

Versnellingsagenda gemeente Roosendaal

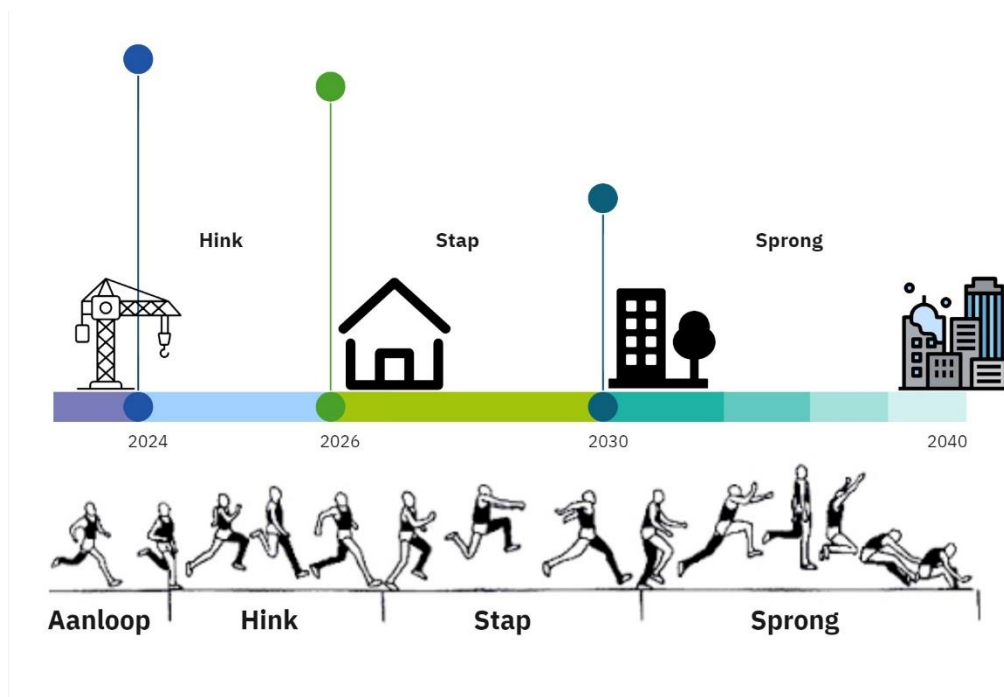
Inleiding

De gemeente Roosendaal wil een kwaliteitssprong maken richting 2040, waarbij de ambitie is om te groeien. Op hetzelfde moment is er op dit moment niet voldoende woonruimte voor de Roosendalers en potentiële nieuwe inwoners. Om snel in nieuwe woonruimte te kunnen voorzien en op de lange termijn de groei van Roosendaal te kunnen bijhouden is het noodzakelijk dat er in de periode van 2025 tot 2040 een significante woningbouwversnelling plaatsvindt. Deze versnelling is voorzien in de Woningbouwprogrammering 2025.

De Versnellingsagenda presenteert acties om tot de benodigde versnelling te komen. Aan de hand van interne en externe sessies is input opgehaald van ambtenaren, marktpartijen, corporaties en specialisten. Daarnaast is onderzocht in welke gemeenten effectieve maatregelen zijn genomen en of deze ook vertaald kunnen worden naar de Roosendaalse context.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de Roosendaalse Hink, Stap, Sprong. Waarin een korte, middellange en langetermijnplanning een overzicht geeft van de Roosendaalse aanpak voor Woningbouwversnelling.

- 2025 – 2026 (Hink)
- 2026 – 2030 (Stap)
- 2030 – 2040 (Sprong)



De Hink legt de focus op de korte termijn doelen van het college om snel de huidige woningnood aan te pakken. Tot en met 2026 wordt daarvoor de focus gelegd op zowel grootschalige woningbouwprojecten als *quick wins* op het gebied van woningbouwrealisatie. De Stap is de periode waarin (nieuwe) projecten significant versneld kunnen worden volgens de 100-dagen aanpak. Hierin is prioritering en planning een belangrijk onderdeel. De Sprong laat de mogelijkheden zien voor grootschalige groei van de gemeente Roosendaal. Voor deze realisatie dient nu al begonnen te worden met het opstellen van visies en ambities.

