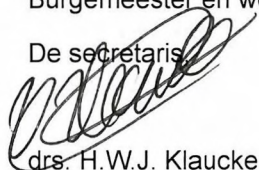
Binnen de bestuursopdracht is nadrukkelijk aandacht gevraagd om de leegstand en de verloedering tegen te gaan binnen het oude centrum. Hiertoe worden inmiddels op structurele basis (integrale) acties uitgevoerd. Dit gebied heeft de hoogste prioriteit bij het college.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

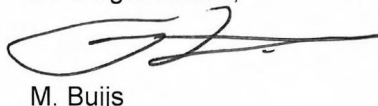
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris



drs. H.W.J. Klaucke

De burgemeester,



M. Buijs