

NOTA ZIENSWIJZEN

Zienswijzebehandeling

Bestemmingsplan “FLAVIADONK”

Juli 2022

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. Er is één inspraakreactie ingekomen, alsmede enkele overlegreacties. Deze zijn behandeld in het Inspraak-/overlegrapport. Dat rapport maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 24 januari 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen die periode was er de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden behandeld in voorliggende Nota zienswijzen

1.2 LIJST VAN INDIENERS ZIENSWIJZEN

In onderstaande tabel staan de zienswijzen die naar voren zijn gebracht.

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1	Indiener 1	24 februari 2022
2	Indiener 2	25 februari 2022

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indiener van de zienswijze vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indiener van de zienswijze, 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 ZIENSWIJZEN

2.1 INLEIDING

In de navolgende paragraaf zijn de ingekomen zienswijzen 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 Zienswijze indiener 1

Samenvatting

1. Zienswijze indiener maakt zich zorgen over het wijzigen van het bestemmingsplan van 'onderwijs' naar 'wonen' en dan met name naar flexwonen voor spoedzoekers. Gevreesd wordt voor nog meer overlast in de wijk. Zienswijze indiener wijst erop, dat Langdonk de afgelopen jaren wordt geteisterd door rellen, brandstichting, geluidsoverlast en vernielingen.
2. Omdat het om bewoners gaat die maximaal twee jaar mogen blijven wonen zal de integratie van de bewoners met de wijk minimaal zijn.
3. Ook worden naar het oordeel van zienswijze indiener te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd.
4. Gevreesd wordt voor toename van de geluidsoverlast van luidruchtige voertuigen, die nu al voor veel overlast zorgen op de Langdonkring.
5. Zienswijze indiener wijst nog op een recent artikel uit BN De Stem, waarin gewezen wordt op het streven naar wijken met een gezonde mix van bewoners met verschillende achtergronden en talenten. Daarover maakt zienswijze indiener zich zorgen: door de toevoeging van circa 60 tot 80 tijdelijke 'spoedzoekers' komt naar haar mening de leefbaarheid en veiligheid extra onder druk te staan. Ook vraagt ze zich af of er in de Flaviadonk een gezonde mix van mensen komt te wonen.
6. Tot slot wijst zienswijze indiener er op, dat het een goede ontwikkeling is dat in deze tijden van grote woningnood flexwoningen gerealiseerd worden. Echter: Langdonk is een kwetsbare wijk met een disbalans tussen woon- en koopwoningen en om die reden geen geschikte locatie.