Om de Hink, Stap en Sprong voor Roosendaal te kunnen maken zijn veranderingen nodig op het gebied van structuur, proces en communicatie. De actiepunten worden in de volgende hoofdstukken uiteengezet. Aan ieder actiepunt hangt een planning op basis waarvan de organisatie en de gemeenteraad vat kan houden op de voortgang van de Versnellingsagenda. Jaarlijks wordt er een update gegeven over de stand van zaken van deze Versnellingsagenda en kunnen actiepunten waar nodig aangepast worden.

Structuur

Prioriteren van ambities aan de hand van criteria

“Het gaat niet om de beste keuze maken, maar om een keuze maken en er dan het beste van te maken.”

De gemeente Roosendaal streeft naar een kwalitatieve groei van de gemeente. Dat betekent voor de woningbouwopgave dat nieuwe initiatieven een positieve bijdrage moeten leveren aan de opgaven in de stad en dorpen. Kwaliteit toevoegen kan op vele vlakken.

Een valkuil is dat de ambities van de gemeente op iedere locatie gestapeld worden waardoor alle gemeentelijke ambities op iedere locatie gerealiseerd moeten worden. Een locatie staat echter niet op zichzelf, maar levert een bijdrage aan de kwaliteit van de hele gemeente. Om de stapeling van ambities te voorkomen en in samenhang te bepalen wat op welke plek de meeste kwaliteit toevoegt is het van belang dat er vooraf per locatie bepaald wordt wat de belangrijkste kwaliteiten zijn die toegevoegd moeten worden. Dit betekent dat er geprioriteerd moet worden op ambities. Waar moet iets een 9 scoren en waar is een 6 ook voldoende? Op deze wijze wordt de kwaliteitsslag realiseerbaar en is vooraf voor iedereen duidelijk waar extra stappen op gezet moeten worden. De criteria worden in 2025 in overleg met de organisatie bepaald.

Per ontwikkeling dient de initiatiefnemer op de belangrijkste criteria voor het geselecteerde gebied een hoge score te halen. De andere criteria dienen minimaal een voldoende te scoren. Door op deze wijze te prioriteren wordt er in de voorfase een keuze gemaakt. Dit levert minder discussie op tijdens de ontwerp en uitvoeringsfase. De heldere keuzes moeten in eerste instantie landen in de gebiedsvisies. En vervolgens geconcretiseerd tijdens het voortraject van het project.

Prioriteren van projecten aan de hand van vier majeure opgaven

Om de versnelling te faciliteren is het noodzakelijk duidelijke keuzes te maken in de inzet van de ambtelijke capaciteit. Sommige projecten dragen meer bij aan de versnellingsopgave, andere projecten dragen meer bij aan de ambities van het college en tot slot zijn er projecten waar relatief snel tot realisatie gekomen kan worden. Om de ambtelijke capaciteit op de juiste plek in te zetten is het nodig om aan de hand van vooraf vastgestelde criteria de bestaande en nieuwe projecten te prioriteren. Aan de hand van vier majeure opgaven is een prioriteit bepaald van de projecten. De vier majeure opgaven zijn:

- Nationaal Programma Roosendaal (NPR)
- De Kwaliteitssprong
- De Spoorzone
- Westrand

Daarnaast krijgen projecten die binnen de Hink gerealiseerd kunnen worden een hogere prioriteit dan projecten die pas later gerealiseerd kunnen worden. Vanwege het huidige woningtekort ligt de focus de komende jaren op de korte termijnrealisatie van plannen.

De volgende acties zijn in uitvoering:

1. *De Woningbouwprogrammering verrijken met de prioriteringsstatus per project (Q4 2025)*
2. *Opstellen kwaliteitscriteria bij nieuwe ontwikkelingen (2025)*

Proces

100-dagen aanpak

De gemeente Roosendaal gaat bij verschillende projecten werken volgens de 100-dagen aanpak. Dit is een nieuwe werkwijze met als doel aan de voorkant van het ontwikkelproces met betrokken marktpartijen/eigenaren van de locaties sneller en effectiever samen te werken om versneld invulling te geven aan de kwantitatieve – en kwalitatieve woonopgaven en óf realisatie óf het in harde plannen krijgen van projecten voor 2030 tot de mogelijkheden behoort. De aanpak wordt in bijlage 1 verder toegelicht. Als gevolg van deze aanpak kunnen initiatieffases van grootschalige bouwprojecten versneld worden van gemiddeld 400 dagen naar 100 dagen. De 100-dagen aanpak is onderdeel van de regionale afspraken over de Nieuwe Werkwijze Versnelling. Deze nieuwe werkwijze zal de basis vormen voor de werkwijze die gemeente, woningcorporatie en markt in de regio zullen hanteren bij nieuwe projecten.

