Mureau Advies

Ir. C.C.F. Mureau
Scheerbiesstraat 6
4845 PL Wagenberg
Tel. 0162-681140
Fax 0162-680174
Mob. 06-28560778

BTW-nummer: NL 1398.32.567.B01

Gemeente Roosendaal
Gemeenteraad
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zundertseweg – Kortendijksestraat e.o.

Wagenberg, 1 maart 2013

Geachte gemeenteraad,

Stichting Juzt, Erasmusweg 34 te 4834 AA Breda is eigenaar van het pand gelegen aan de Kortendijksestraat 68-70. Het pand met omliggende tuin en erf is kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummers 7022 en 7023. In bijlage 1 zijn de kadastrale en topografische kaart opgenomen.

Namens Stichting Juzt, dien ik een zienswijze in bij het ontwerpbestemmingsplan Zundertseweg – Kortendijksestraat e.o. dat vanaf 4 februari 2013 ter inzage ligt.

In het ontwerpbestemmingsplan is aan de locatie de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend met de functieaanduiding 'jeugdopvang', deels de aanduiding 'bouwvlak' en de maatvoeringaanduidingen 'maximum goothoogte 5 meter' en 'maximum bebouwingspercentage terrein 75%'. In bijlage 2 is een uitsnede van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Conform de planregels is ter plaatse van de bestemming 'maatschappelijk' met aanduiding 'jeugdopvang' uitsluitend een opvangcentrum voor jeugd en gezin toegestaan. De bestemming is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Het jeugd- en jongerencentrum dat voorheen op deze locatie gevestigd was, is gesloten en stichting Juzt heeft de maatschappelijke activiteiten ter plaatse beëindigd. Gezien de ligging, omvang van het pand en de ontwikkelingen in de jeugdzorg, is het niet mogelijk de locatie opnieuw in gebruik nemen als opvangcentrum voor jeugd en gezin.

Het object is gelegen in een woonstraat en de omliggende panden hebben een alle woonbestemming. Het ligt in de rede aan het object Kortendijksestraat 68-70 eveneens een woonbestemming toe te kennen, zodat het gebruik van het bestaande pand als twee burgerwoningen mogelijk wordt. Bijlage 3 geeft een indruk van de nieuwe situatie, indien tot splitsing van het bestaande pand wordt overgegaan. Met relatief eenvoudige bouwkundige aanpassingen zijn twee volwaardige geschakelde woningen te realiseren. Een alternatief is het herbouwen van het pand als twee burgerwoningen.

Uit overleg met de heer R. Kools, senior medewerker van het team Ruimte, blijkt dat gemeente Roosendaal niet afwijzend staat tegen het toekennen van een woonbestemming aan de locatie, die het realiseren van twee woningen mogelijk maakt. Het toekennen van een woonbestemming wordt erkend als een logische ontwikkeling.

De locatie is momenteel niet opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Om af te kunnen wijken van de woningbouwprogrammering dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Voor de locatie Kortendijksestraat 68-70 is getoetst of aan de voorwaarden a) tot en met j) wordt voldaan.

a) *Ontwikkelplannen en projecten moeten aansluiten op hetgeen is gesteld in de woningbouwprogrammering, de resultaten van het woningmarktonderzoek, de uitgangspunten uit de woonvisie, en tenslotte overeenkomen met de afspraken uit het woonconvenant.*

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering 2012-2020 'balans op de woningmarkt' wordt gesteld dat de vrijkomende locaties van scholen, kantoren-, winkel- of overige voorzieningen om extra aandacht vragen om tot een mogelijk passende woninginvulling te komen. Het is de komende jaren belangrijk dat er geen zichtbare verloedering optreedt van vrijkomend vastgoed. Het initiatief draagt bij aan deze doelstelling, doordat langdurige leegstand door een niet passende bestemming wordt voorkomen. Bovendien wordt in de woningbouwprogrammering gesteld dat de veranderende woningmarkt vraagt om een flexibele aanpak. De economische omstandigheden zorgen er voor dat de geplande aantallen te bouwen woningen met harde plancapaciteit niet worden gehaald. Het voorliggende kleinschalige initiatief kan een bijdrage leveren aan het voorzien in de aanwezige woningbehoefte. In het woonconvenant 2010-2014 zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Roosendaal heeft gemaakt met woningcorporaties Aramis AlleeWonen, WSG en Stadlander. Het initiatief is niet in tegenspraak met de inhoud van het woonconvenant.

b) *Het sturen op kwaliteit, gewenstheid en het structuurversterkende karakter dienen overeen te komen met de in de Structuurvisie Roosendaal 2011-2025 gestelde uitgangspunten.*

