

Inspraak- en overlegrapport

Bestemmingsplan “FLAVIADONK”

Roosendaal, december 2021

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Binnen de gemeente Roosendaal hebben woningcorporatie Alwel en de gemeente Roosendaal behoefte aan woningen voor spoedzoekers. Dit zijn flexwoningen voor bewoners die door omstandigheden snel een woning nodig hebben. Aan dit type woningen is nu binnen de gemeente een tekort.

De voormalige schoollocatie op Flaviadonk 1 te Roosendaal raakte per 1 januari 2021 buiten gebruik. Woningcorporatie Alwel gaat op deze locatie 40 woningen voor spoedzoekers realiseren. Op deze manier kan voorzien worden in een deel van de behoefte aan deze woonruimte.

De ontwikkeling van de 40 woningen voor spoedzoekers past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Langdonk'. Hierbinnen heeft het gebied de bestemming Maatschappelijk en is wonen niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal een passende bestemming moeten worden toegekend. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Alwel neemt de gronden bouwrijp over van de gemeente Roosendaal. Over 20 jaar zal de gemeente Roosendaal de 40 woningen voor spoedzoekers evalueren. Hierin wordt onderzocht of de woningen voor spoedzoekers door geëxploiteerd worden of dat er een andere invulling voor de locatie komt.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft de inspraakprocedure doorlopen. Tegelijk met de inspraak vond ook het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening met de overlegpartners plaats.

1.2 LIJST VAN INDIENERS REACTIES

Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn reacties ingekomen van Waterschap Brabantse Delta, Provincie Noord-Brabant en de Brandweer Midden- en West-Brabant.. Daarnaast is één inspraakreactie ingekomen. In onderstaande tabel staan de inspraak- en vooroverlegreacties die naar voren zijn gebracht.

| nr. | Indiener | Datum ontvangst |
|-----|-----------------------------------|-----------------|
| 1 | Indiener 1 | 8 november 2021 |
| 2 | Waterschap Brabantse Delta | 7 oktober 2021 |
| 3 | Provincie Noord-Brabant | 11 oktober 2021 |
| 4 | Brandweer Midden- en West-Brabant | 12 oktober 2021 |

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indiener van de inspraakreactie vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indiener van de inspraakreactie, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Roosendaal.

2 VOOROVERLEG- EN INSPRAAKREACTIES

2.1 INLEIDING

In de navolgende paragraaf zijn de ingekomen reacties samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de ingekomen reacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke reactie wordt in zijn geheel beoordeeld en beantwoord. Ook is aangegeven wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan.

2.2 BEANTWOORDING INGEKOMEN REACTIES

2.2.1 Indiener 1

Samenvatting

- 1.1 Indiener voelt zich gepasseerd als direct omwonende: er wordt 'een panklaar voorontwerpbestemmingsplan' zonder enig contact met de omwonenden van de Flaviadonk' voorgelegd.
- 1.2 Het woongenot in de wijk Langdonk is al decennia aan het verminderen. Dit komt volgens inspreker door 'het verplaatsen van zwakke groepen uit de toenmalig te saneren probleemwijken'. Daardoor heeft de wijk Langdonk 'een enorme stap achteruit gemaakt in haar veiligheid'. Inspreker wijst daarbij op een aantal incidenten die de afgelopen tien jaar in Langdonk hebben plaatsgevonden met als hoogtepunt de situatie die vorig jaar een 'absoluut hoogtepunt bereikte'. Naar het oordeel van inspreker is 'een verdere verzwakking van de wijk' absoluut niet wenselijk. De gemeente 'faciliteert nu een project waar de allerzwaksten der samenleving geconcentreerd gaan worden'. Inspreker opteert voor de invulling van de Flaviadonk voor de groep senioren.
- 1.3 Het is voor inspreker onbegrijpelijk dat een bestaande school wordt gesloopt terwijl op een steenworp afstand een nieuwe schoollocatie wordt gecreëerd.
- 1.4 Inspreker vraagt zich af wie de rekening gaat betalen voor dit plan.
- 1.5 De wachtlijst voor spoedzoekers wordt door de flexwoningen niet opgelost, omdat spoedzoekers er slechts voor een periode van twee jaar mogen wonen.
- 1.6 De woningen zijn niet levensloopbestendig.
- 1.7 Er ontstaat een situatie dat de Flaviadonk de enige donk is waar de voordeuren van de woningen gericht zijn op de Langdonkring. Dit past niet naar het oordeel van inspreker niet in het straatbeeld.
- 1.8 Er is sprake van te weinig parkeerruimte. Als er 40 woningen worden gerealiseerd dan dienen er ook 40 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.
- 1.9 Er zal sprake zijn van parkeeroverlast in de omliggende donken. Weliswaar kan worden uitgeweken naar parkeerplaatsen aan de Langdonkring, maar deze zijn onaantrekkelijk in de herfst bij de val van eikels op de geparkeerde auto's zodat gevreesd wordt dat de bewoners en bezoekers in die periode hun auto zullen parkeren in de omliggende donken.
- 1.10 De aanwezige vleermuizenpopulatie wordt verstoord en verjaagd.

