

## 1. Aanleiding

Woningcorporatie Alwel en de gemeente Roosendaal hebben behoefte aan woningen voor 'spoedzoekers'. Dat zijn mensen die door omstandigheden snel een woning nodig hebben. Aan dit type woningen (zogenaamde flexwoningen) is nu binnen de gemeente een tekort. De voormalige schoollocatie op Flaviadonk 1 en 2 te Roosendaal is buiten gebruik geraakt en is ook in de toekomst niet meer nodig voor onderwijsdoeleinden. Alwel gaat op deze locatie 40 woningen voor spoedzoekers realiseren. Dat impliceert dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan moet worden herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan Flaviadonk, dat voorziet in een juridisch-planologische basis om het vorenstaande mogelijk te maken, heeft met ingang van 24 januari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen.

## 2. Beoogd resultaat

Doel van dit bestemmingsplan is om op de locatie Flaviadonk 1 en 2 een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken in de vorm van flexwoningen.

## 3. Argumenten

### 1.1 *Een bestemmingsplanherziening voor deze locatie is noodzakelijk als planologisch-juridische basis om het nu ontwikkelde bouwplan te kunnen realiseren*

De in het geldende bestemmingsplan Langdonk neergelegde bestemming biedt geen mogelijkheden om het door Alwel ontwikkelde woningbouwplan te realiseren. Nu rust immers op de betreffende gronden een maatschappelijke bestemming.

### 1.2 *De zienswijzenprocedure is afgerond; er zijn twee zienswijze ingediend*

Indieners van de zienswijzen zijn het niet eens met het feit dat op deze locatie flexwoningen worden gerealiseerd. Daarbij wordt vooral gewezen op de problematiek waarmee de wijk Langdonk heeft te kampen (gehad). Langdonk is een kwetsbare wijk. Naar het oordeel van beide zienswijze indieners is de kans aanwezig dat de doelgroepen voor wie de flexwoningen bedoeld zijn, zorgen voor nog meer onrust en overlast in de wijk.

De zienswijze is van een gemeentelijke reactie voorzien en heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Woningbouw is de meest logische functionele invulling van de locatie. Er is een bouwplan ontwikkeld dat qua maat en schaal goed inpasbaar is in de omgeving. Daar komt bij dat voorzien moet worden in woningtypen voor allerlei woningzoekenden, derhalve ook voor mensen die met spoed behoefte hebben aan woonruimte. Het op voorhand er al van uitgaan dat mensen die met spoed een woning zoeken, overlast voor de omgeving zullen veroorzaken, wordt niet onderschreven. Bovendien zijn -zoals gebruikelijk bij huurwoningen- door Alwel protocollen ingebouwd bij de toewijzing van de woningen en bij eventueel onverhoopt ontstane overlastsituaties.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de bij de stukken gevoegde Nota zienswijzen.

Eén zienswijze indiener heeft gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid de zienswijzen mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting op 15 juni 2022. Daarin werden aanvullend nog enkele aspecten naar voren gebracht. Het verslag van de hoorzitting is bijgevoegd en de beantwoording van hetgeen tijdens de hoorzitting aan de orde werd gesteld, is verwerkt in de Nota zienswijzen.

*2.1. Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.*

Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet verplicht aan kostenverhaal worden gedaan. Omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Eventuele extra kosten ten behoeve van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

**4. Kanttekeningen en risico's**

*4.1. Beroep bij de Raad van State*

Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**5. Financiële consequenties**

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met het oog op het voorgeschreven kostenverhaal en het eventuele planschaderisico.

**6. Communicatie**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd (digitaal op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) en in papieren vorm ter inzage gelegd. Dat is de start van de beroepstermijn. Gedurende de beroepstermijn van zes weken kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep worden ingesteld door belanghebbenden, niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt, alsmede door niet-belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

De indieners van de zienswijze worden in kennis gesteld van de start van de beroepstermijn en krijgen de zienswijzennota toegestuurd.

**Bijlagen**

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. Het bestemmingsplan Flaviadonk te Roosendaal bestaande uit verbeelding, regels en toelichting, alsmede het Inspraak- en overlegrapport en andere bijlagen;
2. Nota zienswijzen;
3. Het besluit dat niet wordt overgegaan tot het vervaardigen van een Milieueffectrapportage (MER) of m.e.r.-beoordeling;
4. Het hierop betrekking hebbende commissieadvies.

Een ontwerpbesluit met de hierbij behorende bijlagen bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,  
De secretaris, De burgemeester,

M.C.J. Franken.

J.M. van Midden.