

Aan de leden van de raad van de gemeente  
Roosendaal

contactpersoon : Sandra Kuijpers  
onderwerp : Motie 2022-M12 Bestemmingsplan Centrum

Roosendaal : 12 oktober 2023  
bijlage : -

Geachte leden van de raad,

Op 11 februari 2022 heeft u Motie 2022-M12 Bestemmingsplan Centrum ingediend. U heeft het College verzocht om:

1. Te bezien of de bestemmingsplannen gewijzigd kunnen worden zodat woningen van 40m<sup>2</sup> mogelijk worden gemaakt in het centrum en de binnenstad;
2. Te onderzoeken welke negatieve effecten een dergelijke bestemmingsplanwijziging kan hebben en op welke wijze daarmee omgegaan kan worden;
3. De uitkomsten hiervan zo snel mogelijk, doch uiterlijk in het 2de kwartaal van 2022, kenbaar te maken aan de Gemeenteraad.

Middels deze brief wordt toegelicht hoe we aan deze motie invulling geven.

#### **Afdoening motie 2022-M12 Bestemmingsplan Centrum.**

Ten aanzien van de bestemmingsplannen kunnen wij u berichten dat een nieuw paraplubestemmingsplan is voorbereid. Deze wordt in het College behandeld. Hieronder vindt u meer informatie over de uitwerking in o.a. Centrum Roosendaal.

Naast het Paraplubestemmingsplan maakte het opstellen van een huisvestingsverordening en bepaling over de in te zetten instrumenten/wet- en regelgeving onderdeel uit van het onderzoek. Het Voorbereidingsbesluit, dat per 23 december 2022 in werking trad, heeft ons de tijd gegeven om een gedegen bestemmingsplanwijziging voor de bereiden.

#### **Ad 1. Paraplubestemmingsplan**

In 2023 is gewerkt aan het paraplubestemmingsplan, dat voor heel het grondgebied van Roosendaal gaat gelden, zodra de Raad hiermee instemt.

Een Voorbereidingsbesluit is ingegaan op 23 december 2022. Dat had een opschortende werking in 2023, zodat het splitsen/omzetten en onttrekken van woningen in 2023 niet toegestaan was.

Ook een opsplitsing van bestaande kantoorgebouwen voor de realisatie van woningen is opgenomen in het nieuwe Paraplubestemmingsplan. Hierdoor is het mogelijk om in het centrum woningen van 40m<sup>2</sup> en 20m<sup>2</sup> voor bepaalde doelgroepen te realiseren, zoals ouderen en alleenstaanden, spoedzoekers, jongeren en studenten.

Binnen een bestemmingsplan kunnen uitzonderingen gemaakt worden, als men dat nodig acht. Ook is het mogelijk om bijvoorbeeld voor Vlietpark of Spoor C een op maat gesneden regeling af te spreken. Samen met de Huisvestingsverordening, die op 1 december 2023 in werking treedt, blijven woningen beschikbaar voor de Roosendaalse woningmarkt.

## **Ad 2. Negatieve effecten**

De ongewenste effecten die de Raad vreest, kunnen we tegengaan met de instrumenten zoals de huisvestingsverordening en het paraplubestemmingsplan. Voor een aantal vraagstukken is er wel degelijk aanleiding om de 60 m<sup>2</sup> te herzien (bijvoorbeeld voor studentenwoningen). Ook het marktonderzoek, zoals bij het project ABN-AMRO (Markt) laat dit zien. Hier is de markt uitgevraagd, waaruit bleek dat er behoefte is aan kleinere woningen nabij voorzieningen.

Een investeerder die een woning of horecagelegenheid wil kopen om deze te splitsen en te verhuren aan o.a. arbeidsmigranten of studenten, wordt beperkt door het paraplubestemmingsplan en de huisvestingsverordening. Dit geldt ook voor degenen die al over woonruimte beschikken en nu willen gaan verhuren. Voor nieuwe woningen of appartementsgebouwen geldt dat verhuur aan een doelgroep, zoals studenten, kan worden aangewezen en behouden blijven voor deze doelgroep.

## **Tenslotte**

Wij stellen u voor Motie 2022-M12 Bestemmingsplan Centrum van 10 februari 2022 af te doen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,  
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. van Gestel', written over a diagonal line.

A. van Gestel  
*Wethouder*