Gemeentelijke beantwoording

1. Het is een feit dat er in de wijk Langdonk de afgelopen jaren gedurende bepaalde perioden (grote) problemen zijn geweest op het gebied van de openbare orde en veiligheid. Deze problemen zijn deels te herleiden als protesten tegen de uit de Corona-epidemie voortvloeiende maatregelen in 2020 en 2021. Deze kregen een wat intensiever en helaas ook grimmiger karakter. Daarbij moet gesteld worden, dat ongeregelheden niet alleen in Langdonk plaatsvonden, maar ook elders en zeker niet alleen in Roosendaal. Overigens ging het bij de ongeregelheden in Langdonk slechts in zeer beperkte zin om bewoners van de wijk zelf. In sommige media werd daarbij een wel erg negatief scenario over de wijk Langdonk geschetst, dat niet geheel correspondeert met de werkelijkheid. Feit blijft wel dat de problematiek zeker niet gebagatelliseerd mag worden. Daarom worden door middel van een gezamenlijke aanpak van gemeente, woningbouwvereniging, politie, veiligheidsregio et cetera beleid en strategieën ontwikkeld en uitgewerkt om dit tij te keren.
2. Flexwoningen zijn bedoeld voor mensen die acuut woonruimte nodig hebben. Daar kunnen verschillende redenen aan ten grondslag liggen. Een in het oog springend voorbeeld is de situatie waarin mensen geraken in een echtscheiding of een andere verbroken relatie en waarvan een der partners acuut woonruimte behoeft. De gemeente, maar ook Alwel achten het hun verantwoordelijkheid om ook voor deze doelgroep te voorzien in voldoende woonmogelijkheden. Zienswijze indiener gaat er op voorhand al van uit dat de toekomstige bewoners van de flexwoningen voor overlast gaan zorgen in de wijk. De gemeente kan deze aanneme niet onderschrijven. Natuurlijk kan het gebeuren dat een bewoner/bewoners in een bepaalde situatie overlast, ergernis en hinder kan/kunnen veroorzaken voor mede-omwonenden, maar dit kan ook gebeuren wanneer er een ander woningtype wordt gerealiseerd. Daarbij geldt dat er voldoende waarborgen worden ingebouwd waarin door de woonconsulent van Alwel wordt zorggedragen voor toezicht, begeleiding en corrigerend optreden wanneer er sprake is van onaanvaardbaar gedrag. Uit ervaringen met hetzelfde type woningen (flexwoningen aan de Kennedylaan in de woonwijk Kroeven) blijkt dat dit type woningen niet leidt tot overlastsituaties voor de omgeving.
3. Voor wat betreft het door zienswijze indiener gevreesde parkeertekort kan gesteld worden dat de gemeente bij de berekening van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is uitgegaan van de in Roosendaal vastgestelde, meest recente, parkeernormen voor kamerverhuur/eenpersoonswoning. Voor de beoogde 30 studio's en 10 woningen met een aparte slaapkamer heeft de gemeente Roosendaal parkeernormen voor kamerverhuur /eenpersoonswoning opgesteld. Deze 10 woningen zijn tweekamer woningen (een woning met één aparte slaapkamer). De gemeente gaat daar uit van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Voor de 30 studio's 1-2 persoonshuishouden hanteert de gemeente een norm van 0,4 parkeerplaats per woning. Er dienen dus om te voldoen aan de vigerende parkeernormen 24 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Deze worden gerealiseerd in het plangebied zelf.
4. De beoogde bouw van de flexwoningen levert geen onaanvaardbare toename van het verkeer op. Het feit dat er nu al luidruchtige voertuigen op de Langdonkring rijden die mogelijkwijs aanleiding geven voor hinder en vooral ongenoegen, staat daar los van.
5. De doelgroepen voor wie de flexwoningen bedoeld zijn, zijn divers van karakter, maar vallen toch onder één noemer: het gaat in alle gevallen om mensen die acuut woonruimte nodig hebben. De gemeente en Alwel achten het hun verantwoordelijkheid dat ook voor deze doelgroepen woonruimte wordt gerealiseerd. Dit is ook beleidsmatig vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Woonagenda 2021-2025.

6. Zienswijze indiener geeft aan dat er ook voor deze doelgroepen huisvestingsmogelijkheden moeten worden aangeboden, maar dan niet in Langdonk omdat de wijk kwetsbaar is en er sprake is van een disbalans tussen koop- en huurwoningen. Daarbij wordt eigenlijk er op voorhand al van uitgegaan dat er vooral of bij voorbaat overlast veroorzakende mensen in de flexwoningen komen wonen. Gelet op ervaringen met flexwoningen elders (zowel in Roosendaal als ook in andere steden) is deze aanname niet terecht. Mocht het inderdaad onverhoopt leiden tot onwenselijke situaties (dat kan natuurlijk gebeuren, zoals dat ook in 'reguliere' woningen kan gebeuren) dan zijn er vanuit Alwel voldoende protocollen ingebouwd om dit in goede banen te leiden.
- De gemeente is van oordeel dat Langdonk en meer specifiek Flaviadonk gelet op de uitdagingen in de woningmarkt op dit moment een tijdelijke, geschikte locatie is voor de huisvesting van flexbewoners.

2.2.2 Indiener 2

Samenvatting

Algemeen

Zienswijze indiener voelt zich door de wijze waarop de gemeente heeft gereageerd op zijn inspraakreactie, aan de kant geschoven, niet serieus genomen en in een onwenselijke hoek geplaatst. Hij is het niet eens met de wijze waarop de gemeente de door hem ingediende inspraakreacties heeft samengevat als gevolg waarvan de gemeente naar zijn oordeel alleen maar een antwoord heeft gegeven 'op haar eigen vragen'. Om die reden voegt indiener van de zienswijze zijn eerder ingediende inspraakreactie en het naar aanleiding daarvan door de gemeente opgestelde inspraak- en overlegrapport nogmaals bij.