De Structuurvisie is opgesteld in een tijd van economische crisis. Die heeft er toe geleid dat de haalbaarheid en betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening centrale begrippen in het ruimtelijk beleid zijn geworden. Strategische keuzes voor het toekomstig ruimtegebruik worden onder andere beïnvloed door de demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing. Ook die ontwikkelingen leiden er toe dat Roosendaal niet in de eerste plaats aan meer woningen en meer bedrijventerreinen moet denken, maar aan omvormingen, herstructurering en transformatie. De Structuurvisie zet in op een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal en een haalbare en betaalbare lokale ruimtelijke ontwikkeling. De volledige samenvatting van de Structuurvisie Roosendaal is opgenomen in bijlage 4. Het voorliggende initiatief betreft een omvorming binnen bestaand stedelijk gebied en leidt niet tot extra ruimtebeslag. Het initiatief is bovendien haalbaar en betaalbaar en sluit derhalve goed aan bij de uitgangspunten van de Structuurvisie.

c) *Ingediende initiatieven dienen aan te sluiten op de marktvraag. Dit wordt getoetst aan het woningmarktonderzoek: "de woningmarkt in Roosendaal 2011" en/of dient aangetoond te worden met een (door de initiatiefnemer) uit te voeren woningbehoefte onderzoek.*

Uit het woningmarktonderzoek blijkt onder andere dat met name in het middensegment sprake is van meer vraag dan aanbod en de behoefte aan grondgebonden koopwoningen zal toenemen tot 2020. De kwaliteit van de woning en woonomgeving spelen een belangrijke rol. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek zijn opgenomen in bijlage 5. Na splitsing van het bestaande pand ontstaan twee grondgebonden woningen die in het middensegment vallen. Het initiatief levert daarnaast een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de woonomgeving. Bovendien blijkt uit de consultatie van een aantal makelaars en adviseurs dat twee woningen aanzienlijk beter aansluiten op de marktvraag dan een centrum voor jeugdopvang.

d) *Het ingediende dan wel te wijzigen plan betreft een ontwikkeling, die de leefbaarheid van de omgeving verbetert, bijvoorbeeld door het oplossen van een milieuhindercirkel en/of waarbij langdurige leegstand, verpaupering en sociale onveiligheid wordt voorkomen.*

Het initiatief kan bijdragen aan de verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse, doordat de eventuele overlast van het jeugdcentrum (o.a. verkeer en geluid) voor de omgeving met het wijzigen van de bestemming definitief wordt beëindigd. Het handhaven van de bestemming 'Maatschappelijk' met aanduiding 'jeugdopvang' zal mogelijk leiden tot langdurige leegstand, aangezien deze activiteit ter plaatse niet langer op een financieel verantwoorde wijze kan worden uitgevoerd.

e) *Publieke of private ontwikkelplannen dienen een aantoonbaar maatschappelijk of stedenbouwkundig belang te hebben en/of er dient sprake te zijn van een financiële noodzaak (o.a. verkrijgen/behouden van subsidies).*

Het initiatief voorkomt langdurige leegstand en de daarmee gepaard gaande verpaupering van het object. De huidige verschijningsvorm blijft bij splitsing in twee wooneenheden gehandhaafd. Het herbouwen van het pand als twee woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt eveneens aanvaardbaar. Het handhaven van de bestaande bestemming, die niet aansluit bij de feitelijke en toekomstige situatie, heeft voor stichting Juzt negatieve financiële consequenties, die het vervullen van de maatschappelijke rol op andere locaties in Roosendaal en omgeving mogelijk in gevaar brengen.

f) *Een bouwinitiatief (nagenoeg) passend binnen een geldend bestemmingsplan is prioritair aan een initiatief waarvoor een geheel nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.*

Het initiatief leidt niet tot een toename van de bouwmassa en de woonbestemming sluit aan bij de bestemming van objecten in de directe omgeving. Het definitief beëindigen van de jeugdopvang in de woonstraat Kortendijksestraat, leidt tot homogenisering van de aanwezige functies. Aangezien ook bij het voormalige gebruik van de locatie als jeugdopvang ter plaatse gewoond werd, betreft het initiatief een beperkte afwijking van de vigerende bestemming. Het initiatief kan worden opgenomen in het bestemmingsplan Zundertseweg – Kortendijksestraat e.o. Er is geen geheel nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

g) *Er dient rekening gehouden te worden met aantoonbare juridische hardheid (gewekt vertrouwen, concrete toezegging en overeenkomst); bij planologische hardheid (rechtstreeks toegestaan of middels (lopende) procedures) volgt automatisch opname in het bouwprogramma.*

Het initiatief kan worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Zundertseweg – Kortendijksestraat e.o. Na vaststelling van het bestemmingsplan is sprake van planologische hardheid en volgt automatisch opname in het woningbouwprogramma.

h) *Ontwikkelplannen worden getoetst aan realiteitsgehalte (eigendom gronden); initiatiefnemer dient schriftelijk aan te tonen dat gronden in eigendom zijn, dan wel*

schriftelijk aan te tonen dat door de eigenaar toestemming is gegeven, om het woningbouwinitiatief in te dienen.

Het voornemen het bestaande pand te splitsen in twee woningen is een concreet initiatief met een hoog realiteitsgehalte. Om het pand te splitsen in twee woningen volstaan relatief eenvoudige bouwkundige aanpassingen. Het initiatief is haalbaar en betaalbaar. De initiatiefnemer is Stichting Juzt, tevens eigenaar van het pand.

i) Locaties in gemeentelijk eigendom, welke als woningbouwlocatie uitermate geschikt zijn, hebben een primaire voorkeur wegens het sturende karakter op de hierboven genoemde criteria.

