

Verslag Hoorzitting
Hoorcommissie Ruimtelijke ordening d.d. 15 juni 2021
Zienswijzenbehandeling Heerma van Vossstraat / Flaviadonk / Commandoterrein

Aanwezig:

Commissie: Dhr. mr. H.G.J. Norbart (voorzitter);
Dhr. mr. J. Verpaalen (secretariaat);
Dhr. E. Wendt (notulist Notuleerservice Nederland).

Reclamanten aanwezig:

~~De heer J. Verpaalen, voorzitter van de commissie,~~
~~De heer J. Verpaalen, voorzitter van de commissie,~~
~~De heer J. Verpaalen, voorzitter van de commissie,~~
~~De heer J. Verpaalen, voorzitter van de commissie,~~
~~De heer J. Verpaalen, voorzitter van de commissie,~~
~~De heer J. Verpaalen, voorzitter van de commissie,~~
~~De heer J. Verpaalen, voorzitter van de commissie,~~
~~De heer J. Verpaalen, voorzitter van de commissie,~~
~~De heer J. Verpaalen, voorzitter van de commissie,~~
~~De heer J. Verpaalen, voorzitter van de commissie,~~

Ambtelijke ondersteuning: De heren Kools en Hendriks en mevrouw Mutsaers

Raadsleden aanwezig: Dhr. P. Raijmakers (Roosendaalse Lijst)
Dhr. J. Wezenbeek (Vitaal Liberaal)
Dhr. B. Taher (D66)
Mw. F. Pieters (D66)
Dhr. C. Vilée (GL)
Mw. S. Vermeulen (VVD)
Mw. A. Eijck (VVD)
Dhr. J. Heeren (VLP)
Dhr. T. Jochems (VLP)

Burgerraadslid aanwezig: Dhr. R. van der Heijden (BBR)
Dhr. K. Kraak (Vitaal Liberaal)
Dhr. M. Reijman (GL)
Mw. B. Zijp (PvdA)

Toehoorders: Diversen

De voorzitter opent de hoorzitting/ beeldvormende raadsvergadering om 19.30 uur. Hij stelt zichzelf en de ambtelijk secretaris de heer Verpaalen voor en maakt melding van de aanwezigheid van ambtelijke ondersteuning. De voorzitter geeft een korte uiteenzetting over de aard en opzet van deze bijeenkomst. Aan de insprekers wordt gemeld dat de commissie en de raadsleden alle stukken hebben gelezen, zodat een samenvatting volstaat.

Het betreft vanavond de zienswijzenbehandeling Heerma van Vossstraat / Flaviadonk / Commandoterrein.

Toegelichte zienswijzen:

Bestemmingsplan Heerma van Vossstraat

De heer ~~Verpaalen~~ merkt op dat hij op zijn in 2019 ingediende zienswijze pas in 2021 reactie van de

gemeente kreeg. Hij vraagt zich af waarom dat zolang duurde. Hij vermoedt dat de gemeente wat plooiën wilde gladstrijken.

Ten tweede is het pand waar nu de ontwikkeling plaatsvindt op enig moment omgezet van bedrijfspand naar woning. Hem is niet duidelijk wanneer dat is gebeurd.

Ten derde heeft spreker begrepen dat de nieuwe woningen identiek zouden moeten zijn aan de woningen die aan zijn kant van de straat staan of tenminste dezelfde stijl zouden moeten hebben.

Ambtelijke beantwoording mw. Mutsaers:

Er is geen excuus om zolang niet met betrokkenen te communiceren over hun zienswijze. De verklaring is een capaciteitsprobleem op het gemeentehuis geweest. Dat neemt niet weg dat het netjes was geweest iets te laten horen. Met het gladstrijken van plooiën heeft dit dus te maken gehad.

In het inspraakrapport is aangegeven dat de nieuwe woningen moeten passen in het straatbeeld. Dat betekent niet dat ze identiek moeten zijn, wel dat de nieuwbouw stedenbouwkundig past bij de bestaande bouw. Bij de aanvraag zal dit worden getoetst.