Gemeentelijke reactie

- 1.1 Het bestemmingsplan Flaviadonk heeft als voorontwerpbestemmingsplan nog geen enkele juridische status en stelt de omwonenden niet voor een 'voldongen feit'. Het is de eerste stap in de communicatie met de omwonenden. Daar is de inspraakprocedure ook voor bedoeld. Het voorontwerpbestemmingsplan Flaviadonk heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en gedurende die termijn bestond de mogelijkheid voor een ieder om een reactie in te dienen. Ook vond op 20 oktober 2021 een inspraakbijeenkomst plaats waarbij omwonenden en andere belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld kennis te nemen van het voornemen om op deze locatie flexwoningen te gaan realiseren.

Wel kan gesteld worden dat Alwel en de gemeente een visie hebben ten aanzien van de invulling van de vrijkomende locatie. De school is niet meer nodig en zal gesloopt worden. Dat betekent dat voor de vrijkomende locatie een nieuwe invulling aan de orde is. Gelet op de ligging in een woonwijk ligt een invulling met woningen voor de hand. Daarbij is meer concreet de keuze gevallen op het realiseren van flexwoningen omdat daar grote behoefte aan bestaat. De gemeente dient evenals een woningcorporatie alle doelgroepen bewoners en woningzoekenden te bedienen. Aldus is de keuze gemaakt om hier te voorzien in de behoefte aan flexwoningen.

In tegenstelling tot wat inspreker stelt is er geen omgevingsvergunning verleend aan Alwel voor de bouw van de flexwoningen. Dit is pas aan de orde op het moment dat alle procedures succesvol zijn afgerond.

- 1.2 Dat de wijk Langdonk -overigens voor een gedeelte- te kampen heeft met problemen op het gebied van de openbare orde en veiligheid staat buiten kijf. Dit vormt een aandachtspunt waar de gemeente en tal van andere partijen op diverse manieren beleid en strategieën voor ontwikkelen om dit tijt te keren. Het voert echter te ver om te stellen, zoals inspreker doet, dat met het invullen van flexwoningen een concentratie zal plaatsvinden van de 'allerzwaksten der samenleving', waardoor de problemen in Langdonk zullen toenemen. Het gaat bij flexwoningen om het aanbieden van woonruimte aan mensen die daar dringend behoefte aan hebben. Bijvoorbeeld mensen die in een echtscheidingssituatie geraken of om andere redenen acuut woonruimte nodig hebben. Het is stigmatiserend en onterecht om bij voorbaat al te suggereren dat het daarbij per definitie de 'allerzwaksten' zou betreffen.

Daarnaast is het belangrijk om aan te geven dat er vanuit Alwel een concreet programma en protocol van kracht is om de invulling van de flexwoningen in goede banen te leiden. Dit protocol is mede ontwikkeld aan de hand van ervaringen met de verhuur van flexwoningen op andere locaties waaronder in Roosendaal en wordt derhalve ook van toepassing voor de invulling van de locatie Flaviadonk. Dit protocol ziet er als volgt uit:

Hoe vindt werving en selectie plaats, inclusief de intakegesprekken?

