

Raadvraag (art. 37)	Gesteld door: Roosendaalse Lijst
Datum	19 januari 2024
Onderwerp	Vragen Burgerinitiatief bouwen voor particulieren
Portefeuillehouder	College B&W

Een burgerinitiatief op het gebied van bouwen verwijst naar een project of voorstel dat wordt geïnitieerd en uitgevoerd door burgers, meestal met als doel een positieve impact te hebben op hun lokale gemeenschap door middel van bouwactiviteiten. Burgerinitiatieven kunnen verschillende vormen aannemen, variërend van kleinschalige buurtprojecten tot grotere gemeenschapsontwikkelingen. In het geval van een burgerinitiatief voor het bouwen van bijvoorbeeld een co-housing nieuwbouwwijk, nemen burgers het voortouw bij het ontwikkelen van een specifiek bouwproject. Dit kan worden gedreven door gemeenschapsbehoeften, zoals de vraag naar betaalbare huisvesting, duurzaamheid, of levensloopbestendige woningen. Vaak organiseren burgers zich in een vereniging of coöperatie om samen te werken aan het realiseren van een bouwproject. In 2020 heeft CPO AJETO het burgerinitiatief genomen en een presentatie gehouden aan de gemeente Roosendaal met hierin een plan om levensloopbestendig, duurzaam en betaalbaar cohousing nieuwbouwwijkje te realiseren, vooral gericht op ouderen en starters. Daartoe hebben zij zelf in de beginfase een fraai perceel aan de Kalverstraat aangedragen. Dit perceel is eigendom van de gemeente en is al tientallen jaren onbenut. Nooit eerder had iemand hierin interesse getoond. Zij waren als eerste om op dit perceel e.e.a. in ontwikkeling te brengen en men was binnen de gemeente Roosendaal dusdanig enthousiast over het plan dat zij aangemoedigd zijn om hiermee aan de slag te gaan. Eind 2021 is de vereniging "CPO AJETO" formeel opgericht. Zij hebben een kleine dertigtal leden. Van hieruit heeft men professionele begeleiding gekregen van "Droomwonen" Breda en werd met succes een subsidie ad € 20.000 verworven. In de afgelopen jaren heeft CPO AJETO oa onderstaande acties uitgezet;

- Tientallen presentaties en besprekingen met veelal enthousiaste reacties;
- Tweemaal is gebruik gemaakt van het inspreekrecht in de gemeenteraad;
- Twaalf mogelijke alternatieve locaties voor het CPO project zijn aangedragen;
- Er zijn met diverse instellingen gesprekken geweest, oa Alwel, Charitas, diverse scholen, bisdom, Thuiszorg WB. Zij waren onverdeeld enthousiast.

De Roosendaalse Lijst heeft hierover de volgende vragen;

CPO AJETO ervaart vanuit de gemeente tot op heden een minimale medewerking, met als dieptepunt in januari 2023 dat het dossier CPO AJETO helemaal niet meer in beeld was. Alle stukken zijn hierna opnieuw aangeleverd.

1. Wat is de reden dat het dossier niet meer in beeld was en dat de initiatiefnemer voor de 2e maal alle stukken moest aanleveren? Graag een toelichting.

Begin 2023 is er door de gemeente opdracht gegeven voor het extern opstellen van een ontwikkelvisie plan nabij de Kalverstraat. Hierin mochten de opgedane ervaringen en initiatieven van CPO AJETO en Droomwonen in dat proces geen enkele rol spelen, zo heeft de initiatiefnemer ons laten weten. Hierdoor kon voor dit ontwikkelvisie plan de ideeën en wensen van CPO AJETO niet

worden meegenomen. Wij vernemen dat CPO AJETO op de eerste participatieavond met omwonenden zelfs niet eens welkom was.

2. Klopt het dat het project van CPO AJETO geen input en bijdrage mocht leveren aan het ontwikkelvisie plan nabij de Kalverstraat? Graag vernemen wij wat de onderbouwde reden hiervan was.

3. Klopt bovenstaande dat CPO AJETO niet welkom was bij de presentatie en wat was hiervan de reden?

Op 7 november 2023 is het conceptplan van de gemeente gepresenteerd. In tegenstelling tot alle presentaties en gesprekken van CPO AJETO bleek het voorstel een zeer beperkt aantal en ook grote woningen op ruime percelen te bevatten.

4. Klopt bovenstaande constatering m.b.t. het beperkt aantal en alleen grote woningen en percelen, graag een toelichting hoe u dit ziet.

5. CPO AJETO heeft hun verbazing uitgesproken over het concept plan, zowel mondeling als schriftelijk. Is deze reactie van CPO AJETO bij u bekend en zo ja, wat is uw reactie destijds hierop geweest?

6. Wat is de huidige stand van zaken m.b.t. het ontwikkelvisie plan nabij de Kalverstraat? Hierin graag o.a. een bandbreedte, soort en aantallen woningen.

