

Raadsvraag (art. 37)		Gesteld door: Roosendaalse Lijst	
Datum		9 september 2025	
Onderwerp		179-2025 Raadsvragen RL - Kroeven Noordoost en Valeriuslaan	
Portefeuillehouder		College B&W	

De fractie heeft de volgende vragen:

Geachte voorzitter,

Op 26 juni 2025 hebben we de raadsmededeling “Toekomst ruimtelijke ontwikkelingen Kroeven Noordoost” ontvangen. Op 21 augustus 2025 hebben we de diverse insprekers gehoord tijdens de hoorzitting over de Valeriuslaan 49. Uit deze hoorzitting kwamen naast de zorgen over de ontwikkeling op het adres waar het die avond over ging ook zorgen naar voren over de naaste omgeving waar volgens de insprekers meer aan de hand is wat invloed heeft op de sfeer en het voorkomen van de buurt.

De Roosendaalse Lijst heeft hierover de volgende vragen:

In de raadsmededeling over de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen Kroeven Noordoost wordt er gemeld dat er niet verder gegaan wordt met de gebiedsvisie voor dit gebied. Dit omdat de presentatie van de concept visie voor ruis heeft gezorgd in de wijk, wat onder andere heeft geleid tot de oprichting van 5 bewonersgroepen.

1. Kunt u concreter zijn over de redenen van het stopzetten van de gebiedsvisie?
2. Welke ruis is er ontstaan en wat heeft exact geleid tot het oprichten van de 5 bewonersgroepen?
3. Was het ontstaan van de bewonersgroepen een reactie uit onvrede over de concept visie of een positieve manier om gezamenlijk verder te werken aan nieuwe plannen?
4. Waarom is er niet voor gekozen om de gebiedsvisie in nauwe samenwerking met de 5 bewonersgroepen verder te ontwikkelen?
5. Is de behoefte hiervan gepeild bij deze bewonersgroepen? En zo ja, wat was hieruit de reactie/conclusie?

Bij de hoorzitting wat betreft de Valeriuslaan 49 hebben zoals gezegd de diverse insprekers hun zorgen geuit over die specifieke ontwikkeling, maar kwamen ook andere zorgen uit de directe

omgeving aan bod. Zo werd er aangegeven dat er zwaarwegende vermoedens zijn dat er op verschillende plaatsen in deze omgeving kamerbewoning plaatsvindt die niet voldoet aan de regelgeving en dat hierop niet wordt gehandhaafd. Daarnaast wordt melding gemaakt van geluidsoverlast van kinderopvang i.c.m. de huidige en wellicht toekomstige bouwvorm van de diverse panden (weerkaatsing van geluid.) Tevens werd er gesproken over leegstaande of niet in gebruik zijnde panden, algehele verloedering, tekortkoming van parkeerplaatsen t.o.v. de norm en de nieuwe ontwikkeling(en), etc.

6. Herkent u de geluiden wat betreft onrechtmatige kamerbewoning? Indien u deze niet kent, bent u dan bereid hier onderzoek naar te doen of u hierover te laten informeren? Als u de geluiden herkent, kunt u dan aangeven of er wel of niet sprake is van onrechtmatige kamerbewoning of verkamering in deze omgeving?

7. Indien er sprake is van onrechtmatige verkamering, wat is daar in het verleden aan gedaan in de vorm van handhaving of andere maatregelen?

8. Bent u bekend met de ervaren geluidsoverlast van de kinderopvang?

9. Heeft u bij de aanvraag van de uitbreiding van Valeriuslaan 46 gekeken naar het type opbouw en de invloed die deze mogelijk heeft op verdere weerkaatsing van geluid en dus geluidsoverlast in de omgeving?

10. Herkent u het beeld van verloedering veroorzaakt door enerzijds verkamering en anderzijds leegstand in deze omgeving?

11. Hoe kijkt u aan tegen de parkeermogelijkheden in de directe omgeving van Valeriuslaan 46 nu en in de toekomst, rekening houdend met de geldende parkeernorm?

Zoals u uit de hoorzitting en uit deze vragen kunt opmaken, zijn er nogal wat aandachtspunten en zorgen wat betreft deze omgeving. Nu een gebiedsplan Kroeven Noordoost er op korte termijn niet komt, lijkt het de fractie van de Roosendaalse Lijst in ieder geval waardevol om goed in te zoomen op het gebied Rondom de Valeriuslaan en de Dorlandweg en aan dit gebied aandacht te besteden om verloedering actief tegen te gaan en het onprettige gevoel bij de bewoners weg te nemen.