Werving geschiedt op basis van lotingmodel. In de gehele periode tot nu toe is er één toewijzing op basis van maatwerk geweest (voorrang).

Met de kandidaten voor een flexwoning vinden intakegesprekken plaats door de woonconsulent en verhuur. In de periode daarna belt verhuur met de kandidaat, samen doorlopen ze telefonisch een vragenlijst. Als dit goed verloopt wordt een fysieke afspraak gemaakt waarin ook de huurovereenkomst getekend wordt. Bij eventuele twijfels wordt doorgevraagd om te kunnen bepalen of het een 'goede huurder' betreft. In voorkomende gevallen wordt contact opgenomen met woonconsulent. Het ligt in het voornemen om de woonconsulent standaard te betrekken bij de intake.

Wat is het beeld van de doelgroep, zoals leeftijden en groottes van huishoudens?

Er woont in flexwoningen een mix van zelfredzame huishoudens en huishoudens 'met een rugzakje'. In de praktijk gaat dit goed, er blijkt geen extra aandacht nodig te zijn. Het betreft in het algemeen overwegend mensen tussen de 20 en 30 jaar. Het grootste deel bestaat uit eenpersoons huishoudens, er zijn enkele tweepersoonshuishoudens.

Ervaringen Alwel in het beheer?

In het begin was op locaties elders sprake is van enige extra beheertijd voor wat betreft handhaving van de buitenruime en de gezamenlijke berging. Daarbij ging het name over het plaatsen van goederen/spullen in de voortuin (hetgeen niet de bedoeling is) en het feit dat de (gezamenlijke) berging als opslag gebruikt werd. Bewoners hebben zelf nauwelijks opbergruimte in de woning. Al redelijk snel kostte het geen extra beheertijd meer. Nu gaan alle complexen met flexwoningen mee in het reguliere beheer.

Als het (onverhoopt) toch niet helemaal goed gaat? Hoe werkt dat voor omwonenden?

De aanpak van overlast is hetzelfde als bij reguliere woningen het geval is. Klachten kunnen gemeld worden en daar wordt op geparticipeerd. Opgemerkt wordt dat bij de flexwoningen aan de President Kennedylaan in de wijk Kroeven nog nooit sprake is geweest van overlastklachten van omwonenden. Iedere bewoner krijgt straks in de Flaviadonk krijgt sowieso een kennismakingsgesprek met de sociaal beheerder van Alwel.

- 1.3 De school aan de Flaviadonk is niet meer nodig voor onderwijsdoeleinden. Dat betekent dat deze locatie vrij komt voor nieuwe functies. De 'nieuwe school' waar inspreker op doelt, betreft de herbouw van een bestaande school aan het Zand. Dit betreft dus niet de oprichting van een nieuwe school. In de wijk Langdonk is er gelet op de leeftijdsopbouw en de samenstelling van de bevolking geen behoefte meer aan een school voor primair onderwijs.
- 1.4 Het betreft een ontwikkeling van de gemeente en Alwel. Deze partijen dragen de kosten.
- 1.5 De flexwoningen zijn bedoeld voor een hele specifieke doelgroep, te weten de urgent woningzoekenden. In principe komen de woningen na twee jaar weer beschikbaar voor andere spoedzoekers. Het betekent in ieder geval dat bewoners gedurende tijd dat ze woonachtig zijn in een flexwoning, op zoek kunnen gaan naar een andere, meer permanente woonruimte. Voor spoedzoekers zijn deze woningen dus wel degelijk een oplossing.
- 1.6 De woningen zijn inderdaad niet levensloopbestendig, maar dit hoeft ook niet omdat de woningen slechts bedoeld zijn voor een tijdelijke periode van bewoning. Bovendien zijn de bewoners van deze flexwoningen voor het merendeel personen in de leeftijd van 20 en 30 jaar die met spoed op zoek zijn naar tijdelijke huisvesting, waardoor de noodzaak van en de wens naar levensloopbestendigheid niet direct aan de orde is. Overigens gaat het wel om zogenaamde 'nultreden woningen' (dat wil, zeggen: woningen die gelijkvloers zijn, zonder dorpels en dus goed toegankelijk voor mensen met een rollator of rolstoel). Opgemerkt wordt dat Alwel bij renovatie van de bestaande woonvoorraad in Langdonk wel zorgt voor levensloopbestendigheid van de woningen.
- 1.7 De stedenbouwkundige opzet waarbij de woningen gericht zijn naar de straat is inderdaad afwijkend ten opzichte van de oorspronkelijke opzet van Langdonk, waarbij de achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied. Die oorspronkelijke opzet van