De omzetting van bedrijf naar woning heeft via een omgevingsvergunning van 10 maart 2017 plaatsgevonden. Een en ander is destijds gepubliceerd in de Roosendaalse Bode. De aanvraag voor de twee woningen dateert van 2019.

Vragen raad:

De heer Taher reageert op de twee jaar stilte die volgde op de ingediende zienswijze en vraagt wat spreker zelf heeft gedaan om in die periode informatie te krijgen.

Spreker antwoordt dat hij bewust niets heeft gedaan omdat in zijn optiek op zijn actie de gemeente aan zet was om met een reactie te komen.

De heer Taher wijst er op dat de houding van de gemeente kwalijk was, maar dat een burger ook zelf mogelijkheden heeft om actie te ondernemen.

Spreker is het daar in dit geval niet mee eens.

~~Vragen raad:~~

Spreker maakt bezwaar tegen de bouw van twee woningen tegenover zijn eigen woning. Hem is niet bekend waar de woningen precies komen en waar de inritten komen. Hij vreest dat hij er in de toekomst met zijn auto niet voorbij kan.

Vragen raad:

Geen

Verdere procedure:

De heer Verpaalen verwoordt dat de commissie het plan en de zienswijzen verder zal behandelen.

Daarna is het aan de raad om een besluit te nemen. Dit gebeurt vermoedelijk in september.

Indieners van een zienswijze krijgen het raadsbesluit en het verslag van deze hoorzitting toegestuurd.

Zijn zij het niet eens met het raadsbesluit dat staat de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak in Den Haag open.

Bestemmingsplan Flaviadonk

~~Vragen raad:~~

De partij die uit de laatste verkiezingen als grootste naar voren kwam, VLP, was in 2021 tegen de planvorming op deze locatie. De partij vindt ook nu nog dat nieuwbouw in Roosendaal zich primair moet richten op meer seniorenwoningen.

Nergens komt spreker onderzoek tegen ter onderbouwing van de noodzaak van realisatie van woningen voor spoedzoekers. Van de reeds aanwezige woningen op de Kennedylaan staat volgens eigen bevindingen van spreker in de afgelopen twee maanden 5% continu leeg. Flaviadonk 1 en 2 worden in de afgelopen jaren aangeboden voor antikraak. Navraag leert dat ook hier in de afgelopen jaren de woningen slechts voor de helft zijn bezet. Uit niets blijkt de grote spoedvraag in Roosendaal, noch lijkt deze vraag toe te nemen. Uit gedegen onderzoek blijkt dat dit voor senioren heel anders ligt. De vergrijzing is nog maar net begonnen.

De gemeente is aan haar burgers verplicht niet de zogenaamde problemen twee jaar door te schuiven terwijl de wachttijd voor een reguliere woning veel langer is. Het huidige AZC raakt als doorstroomlocatie overvol, mensen moeten onder erbarmelijke omstandigheden wachten op een fatsoenlijke oplossing.

(volledige inspraakreactie toegevoegd aan verslag)

De voorzitter geeft de vertegenwoordiger van ALWEL, die aanwezig is, de gelegenheid te reageren.

De heer Aerts geeft aan dat de gemiddelde wachttijd voor een woning in Roosendaal langer dan acht jaar is. 'Spoed' is dus alles wat onder die acht jaar ligt. De flexwoningen worden gerealiseerd voor de groep die geen acht jaar kan wachten. Flex is een extra dure oplossing om de woningnood te helpen oplossen. Als de vraag ontbreekt, wordt daar niet voor gekozen. ALWEL kan de behoefte met cijfers staven.

De heer ~~XXXXX~~ reageert dat geen echte oplossing wordt gecreëerd omdat de tijdelijke huisvesting slechts voor twee jaar geldt. Als de wachttijd acht jaar is, resteert dus een gat van zes jaar. Onduidelijk is waar betrokkenen dan blijven.