Meer woondiversiteit in wijken en dorpen, meer betaalbare woningen voor ouderen, starters en een jonge gezinnen en meer ruimte voor CPO-projecten (bouwen in eigen beheer) zijn belangrijke pijlers.

7. Onderschrijft u bovenstaande pijlers en zijn deze terug te vinden in de ontwikkelvisie nabij de Kalverstraat zoals hij nu bekend is? Graag een toelichting.

8. Bent u niet van mening dat deze pijlers in voldoende mate zijn terug te vinden in het initiatief van CPO AJETO? Graag een toelichting.

CPO AJETO is een vereniging, met een doelstelling die overeenkomt met die van bijvoorbeeld de landelijke stichting Knarrenhof. Echter zij zijn er niet alleen voor senioren. Zij zijn er voor om een buurtschap tot stand te brengen met meer-generatie wonen, saamhorigheid en samenwerking. Diverse instellingen, waar de initiatiefnemer mee gesproken heeft, zijn heel erg enthousiast hierover. Hiernaast zal er, doordat het meer woningen betreft, nog meer doorstroming ontstaan en komen er weer meer nieuwe woningen beschikbaar voor de markt.

CPO AJETO wil graag laagbouw prefab houten woningen realiseren die circulair zijn (100% herbruikbaar), vriendelijk en kleinschalig, in een aantal verschillende typen voor een aantrekkelijke prijs.

9. Bent u bereid om met CPO AJETO in gesprek te gaan met als uitgangspunt, bovenstaande verankeringen met meer levensloopbestendige betaalbare woningen, op deze locatie te realiseren? Graag een toelichting.

Wij begrijpen dat het volkstuinencomplex niet opgenomen is in de plannen en dat er dus ook geen contact mee is geweest hierover.

10. Klopt dat het volkstuinencomplex niet is betrokken bij de ontwikkeling van deze plannen en zo nee, wat is hiervan de reden? Er is eerder gesproken over het eventueel doortrekken van de Willem Dreesweg.

11. Wat zijn de voornemens m.b.t. het doortrekken van wel of niet deze weg? Graag een toelichting.

Wij beantwoorden de vraag als volgt:

1. Wat is de reden dat het dossier niet meer in beeld was en dat de initiatiefnemer voor de 2e maal alle stukken moest aanleveren? Graag een toelichting.

Begin 2023 is er door de gemeente opdracht gegeven voor het extern opstellen van een ontwikkelvisie plan nabij de Kalverstraat. Hierin mochten de opgedane ervaringen en initiatieven van CPO AJETO en Droomwonen in dat proces geen enkele rol spelen, zo heeft de initiatiefnemer ons laten weten. Hierdoor kon voor dit ontwikkelvisie plan de ideeën en wensen van CPO AJETO niet worden meegenomen. Wij vernemen dat CPO AJETO op de eerste participatieavond met omwonenden zelfs niet eens welkom was.

Het initiatief van Ajeto is al geruime tijd bekend bij de Gemeente. Hierover zijn ook een aantal gesprekken gevoerd met Ajeto en Gemeente en heeft het College ook haar waardering en enthousiasme getoond voor een dergelijk initiatief. Omdat het initiatief van Ajeto niet kan worden ingediend bij de Omgevingskamer, zijn er geen formele stukken die centraal worden bijgehouden. Reden dat een aanvraag niet kan worden ingediend, is omdat Ajeto momenteel geen eigen grondpositie heeft voor haar initiatief.

2. Klopt het dat het project van CPO AJETO geen input en bijdrage mocht leveren aan het ontwikkelvisie plan nabij de Kalverstraat? Graag vernemen wij wat de onderbouwde reden hiervan was.

Het College heeft vanuit diverse partijen interesse ontvangen voor het ontwikkelen van het stuk grond aan de Kalverstraat. Diverse ontwikkelinitiatieven op dit perceel hebben in het verleden geleid tot protest van de omgeving. Daarnaast is de overheid gehouden aan het Didam-arrest. Dit houdt in dat gronden niet onderhands of een-op-een mogen worden verkocht. Deze dienen ten alle tijde openbaar te worden verkocht. Daar wij weten dat er meerdere gegadigden interesse hebben getoond, is het toedeneren van de ontwikkelmogelijkheden in de richting van één partij niet opportuun. Mede gelet op bovenstaande heeft het College gekozen om eerst te starten met een participatieve ontwikkeling van een gebiedsvisie, waarbij omwonenden zijn betrokken en uitgenodigd om deel te nemen aan deze gebiedsparticipatie. Vooraf zijn hierover duidelijke kaders gesteld en hebben inwoners actief meegedacht over de gebiedsinrichting aan de Kalverstraat. Gezien gevoeligheden uit het verleden tussen CPO Ajeto en de omgeving, is bij de 1e bijeenkomst – in overleg met CPO Ajeto – alleen de procesbegeleider van CPO Ajeto (Droomwonen) uitgenodigd. Bij de 2e en de 3e bijeenkomst waren ook leden van CPO Ajeto welkom en aanwezig. Wij benadrukken dat ons standpunt hieromtrent vooraf en expliciet is gedeeld met Ajeto, er was dan ook geen verwachting dat de op te stellen gebiedsvisie het initiatief mogelijk zou maken.