Langdonk met achtertuinen grenzend aan het openbare gebied wordt met deze ontwikkeling verlaten. Daarbij moet opgemerkt worden dat de oorspronkelijke opzet inmiddels door velen niet als optimaal beschouwd wordt omdat dit heeft geleid tot een rommelige aanblik vanuit het openbare gebied vanwege het gebrek aan uniformiteit in erfafscheidingen. Met de nu gekozen opzet van Flaviadonk ontstaat een veel beter stedenbouwkundig beeld. Naar het oordeel van de gemeente wordt het straatbeeld met woningen gericht naar de openbare weg daarmee aanmerkelijk verbeterd. Ook wordt de sociale controle een stuk beter zowel naar het binnenterrein van de ontwikkellocatie als naar de Langdonkring.

Gelet op het feit dat de tuin van inspreker goed afgeschermd is door een forse erfafscheiding is ook geen sprake van inblik of aantasting van de privacy, zeker nu de woningen slechts een beperkte bouwhoogte van 4 m. hebben.

- 1.8 Er wordt voldaan aan de parkeernorm voor dit type woningen. Het parkeren wordt geheel opgelost op het terrein zelf.

Voor de beoogde 30 studio's en 10 woningen met één aparte slaapkamer heeft de gemeente parkeernormen voor kamerverhuur / eenpersoonswoning opgesteld. De tien woningen verschillen ten opzichte van de 30 studio's in grootte en gebruik. Deze tien woningen zijn namelijk tweekamer woningen (een woning met één aparte slaapkamer). Voor de 30 studio's 1-2 persoonshuishouden hanteert de gemeente een norm van 0,4 parkeerplaats per woning en voor de andere 10 studio's voor éénoudergezinnen wordt de norm van 1,2 parkeerplaats per woning gehanteerd. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dienen volgens de parkeernormen in ieder geval 24 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. In het plangebied is voldoende ruimte om ten minste de benodigde 24 parkeerplaatsen te realiseren. Door de ligging van deze parkeerplaatsen (op het binnenterrein) zijn deze alleen aantrekkelijk voor de bewoners en bezoekers van de woningen. Concluderend kan worden gesteld dat op basis van de huidige parkeernormen geheel aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. eigen terrein.

- 1.9 Omdat voldaan wordt aan de parkeernorm op eigen terrein, hoeft inspreker niet te vrezen voor parkeeroverlast in zijn straat vanwege de bewoners/bezoekers van de flexwoningen. Aan de Langdonkring zijn bovendien openbare langspaarkeerplaatsen aangelegd, waarvan desgewenst gebruik gemaakt kan worden. De kans dat er in de omliggende donken zal worden geparkeerd, waaronder de Clovisdonk en Egbertdonk, is heel gering. Het ligt immers voor de hand dat parkeerders hun auto normaliter zo dicht mogelijk bij hun bestemming zullen zetten.

- 1.10 Er is een ecologisch onderzoek verricht om in beeld te brengen welke gevolgen de voorgestane ontwikkeling heeft voor onder andere vleermuizen. Door de uitvoering van het plan zal een verblijf van de gewone dwergvleermuis verloren gaan. Hieromtrent heeft uitvoerig onderzoek plaatsgevonden volgens de aanwijzingen van het vleermuisprotocol dat is opgesteld door Gegevensautoriteit Natuur, Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, waardoor het plangebied afdoende is geïnventariseerd voor vleermuizen.