De locatie is niet in eigendom van gemeente Roosendaal. Echter, vanwege de publieke maatschappelijke functie die stichting Juzt vervult, is mogelijk sprake van een vergelijkbare voorkeur. Stichting Juzt is eventueel bereid bij de nadere uitwerking van het initiatief, gemeente Roosendaal mede te laten sturen op de hierboven genoemde criteria.

j) Aangetoond dient te worden dat er een realistisch afnamebereidheid is voor het woningbouwproject en dus leegstand wordt voorkomen.

Het handhaven van de bestemming 'Maatschappelijk' met aanduiding 'jeugdopvang' zal mogelijk leiden tot langdurige leegstand, aangezien deze activiteit ter plaatse niet langer op een financieel verantwoorde wijze kan worden uitgevoerd. Na splitsing van het object is sprake van twee geschakelde woningen op een perceel van ieder circa 375 m2. Deze woningen vallen in een bereikbare prijsklasse. De afnamebereidheid voor de twee woningen is aanzienlijk groter dan de afnamebereidheid voor een centrum voor jeugdzorg.

Op basis van bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat het aanvaardbaar is aan de locatie Kortendijksestraat 68-70 een woonbestemming toe te kennen, die het verbouwen van het bestaande pand tot twee woningen, dan wel het herbouwen van twee woningen, mogelijk maakt.

We verzoeken u aan de locatie in het bestemmingsplan Zundertseweg – Kortendijksestraat e.o. de bestemming 'Wonen-2' toe te kennen, met twee afzonderlijke bouwvlakken.

We vertrouwen er op dat onze zienswijze volstaat om in het vast te stellen bestemmingsplan Zundertseweg – Kortendijksestraat e.o. een passende woonbestemming op te nemen. Desgewenst zijn we graag bereid aanvullende informatie aan te leveren of onze zienswijze mondeling nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