De volgende acties zijn gerealiseerd:

3. *De 100-dagen aanpak wordt als pilot uitgevoerd het project De Hoogt Fase III*
4. *Er komt een Versnellingstafel met mandaat om versneld integrale beslissingen te nemen. (Gerealiseerd)*

De volgende actie is in uitvoering

5. *Waar mogelijk wordt er gebruikgemaakt van de Nieuwe Werkwijze Versnelling (2025)*
6. *Bij minimaal twee nieuwe projecten wordt de 100-dagen Aanpak toegepast (2025)*

Interne organisatie

Om een versnelling in de woningbouw te realiseren kan de organisatie niet op dezelfde wijze blijven werken. Daarom wordt er gewerkt aan het versoepelen en vereenvoudigen van de werkprocessen binnen de gemeente en een duidelijke structuur op te zetten bij de start van nieuwe projecten. De huidige structuur van de Omgevings- en Regiekamer wordt behouden. De processen binnen deze structuur worden doorontwikkeld. Daarnaast worden er nieuwe beleidskaders opgesteld op het gebied van wonen en grondbeleid. Deze beleidskaders moeten bij gaan dragen aan de versnelde realisatie van kwalitatief goede woningen.

De volgende acties zijn in uitvoering:

1. *In Q4 2025 komt er een Volkshuisvestingsprogramma als opvolger van de Woonagenda 2021-2025.*
2. *In Q4 2025 komt er een nieuw Grondbeleid.*
3. *In 2025 zijn beleid, visies en projecten geprioriteerd en integraal op elkaar afgestemd op basis van een gedeelde planning*

Procedure

Juridische mogelijkheden tot versnelling van de woningbouw

Binnen de Omgevingswet zijn er verschillende mogelijkheden om versneld tot de realisatie van woningen te komen door procedurele aanpassingen in het ontwikkelproces. Daarbij is de samenwerking tussen gemeenteraad, college en samenleving een belangrijke rol toebedeeld. Door op de juiste wijze deze samenwerking in te richten, en de focus naar de voorkant van het proces te verleggen, kunnen snelheid en kwaliteit hand in hand gaan. Tegelijkertijd ontstaat er, door het integraal werken aan de processen in de voorbereidingsfase, ruimte om ambtelijke capaciteit in te zetten op het realiseren van projecten. Ambtelijke capaciteit die anders verloren zou gaan in de huidige door plannen die bijgesteld moeten worden.

Door vooraf de juiste kaders te stellen, en inwoners en raad de mogelijkheid te geven input te leveren op het plan, ontstaat er een duidelijk en werkbaar kader waarbinnen de initiatiefnemer het plan kan ontwikkelen. Met behulp van regelmatige toetsing en samenwerking op basis van vertrouwen is het mogelijk de ontwikkelprocessen te versnellen. Daarnaast levert het een bijdrage aan de kwaliteit van het plan door meteen al aan de slag te gaan met de wensen vanuit de samenleving.

Hieronder is een opsomming gemaakt van de mogelijke stappen die gezet kunnen worden om versneld tot ontwikkeling te komen, zodanig dat de kwaliteit en juridische voorwaarden geborgd blijven. In bijlage 3 is de juridische onderbouwing van de betreffende maatregelen toegevoegd.

1. Participatie

- De participatie bij een omgevingsplanwijziging is verplicht en moet vooraf worden aangekondigd via officiële bekendmakingen. De gemeente kan met de initiatiefnemer afspreken dat deze de participatie uitvoert, maar kan dit niet wettelijk afdwingen. In een anterieure overeenkomst kunnen hierover wel afspraken worden vastgelegd.

- Waar mogelijk wordt participatie voor een ontwikkeling gestart op basis van het schetsplan. Door participatie te baseren op een schetsplan dat voldoet aan gemeentelijke kaders, kan sneller worden toegewerkt naar een ontwerp omgevingsplanwijziging.
- Na participatie worden reacties direct verwerkt in het ontwerp, zodat de wettelijke procedure daarna gelijk gestart kan worden. Door de omgevingsplanwijziging niet meer als concept ter inzage te leggen, voorkomt dit een herhaling van reacties van inwoners en herhaling van de motivering op deze reacties door de gemeente.