Vragen raad:

Geen

Verdere procedure:

De heer Verpaalen verwoordt dat de commissie het plan en de zienswijzen verder zal behandelen. Daarna is het aan de raad om een besluit te nemen. Dit gebeurt vermoedelijk in september. Indieners van een zienswijze krijgen het raadsbesluit en het verslag van deze hoorzitting toegestuurd. Zijn zij het niet eens met het raadsbesluit dat staat de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak in Den Haag open.

Bestemmingsplan Commandoterrein

~~Bestemmingsplan Commandoterrein~~

Spreker stelt dat door het gehele perceel achter de woningen vol te bouwen, afbreuk wordt gedaan aan het groene karakter. Men heeft het huis pas gekocht, juist vanwege de mooie ligging in een groene oase.

De argumenten die door de gemeente worden gebruikt, komen over als gelegenheidsargumenten. Waarom een argument van de gemeente meer waard zou zijn dan een argument van een burger, is niet duidelijk.

De geplande bouw is veel te hoog. De huizen van een meter of zes krijgen een bruine driehoek tegenover zich die tot 21 meter hoogte oploopt. Het commandoterrein kan voor 75% worden bebouwd, maar wat precies waar komt, blijft onduidelijk. Waar die hoogtegrenzen van 17 en 21 meter vandaan komen, is eveneens onduidelijk: waarom gaat men niet deels de grond in, zo vraagt spreker zich af. Het had gescheeld als de omwonenden enige zeggenschap was gegeven.

Onduidelijk is de zoneringsgrens: is die 36 of 51 meter?

De gemeente erkent dat de nieuwbouw leidt tot meer verkeersbewegingen – duizend per dag – en daardoor slechtere luchtkwaliteit. Tegelijkertijd wordt vermeld dat er geen gevolgen 'in betekenende mate' zijn. Die logica ontgaat spreker. Zij wil de onderliggende onderzoeken wel eens zien. De bomen die de koolmonoxide zouden opvangen, worden ook nog weggehaald.

Wat de bouw betreft, worden alle opties opgehouden. Het enige dat de omwonenden zien, is een kaart met wat bruine vlekken. Met aarden wallen, reliëf en andere aanpassingen kan het aanzicht worden verbeterd ten opzichte van de gigantische muur waar men nu voor vreest. Het vervelende is dat als dit bestemmingsplan er komt, de omwonenden niets meer te vertellen hebben over hoe er uit komt te zien.

De voorzitter wijst er op dat als het bestemmingsplan is vastgesteld er altijd nog een vergunningprocedure volgt.

Ambtelijke beantwoording:

De heer Kools vermoedt dat de verwarring over de 36 en 51 meter te maken heeft met de perceelgrens en de achterzijde van de woning. Dit wordt uitgezocht.

De opmerkingen die tijdens deze hoorzitting worden gemaakt, worden verwerkt in de zienswijzenbehandeling.

Voor de door spreker gewenste inzage in onderliggende onderzoeken wordt verwezen naar:

www.ruimtelijkeplannen.nl

Vragen raad:

De heer Heeren vraagt hoe spreker reageert op het bericht dat de commandokazerne mogelijk volledig verdwijnt.

Spreker veronderstelt dat als dit officieel is de gemeente de omwonenden wel zal informeren.

De heer Heeren veronderstelt dat dit inderdaad normaal zou zijn. Het is niet aan de raadsleden inwoners daarover te informeren.

De voorzitter benadrukt dat het ook nog een aangelegenheid van Defensie kan zijn.

Desgevraagd geeft hij aan dat het schrappen van de kazerne niet betekent dat het bestemmingsplan op losse schroeven staat. Dat bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bouwplannen mogelijk te maken.

De heer Raijmakers vraagt wat er ambtelijk bekend is over de laatste stand van zaken.