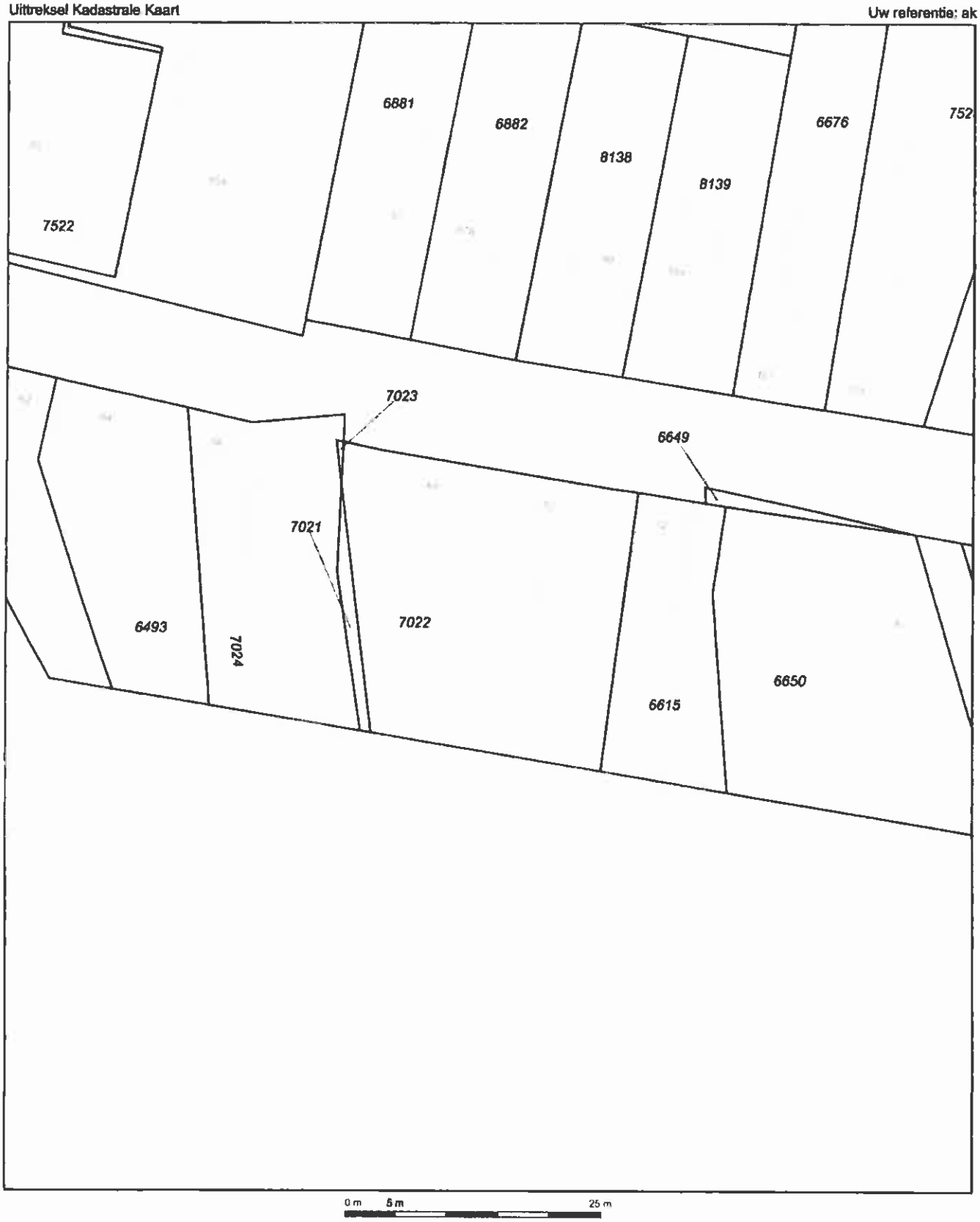
Niels Mureau
Mureau Advies

Bijlage 1: Kadastrale en topografische kaart
Bijlage 2: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 3: Splitsing in twee woningen
Bijlage 4: Samenvatting Structuurvisie Roosendaal 2025
Bijlage 5: Uitkomsten woningmarktonderzoek

Bijlage 1: Kadastrale en topografische kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: ak



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale grens

Voorlopige grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

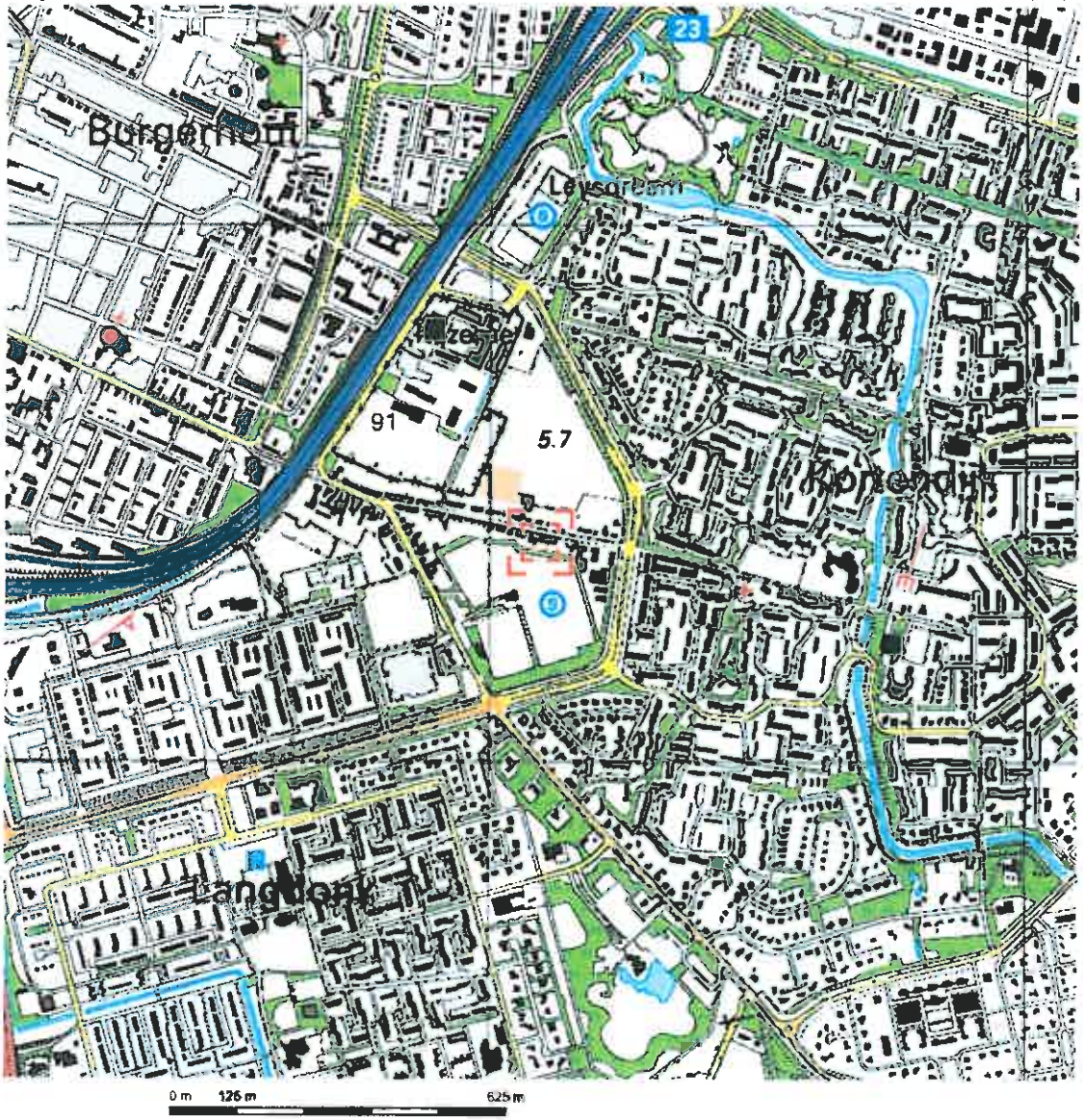
Kadastrale gemeente	ROOSENDAAL EN NISPEN
Sectie	D
Perceel	7022