12. Bent u bereid om voor de rechthoek Valeriuslaan – Dorlandweg - Roemer Visscherlaan een gebiedsvisie op te stellen, zodat er niet alleen per adres maar integraal gekeken wordt naar de uitdagingen en kansen binnen dit gebied?

Namens de fractie(s) van Roosendaalse Lijst ,

Sjef van der Touw

Wij beantwoorden de vraag als volgt:

1. Kunt u concreter zijn over de redenen van het stopzetten van de gebiedsvisie?

In 2023 zijn we gestart met een gebiedsvisie, omdat er meerdere ontwikkellocaties waren in de wijk. Dit bood potentie om ook een onderzoek te doen naar een clustering van zorgverleners, clustering van supermarkten en onderzoek naar een mogelijke verplaatsing van de Mytyschool.

Inmiddels hebben er een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden:

- De Mytyschool blijft op de huidige locatie en heeft mogelijk de oude Amarant-locatie nodig.
- Zorgverleners geven aan goed te zitten in de wijk
- Uit een onafhankelijk onderzoek bleek dat een clustering van supermarkten leidt tot te weinig vierkante meters vloeroppervlakte en geeft een te grote belasting op het ruimtegebruik en parkeerkrapte.

Hierdoor blijven alleen ontwikkellocaties over die in eigendom zijn van derden (ontwikkelaars, investeerders) en daarom hebben we voor deze tussenweg gekozen.

2. Welke ruis is er ontstaan en wat heeft exact geleid tot het oprichten van de 5 bewonersgroepen?

De mate en omvang van de gebiedsvisie en met name de infrastructurele wijzigingen hebben tot grote zorgen geleid, waardoor er bewonersgroepen zijn opgericht.

3. Was het ontstaan van de bewonersgroepen een reactie uit onvrede over de concept visie of een positieve manier om gezamenlijk verder te werken aan nieuwe plannen?

Bij het ontstaan van de bewonersgroepen is de onvrede uitgesproken over de schaal en omvang van de (concept-) gebiedsvisie en onduidelijkheid over participatie.

Inmiddels hebben deze gesprekken een positieve wending gekregen. De bewonersgroepen zijn actief betrokken in de wijk, dit gaat verder dan alleen ruimtelijke ontwikkelingen (denk aan veiligheid, leefbaarheid, openbaar groen). We zijn daarom, gezamenlijk met deze bewonersgroepen, de voorbereidingen aan het treffen om een erkend bewonersplatform op te richten.

4. Waarom is er niet voor gekozen om de gebiedsvisie in nauwe samenwerking met de 5 bewonersgroepen verder te ontwikkelen?

Zie antwoord op vraag 1 en 3.

5. Is de behoefte hiervan gepeild bij de bewonersgroepen? En zo ja, wat was hieruit de reactie/conclusie?

Ja, in een individueel gesprek met de bewonersgroepen is gepeild of een gebiedsvisie noodzakelijk was. Zie verder antwoord op vraag 3.

Bij de hoorzitting wat betreft de Valeriuslaan 49 hebben zoals gezegd de diverse insprekers hun zorgen geuit over die specifieke ontwikkeling, maar kwamen ook andere zorgen uit de directe omgeving aan bod. Zo werd er aangegeven dat er zwaarwegende vermoedens zijn dat er op verschillende plaatsen in deze omgeving kamerbewoning plaatsvindt die niet voldoet aan de regelgeving en dat hierop niet wordt gehandhaafd. Daarnaast wordt melding gemaakt van geluidsoverlast van kinderopvang i.c.m. de huidige en wellicht toekomstige bouwvorm van de diverse panden (weerkaatsing van geluid.) Tevens werd er gesproken over leegstaande of niet in gebruik zijnde panden, algehele verloedering, tekortkoming van parkeerplaatsen t.o.v. de norm en de nieuwe ontwikkeling(en), etc.

6. Herkent u de geluiden wat betreft onrechtmatige kamerbewoning? Indien u deze niet kent, bent u dan bereid hier onderzoek naar te doen of u hierover te laten informeren? Als u de geluiden herkent, kunt u dan aangeven of er wel of niet sprake is van onrechtmatige kamerbewoning of verkamering in deze omgeving?