De heer Kools heeft op de middag voorafgaand aan deze zitting contact gehad met het Rijksvastgoedbedrijf. Men bekijkt de plannen voor de lange termijn. Dat betekent dat er geen wijzigingen in de komende een à twee jaar worden verwacht. Op dit moment is het standpunt dat de plannen voor het commandoterrein doorgaan. Er is binnen Defensie grote noodzaak aan terreinen als deze. Herontwikkeling zal een behoorlijk aantal jaren op zich laten wachten.

~~De heer Raijmakers~~

Spreker vindt het opmerkelijk dat de commando's, de fitste mensen in Nederland, weg moesten bij de snelweg vanwege smog, terwijl er wel ziekenhuizen langs de snelweg worden gebouwd. Hij begrijpt niet dat de nieuwbouw juist achter in het puntje van de driehoek, vlak bij de huizen moet komen.

Vragen raad:

De heer Heeren vraagt, als de hoogte van zeventien meter niet acceptabel is, met welke hoogte en omvang men wel kan leven.

Spreker zou eerst wel eens maquettes willen zien. Waarom wordt er niet gebouwd aan de voorzijde, waar men niet grenst aan woningen? Als er al wordt gebouwd, waarom wordt niet gekozen voor een sedumdak, zodat de omwonenden tegen een groene helling aankijken. De woningen zijn gekocht vanwege de groene omgeving. Defensie heeft een taak om het groen te houden en heeft daar ook het geld voor.

~~De heer Raijmakers~~

Spreker is eigenaar van het perceel dat in theorie het zwaarst wordt benadeeld. Zij kan in principe helemaal ingebouwd worden. Dat is niet waarvoor ze hier is gaan wonen. Het bestemmingsplan staat 75% bebouwing toe. Als die zo dicht mogelijk richting de snelweg komt, hebben omwonenden het minste last. Er is nu ook een groenstrook die grenst aan het perceel van spreker en die niet wordt bijgehouden door Defensie. Daarover moet keer op keer aan de bel worden getrokken. Defensie dient haar verantwoordelijkheid ook op dit vlak te nemen.

Vragen raad:

Geen

Verdere procedure:

De heer Verpaalen verwoordt dat de commissie het plan en de zienswijzen verder zal behandelen. Daarna is het aan de raad om een besluit te nemen. Dit gebeurt vermoedelijk in september. Indieners van een zienswijze krijgen het raadsbesluit en het verslag van deze hoorzitting toegestuurd. Zijn zij het niet eens met het raadsbesluit dat staat de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak in Den Haag open.

Sluiting

De voorzitter dankt eenieder voor zijn aanwezigheid en sluit de vergadering om 20.15 uur.

De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

De secretaris,

Mr. J. Verpaalen

De voorzitter,

Mr. H.G.J. Norbart.


Geachte commissie,

Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

Met de jongstleden gemeenteraadsverkiezingen is er een politieke verschuiving gekomen in het bestuurlijk veld van Roosendaal. Ik ben hier daarom ook niet om een bezwaar te onderbouwen maar om bruggen te slaan met het huidige college en de huidige gemeenteraad.

Mijn voorliggend bezwaar is gericht op de voorbereidingen van een plan wat is voorbereid door de oude politiek. Te zien is, in de notulen van de Raad van Roosendaal van vorig jaar 22 juli 2021, dat er meerdere bedenkingen zijn bij de uitvoering en de totstandkoming van dit plan. De huidige grootste partij van Roosendaal (VLP) was tegen het plan op deze locatie.

Ook is de huidige grootste partij van Roosendaal van mening dat nieuwbouw in Roosendaal gericht moet zijn op het bouwen van meer seniorenwoningen. Hierdoor zal de woningcarrousel in beweging komen zoals zij dit ook verwoord hebben in hun verkiezingskrant van de afgelopen verkiezingen (verkiezingskrant VLP 2022).

Reeds in mijn argumenten tegen het voorontwerpbestemmingsplan heb ik beide voorgaande punten uitgebreid belicht. Ik voel mij erg gesterkt door de verschuiving van het politieke veld. Plots blijkt mijn bezwaar jegens het nieuwe bestemmingsplan slechts een punt van kritiek te zijn, waarbij er gelukkig maar 1 uitkomst blijkt te zijn: Het ombuigen van dit plan naar senioren woningen.