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 17 augustus 2012
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht

Omgevingskaart

Klantreferentie: ak

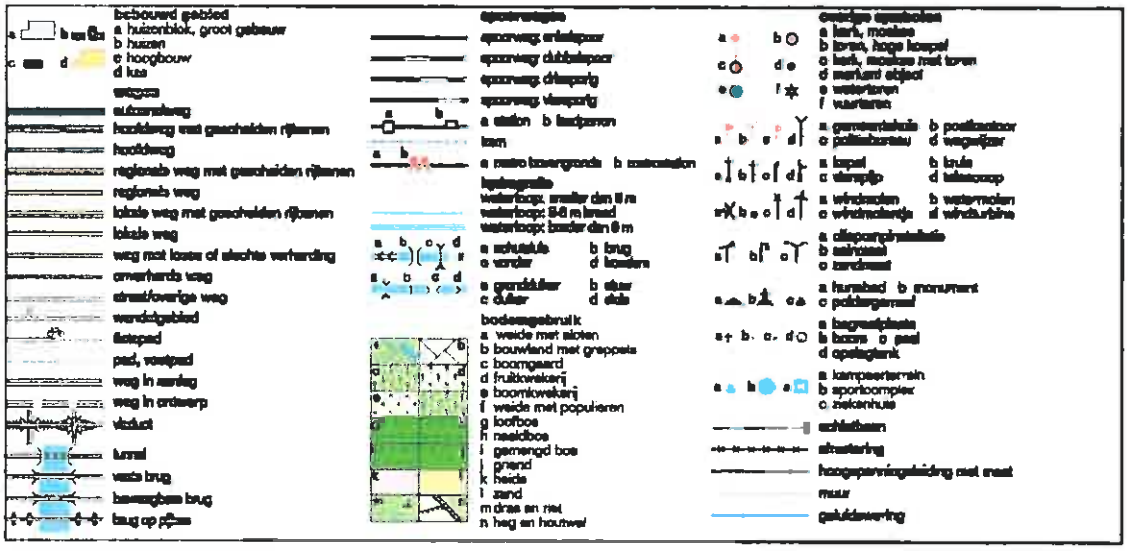


Deze kaart is noordgericht.

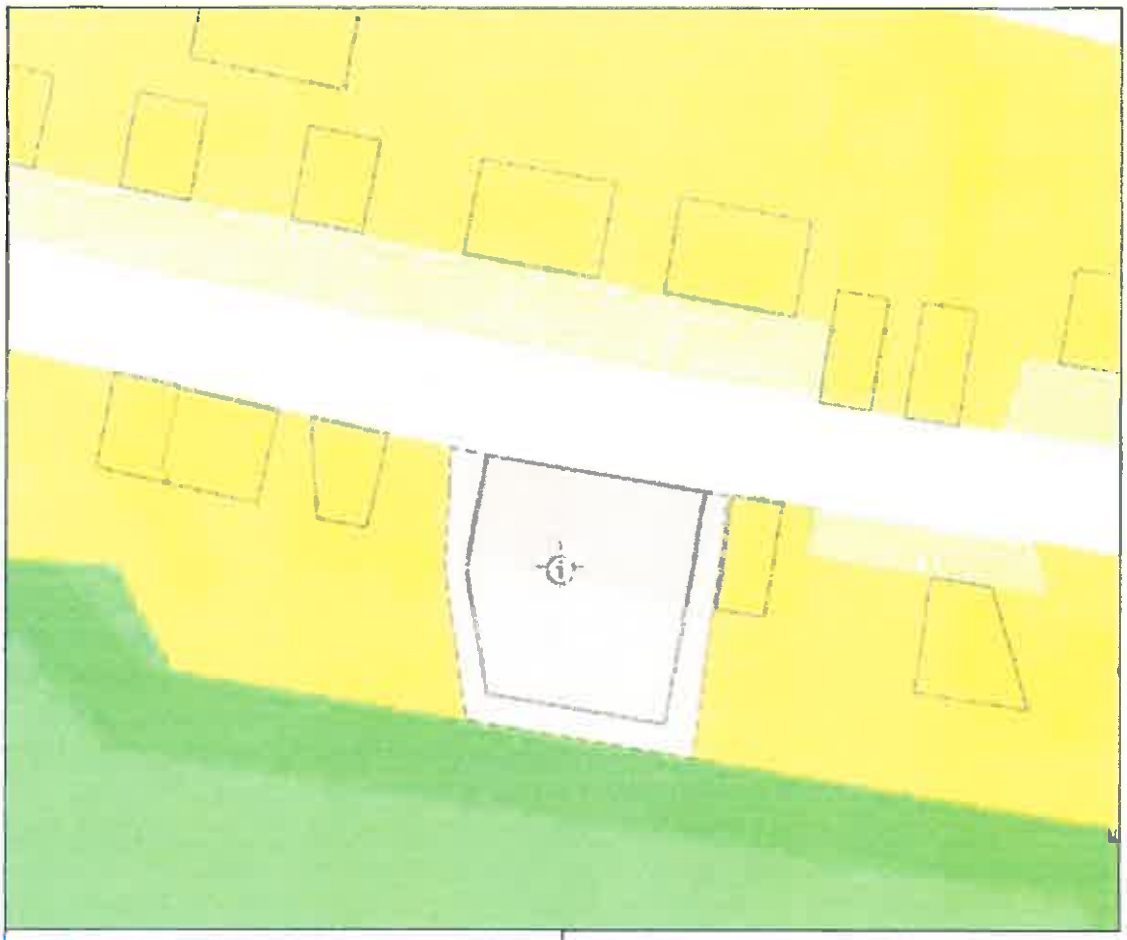
Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object ROOSENDAAL EN NISPEN D 7022
Kortendijksestraat 68, 4706 CJ ROOSENDAAL