- 1.1 De omgevingsvergunning voor Flaviadonk is aangevraagd ver voordat het juridische kader van een passend bestemmingsplan hieraan ten grondslag ligt. Zienswijze indiener voelt zich gepasseerd omdat er geen overleg heeft plaatsgevonden. Er is plotsklaps een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend zonder dat het bestemmingsplan daar ook maar op enige wijze mogelijkheden voor biedt. Hij is van oordeel dat door het aanvragen van een omgevingsvergunning het lijkt of de juridische kaders van het nieuwe bestemmingsplan al vastgesteld zijn. En dat daardoor de vaststelling van het bestemmingsplan al een gelopen race is. De gemeente bestrijdt weliswaar dat de omgevingsvergunning verleend is, maar volgens zienswijze indiener is de beslistermijn voor de aanvraag ruimschoots verstreken en vraagt hij zich af of nu sprake is van een omgevingsvergunning van rechtswege.
- 1.2 De probleemwijk Langdonk
Zienswijze indiener is van oordeel dat de gemeente de problemen die in de wijk Langdonk spelen, bagatelliseert door te stellen dat het slechts om 'een gedeelte van de wijk Langdonk' gaat waar de problemen spelen. Zienswijze indiener wijst erop dat in november 2021 sprake was van een 'staat van beleg' voor de hele wijk Langdonk: er kon op een gegeven moment geen enkele bewoner of bezoeker de wijk in of deze verlaten. Zienswijze indiener wijst op het verschil in de wijk: de huizenblokken die beheerd worden door de woningbouwvereniging en de woningen in particuliere eigendom. Hij is van oordeel dat sprake is van verpaupering van het openbare gebied en dit komt doordat gemeente en woningbouwvereniging jarenlang 'wegkeken'. Als er nu op een betrekkelijk kleine ruimte een grote concentratie woningen (40 stuks) wordt gerealiseerd voor mensen die in een buitengewone woonsituatie verkeren, dan wordt dat alleen maar erger.

Zienswijze indiener geeft aan dat de gemeente en de woningbouwvereniging ervan op de hoogte zijn dat er extra aandacht nodig is voor de verwachte groep van huurders van de flexwoningen door de inzet van een woonconsulent en dat de woonconsulent ook betrokken zal worden bij de intake van huurders. Daaruit blijkt volgens zienswijze indiener al dat het om specifieke groep huurders gaat. De gemeente geeft aan dat het de bedoeling dat op een bepaald moment overgegaan zou kunnen worden tot regulier beheer gelet op ervaringen elders. Volgens zienswijze indiener is dit 'kortzichtig'. De gemeente en de woningbouwvereniging wordt verweten dat ze 'wegkijken'. Als gekeken wordt voor welke doelgroepen flexwoningen kunnen worden ingezet, dan gaat het naar het oordeel van zienswijze indiener om een groep mensen die 'bovengemiddeld aandacht nodig heeft': '40 woningen op een kluitje met een concentratie van persoonlijke problemen', naar het oordeel van zienswijze indiener betekent dit dat de omgeving daarmee belast wordt. Samenvattend stelt zienswijze indiener dat een samenkomst van de flexbewoners in een toch al zeer zwakke wijk extra aandacht en begeleiding behoeft waarbij een permanent aanwezige conciërge/begeleider een absolute voorwaarde zal zijn.