Naar aanleiding van deze onderzoeken zijn mitigerende maatregelen getroffen, door het plaatsen van vier platte vleermuis kasten welke onder ecologische begeleiding zijn opgehangen. Te zijner tijd worden in de toekomstige permanente bebouwing dezelfde hoeveelheid vervangende permanente verblijfplaatsen gerealiseerd, ter vervanging van de huidige te verdwijnen verblijfplaats (het gaat hierbij om vier te realiseren permanente paarplaatsen die op een vergelijkbare manier geschikt zijn voor de gewone dwergvleermuis). Al met al is er dan ook invulling gegeven aan de adviezen die voortvloeiden uit de deskundigenadviezen en er is geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming.

1.11 Wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreactie

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen aan de hand van de ingediende inspraakreactie. Naar het oordeel van de gemeente is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

- Het is wenselijk dat de vrij te komen gronden worden ingevuld. Aan een schoolgebouw op deze locatie is geen behoefte meer.
- Invulling met woningbouw is gelet op de omgeving en de ligging van de locatie in een woonwijk het meest voor de hand liggend.
- Er is een grote behoefte aan flexwoningen: gemeente en woningbouwvereniging dienen te voorzien in adequate woonruimte voor diverse woningbehoefte, waaronder zeker ook spoedzoekers.
- Het is stigmatiserend en onterecht om bij voorbaat al te suggereren dat het daarbij per definitie de 'allerzwaksten' zou betreffen.
- Er wordt bovendien voorzien in een protocol waarbij wordt voorzien in een zorgvuldige toewijzing van de woningen en een aanpak wanneer sprake is bij eventuele overlast voor de omgeving. Dit is ook bij reguliere huurwoningen het geval.

2.2.2 **Waterschap Brabantse Delta**

Samenvatting

15.1 Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies. Wel verzoekt het waterschap in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Ook wijst het waterschap op diverse richtlijnen en regelgeving met betrekking tot water.

Reactie

15.1 De waterparagraaf wordt aangevuld ten aanzien van het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen. Voor het overige wordt de vooroverlegreactie van het waterschap ter kennisgeving aangenomen.

Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreactie

De waterparagraaf in de toelichting wordt aangevuld.

2.2.3 **Provincie Noord-Brabant**

Samenvatting

De Provincie wijst er op dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals deze zijn neergelegd in de Interim-Omgevingsverordening.

Het aspect grondwater-/drinkwaterbescherming is evenwel nog niet goed verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan. Ingevolge de IOV gelden de rechtstreeks werkende regels uit hoofdstuk 2 en de instructieregels uit hoofdstuk 3.

Het plangebied is qua rechtstreeks werkende regels gelegen binnen de aanduidingen 'grondwaterbeschermingsgebied (maximale boordiepte 80 m.) en 'waterwinning voor menselijke consumptie'. De Provincie verwijst naar de van belang zijnde rechtstreeks werkende regels in hoofdstuk 2.

Volgens de instructieregels in hoofdstuk 3 is het plangebied tevens gelegen binnen de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied'. Het bestemmingsplan dient daarom regels te bevatten voor het verbod op het gebruik van schadelijk uitloogbare bouwmaterialen. Een dergelijke regeling wordt nu nog gemist.

Ook wordt geconstateerd dat in artikel 7.1.2 van de planregels wordt verwezen naar bijlagen uit de Provinciale milieuverordening (PMV) die echter gelijktijdig met de inwerkingtreding destijds van de IOV is ingetrokken. Daarvoor in de plaats gelden thans de regels uit de IOV. Dit dient aangepast te worden.

Gemeentelijke reactie

De opmerkingen worden verwerkt in de betreffende artikelen in de planregels.

Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreactie

De planregels en toelichting zijn aangepast.

2.2.4 Brandweer Midden- en West-Brabant

Samenvatting

De Brandweer Midden- en West-Brabant merkt op dat het plan voldoet aan de criteria van het Standaardadvies 2021.

Daarnaast is het plan getoetst op de aanwezigheid van bluswater. Voor B water is binnen 200 m een brandkraan aanwezig. Dit voldoet.

Het C water is op ca 1 km aanwezig en de opbouwtijd is ca 30-60 min. Dit voldoet.

Reactie

De vooroverlegreactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreactie

Geen.