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



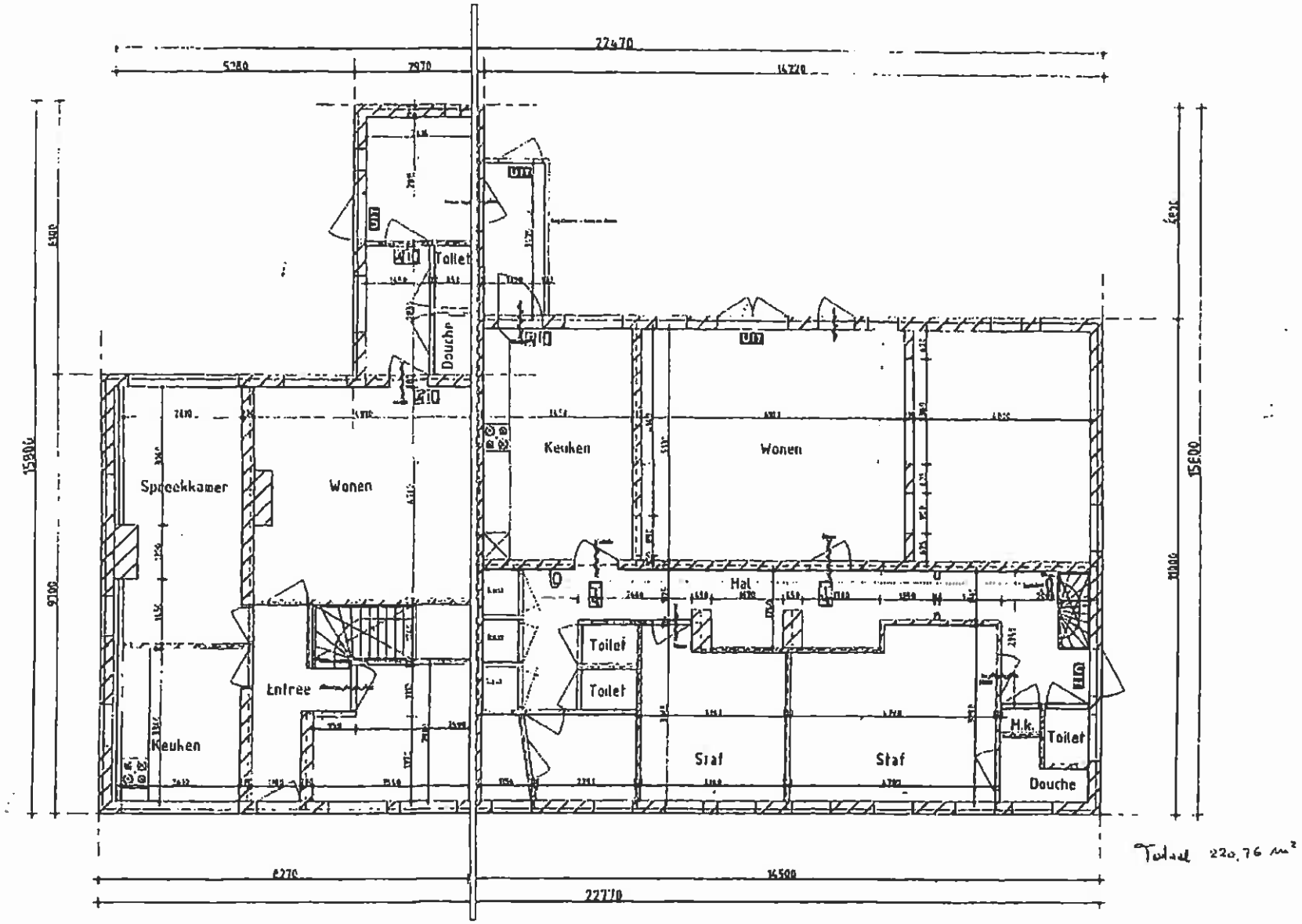
Bijlage 2: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