3. Klopt bovenstaande dat CPO AJETO niet welkom was bij de presentatie en wat was hiervan de reden?

Nee. Zie antwoord vraag 2.

Op 7 november 2023 is het conceptplan van de gemeente gepresenteerd. In tegenstelling tot alle presentaties en gesprekken van CPO AJETO bleek het voorstel een zeer beperkt aantal en ook grote woningen op ruime percelen te bevatten.

4. Klopt bovenstaande constatering m.b.t. het beperkt aantal en alleen grote woningen en percelen, graag een toelichting hoe u dit ziet.

In het conceptstuk wordt een balans gezocht tussen wonen, recreëren en de overgang tussen stedelijk gebied en buitengebied. De inwerkingtreding van de Omgevingswet biedt enkele onzekerheden die nog uitgezocht moeten worden. De omgeving is eind januari geïnformeerd dat het streven is om het conceptstuk uiterlijk eind tweede kwartaal af te ronden en voor te leggen.

5. CPO AJETO heeft hun verbazing uitgesproken over het concept plan, zowel mondeling als schriftelijk. Is deze reactie van CPO AJETO bij u bekend en zo ja, wat is uw reactie destijds hierop geweest?

CPO Ajeto heeft bij de 3e participatiebijeenkomst op 7 november mondeling haar reactie gedeeld met ons gedeeld. Hier is over gesproken op de bijeenkomst zelf. Deze reactie is ook schriftelijk met ons gedeeld. De strekking van de reactie was dat de concept visie en het proces niet voldeden aan de wensen van Ajeto. Zie antwoord vraag 2.

6. Wat is de huidige stand van zaken m.b.t. het ontwikkelvisie plan nabij de Kalverstraat? Hierin graag o.a. een bandbreedte, soort en aantallen woningen.

Zie antwoord vraag 4.

Meer woondiversiteit in wijken en dorpen, meer betaalbare woningen voor ouderen, starters en een jonge gezinnen en meer ruimte voor CPO-projecten (bouwen in eigen beheer) zijn belangrijke pijlers.

7. Onderschrijft u bovenstaande pijlers en zijn deze terug te vinden in de ontwikkelvisie nabij de Kalverstraat zoals hij nu bekend is? Graag een toelichting.

Ja. Het merendeel van deze pijlers is terug te vinden in de concept visie. Zie antwoord vraag 4.

8. Bent u niet van mening dat deze pijlers in voldoende mate zijn terug te vinden in het initiatief van CPO AJETO? Graag een toelichting.

Er zijn veel CPO-verenigingen die voldoen aan deze kaders. Bij een uitgifte van gronden dient getoetst te worden of een partij voor die specifieke locatie voldoet aan de dan uiteengezette kaders.

CPO AJETO is een vereniging, met een doelstelling die overeenkomt met die van bijvoorbeeld de landelijke stichting Knarrenhof. Echter zij zijn er niet alleen voor senioren. Zij zijn er voor om een buurtschap tot stand te brengen met meer-generatie wonen, saamhorigheid en samenwerking. Diverse instellingen, waar de initiatiefnemer mee gesproken heeft, zijn heel erg enthousiast hierover. Hiernaast zal er, doordat het meer woningen betreft, nog meer doorstroming ontstaan en komen er weer meer nieuwe woningen beschikbaar voor de markt.

CPO AJETO wil graag laagbouw prefab houten woningen realiseren die circulair zijn (100% herbruikbaar), vriendelijk en kleinschalig, in een aantal verschillende typen voor een aantrekkelijke prijs.

9. Bent u bereid om met CPO AJETO in gesprek te gaan met als uitgangspunt, bovenstaande verankeringen met meer levensloopbestendige betaalbare woningen, op deze locatie te realiseren? Graag een toelichting.

De gemeente kan niet één op één grond toezeggen aan een partij, maar moet deze conform het Didam-arrest openbaar verkopen. Indien de gebiedsvisie zal leiden tot daadwerkelijke grondverkoop, kan Ajeto hierop inschrijven. Hiervoor dient het ontwikkelinitiatief wel aan te sluiten bij de kaders van de gebiedsvisie.

Wij begrijpen dat het volkstuinencomplex niet opgenomen is in de plannen en dat er dus ook geen contact mee is geweest hierover.

10. Klopt dat het volkstuinencomplex niet is betrokken bij de ontwikkeling van deze plannen en zo nee, wat is hiervan de reden? Er is eerder gesproken over het eventueel doortrekken van de Willem Dreesweg.

Dat is onjuist. Het volkstuinencomplex is uitgenodigd voor, en aanwezig geweest bij, alle participatiebijeenkomsten.

11. Wat zijn de voornemens m.b.t. het doortrekken van wel of niet deze weg? Graag een toelichting.

Er is geen voornemen om hieromtrent een wijziging omgevingsplan in procedure te brengen.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,

*ba. namens de
wethouders.*

A uw bestel