- 1.3 Zienswijze indiener geeft dat dat de gemeente in de inspraakreactie er ten onrechte van is uitgegaan dat hij als inspreker zou doelen op de nieuwbouw van de school Ziezo. Daarmee stuurt de gemeente naar oordeel van zienswijze indiener het bezwaar vanuit haar eigen perspectief. Hij bedoelde namelijk de tijdelijke onderwijslocatie van de Kroevendonkschool die is gerealiseerd nabij de Elisadonk. Daar wordt een nieuwe locatie gecreëerd terwijl voornoemde school ook ondergebracht had kunnen worden in het schoolgebouw aan de Flaviadonk. Daarmee was naar zijn oordeel veel geld bespaard.
- 1.4 Volgens zienswijze indiener is de exploitatie van de nieuwe school niet kloppend als gevolg waarvan de financiële uitvoerbaarheid van het plan door hem betwijfeld wordt.
- 1.5 Het plan creëert een nieuw en wellicht groter probleem. De wachtlijst voor woningzoekenden is immers volgens Alwel in Roosendaal acht jaar. Flexbewoners kunnen twee jaar in een flexwoning woonachtig zijn, maar dat betekent dat de ze daarna nog zes jaar moeten wachten op een woning. De kans is dat de flexwoningen toch langer dan twee jaar aan dezelfde personen zullen worden verhuurd. Ook is er onduidelijkheid over het aantal bewoners dat per woning is toegestaan. Concluderend stelt zienswijze indiener, dat de flexwoningen geen oplossing bieden voor het woningprobleem.
- 1.6 In het huidige bestemmingsplan Langdonk van 2012 wordt gesteld dat indien Flaviadonk ontwikkeld zou moeten worden voor woningbouw, dat dit levensloopbestendige woningen moeten zijn.
- 1.7 Stedenbouwkundige invulling van de wijk: volgens zienswijze indiener zal sprake zijn van een verdere 'onwenselijke rommelige aanblik'. Zienswijze indiener vraagt zich af of er een hek rondom Flaviadonk zal worden geplaatst, daarbij refererend aan het 'grote gevangenishek rondom de openbare ruimte aan de Lindenburg'. Volgens zienswijze indiener is refererend aan de krantenbericht uit BN De Stem al sprake van een balans in het aantal huurwoningen in Langdonk zodat er geen flexwoningen meer bij zouden mogen komen.
- 1.8 De parkeernormering klopt niet volgens zienswijze indiener: de gemeente gaat uit van achterhaalde gegevens en normeringen.
- 1.9 Omliggende straten krijgen de parkeerbelasting van het nieuwe plan. Het gemeentelijk antwoord dat er nog langspaarkeerplaatsen aan de Langdonkring aanwezig zijn, maar deze zijn volgens zienswijze indiener vanwege de aanwezigheid van bomen niet geschikt en niet aantrekkelijk voor parkeerders.

- 1.10 Zienswijze indiener wijst er nogmaals op dat de aanwezige vleermuispopulatie wordt verstoord en verjaagd.

Gemeentelijke reactie

Algemeen

De inspraakreacties van zienswijze indiener zijn in het inspraakrapport verkort weergegeven. Daarbij is gepoogd zo correct mogelijk de opmerkingen te verwoorden en van een gemeentelijk antwoord te voorzien. Het kan voorkomen dat in een parafraze van een inspraakreactie accenten onbewust (iets) anders worden gelegd. Om die reden blijft de originele ingediende inspraakreactie deel uitmaken van de bijlagen van het bestemmingsplan zodat deze in het vervolg van de procedure door college van burgemeester en wethouders, de gemeenteraad en eventuele andere instanties en belangstellenden kan worden gelezen en getoetst.

De gemeente is voor het overige van oordeel dat de door zienswijze indiener aangedragen inspraakopmerkingen serieus zijn beoordeeld en van een gemeentelijk antwoord zijn voorzien.

- 1.1 Er is zoals zienswijze indiener stelt, een aanvraag ingediend door Alwel om op de locatie aan de Flaviadonk een ontwikkeling te mogen realiseren bestaande uit een veertigtal flexwoningen ter vervanging van de op deze locatie aanwezige (leegstaande) school. Op dit moment biedt het huidige bestemmingsplan Langdonk daartoe niet de mogelijkheid. Om die reden is vervolgens door de gemeente beoordeeld of de gevraagde ontwikkeling ter plaatse mogelijk zou moeten worden gemaakt.

In ieder geval is duidelijk dat de aanvraag op dit moment nog niet in een vergunningverlening kan resulteren. Dat kan pas wanneer het ter plaatse geldende bestemmingsplan is aangepast. Er ontstaat dan ook zeker niet de situatie, zoals zienswijze indiener stelt of vreest, dat sprake is van een 'van rechtswege verleende vergunning'. De vergunning kan op dit moment gewoon niet verleend worden, daarvoor moet eerst het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk zijn.