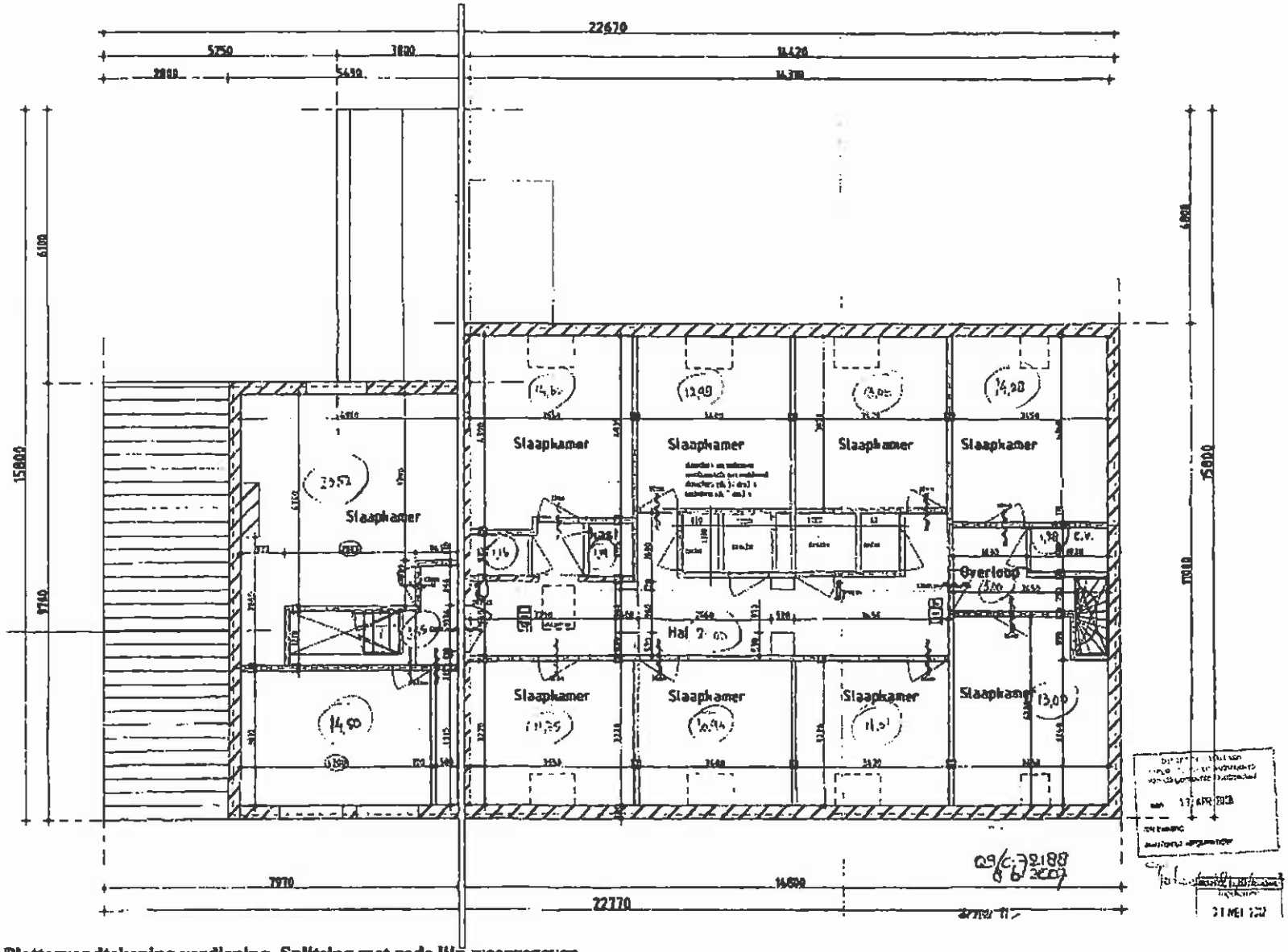
Enkelbestemming Maatschappelijk
Bestemd voor: maatschappelijk
Maatvoering
Maximum goothoogte (m): 5
Maatvoering
Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 75
Bouwvlak bouwvlak
Functieaanduiding jeugdopvang

Bijlage 3: Splitsing in twee woningen

Foto voorzijde te splitsen pand. Splitsing met rode blokpijlen weergegeven.



Plattegrondtekening begane grond. Splitsing met rode lijn weergegeven.



Plattegrondtekening verdieping. Splitsing met rode lijn weergegeven.

Bijlage 4: Samenvatting Structuurvisie Roosendaal 2025

SAMENVATTING

In 2025 is Roosendaal een stad van mensen, van wonen, van (net)werken. Een compacte en vitale stad. Om dit te bereiken, zal Roosendaal de komende jaren moeten inspelen op trends als ontgroening, vergrijzing, glocalisering, individualisering, informatisering, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken en hier duurzame antwoorden op moeten dichten.
Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. De identiteit van Roosendaal en de ontwikkeling naar een netwerksamenleving zijn hierbij leidende principes.