Wel heb ik een punt van bezwaar met betrekking tot de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan. Nergens in het hele traject kom ik een onderzoek tegen ter onderbouwing van de noodzakelijkheid ter realisatie van woningen voor spoedzoekers. Een grote behoefte aan woningen voor spoedzoekers in Roosendaal wordt wederkerend in het voortraject benoemd, maar nergens wordt dit gestaafd of geborgd door onderliggende onderzoeken en cijfers.

Uit eigen onderzoek op deze markt is mij het volgende opgevallen. Van reeds aanwezige woningen voor spoedzoekers op de Kennedylaan blijkt uit mijn eigen bevinding dat minimaal in de afgelopen 2 maanden 5% van de flexwoningen continu heeft leeg gestaan. Nummer 170 e en 170 a hebben langere tijd leeg gestaan of staan nog steeds leeg. Indien er een dermate hoge vraag en nood is voor snel toegankelijke woningen voor mensen die absoluut niet kunnen wachten dan blijkt dat niet uit de bezetting van de huidige flexwoningen. Er mag ernstig getwijfeld worden of een veelvoud aan dit soort woningen noodzakelijk zou zijn.

Dit laatste blijkt ook uit de bezetting van de huidige bebouwing. Flaviadonk 1 en 2 wordt de afgelopen jaren aangeboden als antikraak woningen. Echter bij navraag blijkt dat de faciliteit over de afgelopen jaren maar voor de helft bezet is. Indien er zoveel vraag en spoed is voor onderdak voor mensen in het lagere en laagdrempelige huursegment met een tijdelijk karakter dan zou men mogen verwachten dat bij echte echte spoed de antikraak functie van de Flaviadonk overvol zou zitten.

Niets lijkt erop dat er echt sprake is van een grote spoedvraag in Roosendaal. En geen enkel onderzoek geeft aan dat deze groep van spoedzoekers in de toekomst zal gaan toenemen. Zelfs in de SWOT analyse van het taxatierapport staat duidelijk vermeld dat er verslechtering in de verhuurbaarheid is te verwachten door verandering van de economische- of politieke ontwikkelingen. Voor senioren is dat echter heel anders. Er is gedegen onderzoek waaruit blijkt dat we nog maar aan het begin van de vergrijzing van de samenleving staan. Er is meer dan voldoende gefundeerd onderzoek dat de huisvesting voor de komende groep ouderen ernstig tekort schiet.

De gemeenteraad is verplicht te onderzoeken of dit soort doorstroomlocaties überhaupt wel werkt. De flexwoningen aan de Kennedylaan staan er al meer dan 3 jaar dus cijfers van de afgelopen jaren zijn bekend bij ALWEL. Ook andere woningbouwcoöperaties zullen de weg van flexwoningen ingeslagen zijn dus er moet voldoende duidelijk zijn of het probleem zich überhaupt voordoet en of dat de flexwoningen wel de oplossing zijn. De gemeente is aan haar burgers verplicht om verder te kijken dan hun neus lang is en niet de zogenaamde huidige aanwezige problemen 2 jaar vooruit te schuiven terwijl de wachttijden voor een reguliere woning gemiddeld veel langer is. Dit werd onlangs ook pijnlijk duidelijk bij de huidige AZC die als doorstroomlocaties overvol raken en waar mensen onder erbarmelijke omstandigheden moeten blijven wachten op een fatsoenlijke oplossing.

Het bestuurlijk orgaan en de politiek zijn de enige die bij deze AZC het probleem hadden kunnen voorkomen. Zij hadden de voorliggende problemen moeten voorkomen door beter onderzoek te doen en inzicht te verkrijgen. Vergelijkbaar met deze AZC is bij deze bestemmingsplanverandering niet voldoende onderzocht of de beoogde huisvesting het probleem van woningnood voor de spoedzoekers ook voorbij de termijn van 2 jaar oplost.