De gemeente heeft mede op basis van beleidskaders (Woonagenda) en in overweging nemend dat er grote behoefte bestaat aan dit soort woningen, een positief standpunt ingenomen. Daartoe is een bestemmingsplan opgesteld, dat als voorontwerpplan in de inspraak is gebracht en waarbij ook de omgeving werd getrokken en geïnformeerd in de vorm van de inspraakprocedure.

Het bestemmingsplan Flaviadonk heeft als voorontwerpbestemmingsplan en op dit moment als ontwerpbestemmingsplan nog geen enkele juridische status en stelt de omwonenden niet voor een 'voldongen feit'. Een voorontwerpplan is de eerste stap in de communicatie met de omwonenden. Daar is de inspraakprocedure ook voor bedoeld. Het voorontwerpbestemmingsplan Flaviadonk heeft geleid tot een aantal inspraakreacties en deze zijn behandeld in een Inspraak- en overlegrapport. Voorzover insprekers zich niet konden vinden in het gemeentelijk standpunt op e ingediende inspraak reacties, staat het tijdens de ontwerpfase vrij voor een ieder een zienswijze in te dienen. Zowel inspraakrapport als zienswijze maken onderdeel uit van het bestemmingsplan en worden aan de gemeenteraad voorgelegd.

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.

- 1.2 Dat de wijk Langdonk te kampen heeft met problemen op het gebied van de openbare orde en veiligheid staat niet ter discussie. Toch dient het beeld dat zienswijze indiener schetst op onderdelen genuanceerd te worden. Het betreft niet de hele wijk

Langdonk, doch een gedeelte van de wijk. Wel hebben maatregelen om de ongeregelde heden de kop in te drukken op bepaalde momenten tijdelijke gevolgen gehad voor de hele wijk, bijvoorbeeld voor wat betreft de bereikbaarheid van de wijk door afsluiting van de toegangswegen van en naar de wijk. Een en ander neemt niet weg dat de gemeente datgene wat zienswijze indiener naar voren brengt, serieus neemt en met hem is de gemeente van oordeel dat er hard gewerkt moet worden aan het keren van het tij. Die processen zijn ingang gezet en er zijn verschillende partijen bij betrokken.

Dat er verschillen zijn in de staat van onderhoud in de verschillende woonstraten, wordt niet ontkend, maar er wordt in de hele wijk voldaan aan het basisonderhoudsniveau.

Overigens vindt momenteel in diverse delen van Langdonk in opdracht van Alwel groot onderhoud plaats aan het woningbezit van de corporatie als gevolg waarvan een grote slag in positieve zin plaatsvindt.

Bij de beantwoording van de inspraakreactie heeft de gemeente aangegeven, 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 echtscheidings situatie geraken of om andere redenen acuut woonruimte nodig hebben. Het is in de visie van de gemeente niet terecht om bij voorbaat te suggereren dat het daarbij per definitie de 'allerzwaksten' zou betreffen en dat dit tot grote problemen leidt in de wijk Langdonk.

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 is in het inspraakrapport al uitgebreid toegelicht.

- 1.3 Zienswijze indiener bedoelde in zijn inspraakreactie te wijzen op de Kroevendonkschool en niet op de school aan 't Zand. Ten aanzien van de deze school kan gesteld worden dat het gaat om een school die tijdelijk verplaatst is naar een locatie op het grasveld nabij de Elisadonk totdat de nieuwbouw op de eigen locatie gereed zal zijn. Het betreft dus niet een nieuwe schoollocatie. Er is niet voor gekozen om de Kroevendonkschool tijdelijk te verplaatsen naar het schoolgebouw aan de Flaviadonk, want dat zou betekenen dat het langer duurt voordat deze locatie weer beschikbaar komt. Bovendien is het gebouw te klein om te dienen als adequate tijdelijke locatie vanwege de beperkte ruimte.
- 1.4 Het betreft een ontwikkeling van de gemeente en Alwel. Deze partijen dragen de kosten. In tegenstelling tot wat zienswijze indiener beweert, is het plan financieel uitvoerbaar.
- 1.5 De flexwoningen zijn bedoeld voor een hele specifieke doelgroep, te weten de urgent woningzoekenden. Het is de bedoeling dat de woningen in principe na twee jaar weer beschikbaar komen 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 voor de acute behoefte aan woonruimte. Natuurlijk is de huidige situatie op de woningmarkt zodanig dat sprake is van grote tekorten aan woningen. Deze situatie kan uiteraard gevolgen hebben voor de duur waarop mensen in de flexwoning woonachtig kunnen zijn, deze is nu vastgelegd op maximaal twee jaar. Het is daarom niet geheel uit te sluiten dat afhankelijk van de woningmarkt de gelegenheid wordt geboden om iets langer te mogen wonen in de