De Structuurvisie 2025 van de gemeente Roosendaal is in meerdere opzichten een trendbreuk met het verleden. In de eerste plaats is de structuurvisie sinds de Wet ruimtelijke ordening 2008 een wettelijke verplichting. Roosendaal moet een structuurvisie hebben die aangeeft wat het ruimtelijk beleid is en op welke wijze het ruimtelijk beleid zal worden uitgevoerd.
Ten tweede is deze structuurvisie opgesteld in een tijd van economische crisis. Die heeft ertoe geleid dat de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening centrale begrippen in het ruimtelijk beleid zijn geworden. De vanzelfsprekendheid dat er vraag is naar gronden voor woningen, winkels en kantoren, is er niet meer. In 2012 heeft Roosendaal te maken met een overschot aan bijvoorbeeld kantoor- en winkelruimte.
Strategische keuzes voor het toekomstig ruimtegebruik worden onder andere beïnvloed door demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing. Ook die ontwikkelingen leiden ertoe dat Roosendaal niet in de eerste plaats aan meer woningen en meer bedrijventerreinen moet denken, maar aan omvormingen herstructurering en transformatie.
Tot slot is er maatschappelijk een fundamenteel ander idee ontstaan over het functioneren van de gemeente. De gemeente is niet langer de dominante partij in maatschappelijke ontwikkelingen, maar onderdeel van een netwerkmaatschappij, waarin de gemeente een rol op zich neemt. Op het gebied van ruimtelijke ordening wil de gemeente een uitnodigende partij voor maatschappelijke partners zijn.

Het antwoord van Roosendaal op al deze ontwikkelingen formuleren we in deze structuurvisie op twee beleidsuitgangspunten:

- Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal
- Een haalbare en betaalbare locatie ruimtelijke ontwikkeling

De duurzame ontwikkeling van een compacte, complete en verbonden stad leidt tot fundamentele keuzes:

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren optimaal te benutten,
- Buitengebied ontzien van verstedelijking, ruimte voor agrarische dynamiek in het noordelijk deel van het buitengebied en toerisme en recreatie in gebieden als Visdonk en Brabantse Wal,
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is,
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie,
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied.
- De kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven.

- De identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- Groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied;
- Het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer;
- (regionaal) Ruimte creëren voor speerpunten/topsectoren van economisch beleid;
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen;
- Het optimaliseren van infrastructurele verbindingen en het beter benutten van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, water, spoor, buis) van Roosendaal;
- Benutten van de strategische ligging van Roosendaal en West-Brabant in de Vlaams Nederlandse Delta;
- Bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- Bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte

De haalbare en betaalbare locale ruimtelijke ontwikkeling wordt ondersteund door de volgende keuzes:

- Niet meer programma in ontwikkeling nemen dan dat de markt kan opnemen;
- Economische druk op de markt genereren door voorzichtig te programmeren;
- Eerst bestaande programma's benutten en pas daarna aan nieuwe beginnen. Nieuwe ontwikkelingen van kantoren en winkels voorlopig bevriezen;
- Flexibel en kleinschalig programmeren en faseren;
- Intensiveren en beter benutten van de bestaande voorraad van stedelijke functies (woningen, bedrijventerreinen, kantoren, maatschappelijk vastgoed);
- Toepassen van de SER/ duurzaamheidsladder bij ruimtelijke ontwikkelingen
- Uitnodigen, samenwerken en regisseren in plaats van voorschrijven. Verruim de mogelijkheden van bestemmingsplannen (plan voorut).

De ruimtelijke keuzes en uitgangspunten zijn in deze structuurvisie vertaald naar de verschillende onderdelen van de ruimtelijke ordening en ondersteund door kaarten met de hoofdstructuren

In de uitvoeringsparagraaf gaven we aan op welke manier we het beleid en de voorgenomen ruimtelijke programma's kunnen realiseren. Daarbij zijn de bovengenoemde uitgangspunten meegenomen

Bijlage 5: Uitkomsten woningmarktonderzoek

- De verhuisgeneigdheid is momenteel beperkt, behalve onder starters, jonge huishoudens en ouderen.
- Vooral huurders en starters zijn terughoudend richting de koopsector.
- Vooralsnog is er, als gevolg van de economische crisis veel vraag naar huurwoningen.
- Relatief veel senioren in Roosendaal overwegen de stap van koop naar huur, maar het gros van de ouderen blijft de eigen woning trouw.
- Ondanks de onzekerheid op de woningmarkt blijft de kwaliteit van de woning en woonomgeving een belangrijke rol spelen voor woningzoekenden.
- In de koopsector zien we vooral meer vraag dan aanbod in het middensegment.
- De behoefte aan grondgebonden koopwoningen zal (ook i.v.m. de vergrijzing) toenemen tot 2020.
- Ook de behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt tijdelijk toe, terwijl de toenemende behoefte aan huurappartementen van meer structurele aard is.
- Daarnaast moet er in Roosendaal ook voorzien worden in een toenemend huuraanbod voor de lagere inkomens, de zogenaamde primaire doelgroep.
- Het is zaak om de komende jaren te voorzien in levensloopbestendig wonen en ouderen de kans te bieden om langer in de eigen woning te laten wonen bij een toenemende zorgvraag.
- Ook de kwaliteit van de woning en de woonomgeving blijft een belangrijke rol spelen om burgers aan onze stad te binden.

De uitkomsten van het woningmarktonderzoek zijn belangrijke bouwstenen voor de integrale actualisatie van de woningbouwprogrammering.