In het zaakstelsel zijn er in het afgelopen jaar geen meldingen geregistreerd die verwijzen naar overlast veroorzaakt door kamerverhuurpanden of de huisvesting van arbeidsmigranten. Ook hebben wij via andere kanalen geen signalen ontvangen dat er in de omgeving sprake is van onrechtmatige kamerbewoning of verkamering. Wij sluiten niet uit dat onrechtmatige kamerbewoning dan wel verkamering van panden in deze omgeving plaatsvindt. Echter is dit niet bij ons bekend. Wij vragen de bewoners in de buurt dan ook om te blijven melden.

7. Indien er sprake is van onrechtmatige verkamering, wat is daar in het verleden aan gedaan in de vorm van handhaving of andere maatregelen?

Zie antwoord op vraag 6.

8. Bent u bekend met de ervaren geluidsoverlast van de kinderopvang?

Er is één melding binnengekomen over geluidsoverlast vanuit de kinderopvang. Hier is sprake van een bedrijfsmatige activiteit en dan ligt de controle hierop bij de OMWB. De melding wordt naar hen doorgezet en één van de boa's heeft aangegeven de omgeving structureel te willen betrekken bij de uitvoering van zijn taken.

9. Heeft u bij de aanvraag van de uitbreiding van Valeriuslaan 46 gekeken naar het type opbouw en de invloed die deze mogelijk heeft op verdere weerkaatsing van geluid en dus geluidsoverlast in de omgeving

Bij de aanvraag voor uitbreiding van Valeriuslaan 49 wordt afgeweken van de geldende goothoogte. De beoogde bouwhoogte van 9 meter blijft echter binnen de maximale bouwhoogte van 10 meter zoals toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Omdat de regeling voor bouwhoogte zelf niet wijzigt, is in de aanvraag niet expliciet ingegaan op de mogelijke invloed van de extra bouwlaag op de weerkaatsing van geluid vanuit omliggende functies.

De aangevraagde omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, is op dit moment nog niet onherroepelijk. De vergunningsprocedure biedt ruimte voor zienswijzen en een integrale beoordeling.

10. Herkent u het beeld van verloedering veroorzaakt door enerzijds verkamering en anderzijds leegstand in deze omgeving?

Vanuit onze projectgroep herkennen wij niet het beeld dat de verloedering, waarover de insprekers hun ongenoegen hebben geuit, veroorzaakt wordt door de verkamering en leegstand in de buurt. Gezien ook het feit dat er bij ons hierover geen meldingen bekend zijn.

11. Hoe kijkt u aan tegen de parkeermogelijkheden in de directe omgeving van Valeriuslaan 46 nu en in de toekomst, rekening houdend met de geldende parkeernorm?

In de directe omgeving van Valeriuslaan 49 hebben recent enkele functiewijzigingen voorgedaan. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan een nieuwe nota parkeernormen, waarin actuele inzichten en beleidsontwikkelingen worden verwerkt. Op basis van deze geactualiseerde inzichten zal een afgewogen keuze worden gemaakt in de verdere besluitvorming rondom de ontwikkeling aan Valeriuslaan 49.

Zoals u uit de hoorzitting en uit deze vragen kunt opmaken, zijn er nogal wat aandachtspunten en zorgen wat betreft deze omgeving. Nu een gebiedsplan Kroeven Noordoost er op korte termijn niet komt, lijkt het de fractie van de Roosendaalse Lijst in ieder geval waardevol om goed in te zoomen op het gebied Rondom de Valeriuslaan en de Dorlandweg en aan dit gebied aandacht te besteden om verloedering actief tegen te gaan en het onprettige gevoel bij de bewoners weg te nemen.

12. Bent u bereid om voor de rechthoek Valeriuslaan – Dorlandweg - Roemer Visscherlaan een gebiedsvisie op te stellen, zodat er niet alleen per adres maar integraal gekeken wordt naar de uitdagingen en kansen binnen dit gebied?

Ook in de nieuw ontstane situatie, waarbij er niet sprake is van een Gebiedsvisie maar een ontwikkelkaart met kansrijke locaties, zal een initiatiefnemer van een locatie worden gevraagd integraal te kijken. De participatie dient ook volledig op ieder initiatief nog plaats te vinden. Op die wijze is ook een brede input voorzien.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,

drs. H.W.J. Klaucke

M. Buijs