flexwoning; het is echter niet de bedoeling dat er huurcontracten voor onbepaalde tijd worden gesloten.

- 1.6 Hier volgt een herhaling van wat tijdens de inspraakprocedure als antwoord is geformuleerd op dezelfde reactie: de woningen zijn 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 Niet valt in te zien dat sprake zal zijn van een rommelige aanblik: er ontstaat een situatie die in een woonwijk gebruikelijk is: een rij woningen waarvan de voordeur is gericht naar de openbare weg. Het is inderdaad een andere opzet dan elders in Langdonk, waar de achtertuinten grenzen aan de openbare weg. Door een grote mate van diversiteit in erfafscheidingen is een rommelig beeld ontstaan. Bij de Flaviadonk zal dit niet het geval zijn omdat de erfafscheidingen aan de voorzijde van een woning slechts een zeer beperkte hoogte mogen hebben.

Het is een gegeven dat naar de openbare weg gekeerde woningen uit een oogpunt van sociale veiligheid een betere situatie oplevert.

Rondom de Flaviadonk wordt geen hek geplaatst.

Het woningbouwproject aan de Flaviadonk voorziet in woningen voor een specifieke doelgroep, spoedzoekers. Er is door toevoeging van juist dit type woningen geen sprake van scheefgroei zoals zienswijze indiener dat meent op te maken uit het bericht in BN De Stem dd. 2 februari 2022, maar eerder van verruiming. Wel gaat het ook bij flexwoningen woningen in de huursector.

- 1.8 Parkeren
Er wordt voldaan aan de parkeernorm voor dit type woningen. De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op het CROW en worden regelmatig aangepast aan de hand van actuele kengetallen.

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.

- 1.9 Bij een nieuwe ontwikkeling, zoals in het onderhavige geval het realiseren van een woningbouwproject in de vorm van een veertigtal flexwoningen, wordt voor parkeren uitgegaan van het realiseren van de parkeerplaatsen op het eigen terrein. Dat is ook

hier gebeurd: de parkeerplaatsen dienen op het binnenterrein van de woningbouwontwikkeling te worden aangelegd en in de stedenbouwkundige opzet is daar rekening mee gehouden (zie onder 1.8). Natuurlijk kan incidenteel de parkeerdruk groter zijn vanwege een hoger dan normaal aanwezig bezoekerspubliek bijvoorbeeld bij feestjes, als gevolg waarvan het aantal parkeerplaatsen op het terrein niet toereikend is. Er is dan altijd nog de mogelijkheid om aan de Langdonkring te parkeren. Deze parkeerplaatsen liggen tegen de toekomstige woningbouwlocatie aan. Daarbij is niet uitgesloten dat deze parkeerplaatsen vanwege 'vallende eikels' minder aantrekkelijk zijn, maar voor het overgrote deel van het jaar geldt dat niet.

- 1.10 Hier wordt verwezen naar het antwoord op de als inspraakreactie gemaakte opmerking ten aanzien van de vleermuizenpopulatie. 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. Om die reden 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 geïventariseerd voor vleermuizen.

Naar aanleiding van deze onderzoeken zijn mitigerende maatregelen getroffen, door het plaatsen van vier platte vleermuiskasten welke onder ecologische begeleiding zijn opgehangen. Te zijner tijd worden in de toekomstige permanente bebouwing dezelfde hoeveelheid vervangende permanente verblijfsplaatsen 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.

HOORZITTING

Op 15 juni 2022 zijn zienswijze indieners in de gelegenheid gesteld de door hen ingediende zienswijzen mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening. Tevens konden leden van de gemeenteraad en de hoorcommissie vragen stellen aan de reclamanten. Hetgeen tijdens de zitting is besproken is meegewogen bij de behandeling van de zienswijzen. Het verslag van deze hoorzitting alsmede de ingediende pleitnota's zijn als separate bijlagen bij deze nota gevoegd. Alleen zienswijze indiener 2 heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

1. Zienswijze indiener 2 geeft aan een onderbouwing te missen van de noodzaak om woningen voor spoedzoekers te realiseren. Elders in Roosendaal (namelijk aan de President Kennedylaan) staat op basis van zijn eigen bevindingen in de afgelopen maanden 5 % van de woningen continue leeg. Om die reden is volgens hem geen sprake van een grote vraag naar spoedwoningen, er daarbij op wijzend dat dit voor seniorenwoningen heel anders ligt.
2. Omdat flexwoningen slechts een oplossing zouden bieden voor het aanbieden van woonruimte voor een periode van maximaal twee jaar, vormen deze woningen geen oplossing voor een probleem doch alleen maar voor een verschuiving van het probleem in de tijd.

Gemeentelijke reactie

1. In tegenstelling tot wat reclamant beweert, is er wel degelijk sprake van een behoefte aan woningen voor spoedzoekers. Verwezen wordt naar een bij deze zienswijzebehandeling gevoegde memo van Alwel waarin inzicht wordt gegeven over de verhuurbaarheid van de flexwoningen aan de President Kennedylaan. Overigens kunnen ook spoedzoekende senioren in aanmerking komen voor een flexwoning.
2. De wetgever biedt op dit moment twee typen huurovereenkomsten: voor onbepaalde tijd of voor maximaal twee jaar. Om woningen voor de doelgroep spoedzoekers beschikbaar te houden, worden tijdelijke huurovereenkomsten toegepast, die gemaximeerd zijn op twee jaar. Gedurende de woonduur behouden huurders hun inschrijftijd, die daarmee dus verder doorloopt. Met deze tweejaars overeenkomsten en behoud van wachttijd wordt doorstroming gecreëerd en blijven de flexwoningen dus beschikbaar voor de doelgroep. In totaal (inclusief de eerste 20 verhuringen) zijn er voor wat betreft de flexwoningen aan de President Kennedylaan 53 verhuringen geweest. Zou iedereen de twee jaar volmaken, dan zouden dat er 40 zijn geweest. In de praktijk lukt het een deel van de huurders derhalve om binnen twee jaar een andere woning te vinden. En voor een deel lukt dat inderdaad niet. Vorig jaar leek er vorig jaar een nieuwe mogelijkheid te komen om een huurovereenkomst voor maximaal drie jaar af te sluiten. Dat zou een huurder wat meer ruimte geven om vanuit de tijdelijke flexwoningen door te stromen. Deze aanpassing in de wetgeving is niet doorgevoerd. Mochten er nieuwe mogelijkheden ontstaan, dan worden deze opnieuw afgewogen.

4 CONCLUSIES

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Qua functie is invulling met woningbouw op de locatie aan de Flaviadonk ter vervanging van het leeggekomen schoolgebouw gelet op de omgeving en de ligging van de locatie in een woonwijk het meest voor de hand liggend.
- Naar het oordeel van de gemeente kan gesproken worden van 'een goede ruimtelijke ordening' wanneer op de betreffende locatie flexwoningen worden gerealiseerd.
- Er is immers sprake van een grote behoefte aan flexwoningen.
- Gemeente en woningbouwvereniging dienen te voorzien in adequate woonruimte voor diverse woningbehoefte, waaronder ook spoedzoekers.
- Deze opgave heeft de gemeente ook beleidsmatig neergelegd in de Woonagenda.
- Het is stigmatiserend en onterecht om te suggereren dat het bij flexbewoners bij voorbaat zou gaan om de 'allerzwaksten' of om mensen die per definitie zorgen voor overlast. Daarbij wordt -evenals bij reguliere huurwoningen het geval is- voorzien in een protocol waarbij een zorgvuldige toewijzing van de woningen plaatsvindt almede een gerichte aanpak van eventuele overlastsituaties wanneer daar onverhoopt sprake van zou zijn.

Roosendaal, juli 2022
RO Ruimte Wonen Grond