2. Omgevingsplanwijzigingen (versnelling voorbereidingsfase)

- De kennisgeving van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan en de participatie wordt juridisch belegd bij de wethouder. Dit verkort de interne besluitvorming.
- Als het college besluit tot het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen en de participatie met betrekking tot de ontwikkeling aankondigt, zal er gelijktijdig een besluit worden genomen om de ontwerp omgevingsplanwijziging gelijk ter inzage te leggen als er geen participatiereacties worden ingediend. Op deze manier kan de procedure gelijk gestart worden als er geen participatiereacties worden ingediend.
- De gemeenteraad delegeert de bevoegdheid tot vaststelling van omgevingsplanwijzigingen voor ontwikkelingen aan het college, mits de ontwikkeling past binnen vooraf door de raad vastgestelde kaders (bijvoorbeeld een gebiedsvisie). Er is geen verschil in procedure tussen vaststelling door de raad of het college, maar delegatie kan tijdswinst opleveren bij minder complexe, kaders-gebonden ontwikkelingen.
- De termijn voor ter inzage leggen laten we ook deels in vakantieperiodes vallen, mits minimaal drie weken buiten de vakantie. Dit zal de doorlooptijd verkorten. Door een herhaling van de kennisgeving hiervan worden inwoners voldoende geattendeerd op de ter inzage legging.
- De gemeenteraad delegeert de bevoegdheid tot het vaststellen van een voorbereidingskrediet aan het college. Het college rapporteert over deze kredieten aan de gemeenteraad in de bestuursrapportages (berap). Hierdoor kunnen projecten sneller opgestart worden, en behoudt de gemeenteraad haar controlerende rol. Dit wordt in de begroting van 2026 geïmplementeerd.

3. Minder vaak een aparte visie opstellen

- Het opstellen van aparte visies voor kleine ontwikkelingen kost veel tijd. Door te werken met heldere planologische kaders of een concept-omgevingsplanwijziging als basis voor participatie, kan dit proces worden verkort.
- Nieuwe visies worden integraal en helder worden opgesteld, waarbij alle relevante planologische aspecten direct worden meegenomen. Dit voorkomt vertraging in het proces in een latere fase, omdat er in een vroeg stadium al rekening is gehouden met deze aspecten en er in de latere fase geen aanpassingen nodig zijn.

4. Beleidsmatige versnelling

- Beleid wordt integraal en consequent opgesteld, zodat er geen tegenstrijdigheden zijn tussen beleid en de juridische regels in het omgevingsplan. Dit voorkomt vertraging in de juridische procedures en besluitvorming.
- Beleid wordt voorzien van een uitvoeringsparagraaf, zodat de consequenties van beleid beter in beeld worden gebracht en duidelijk is of beleid ook uitvoerbaar is.
- Beleid voor geluid en omgevingsveiligheid wordt snel vastgesteld, zodat niet per project ad hoc oplossingen hoeven te worden gezocht.

Overzicht belangrijkste stappen in versnelde voorbereidingsfase omgevingsplanwijziging

Stap	Mogelijke versnelling
Kennisgeving	Juridisch beleggen bij de verantwoordelijk wethouder
Participatie	Direct na kennisgeving starten, participatie door initiatiefnemer mogelijk
Verwerken participatie	Direct verwerken, reacties niet dubbel behandelen
Opstellen ontwerp	Op basis van schetsplan en kaders, zonder aparte visie bij kleine projecten
Vaststelling	Delegeren aan college (mits binnen kaders)
Ter inzage leggen	Combineren met vakantieperiode (mits zorgvuldig)

De volgende acties worden in de voorbereidingsfase van een omgevingsplanwijziging voorgesteld toe te passen:

1. *De kennisgeving van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan en de participatie wordt door het college juridisch bevestigd bij de verantwoordelijk wethouder*
2. *Participatie starten op basis van het schetsplan als er sprake is van ontwikkeling*
3. *De gemeenteraad delegeert de bevoegdheid tot vaststelling van omgevingsplanwijzigingen aan het college, mits de ontwikkeling past binnen vooraf door de raad vastgestelde kaders*
4. *De termijn voor ter inzage leggen mag ook deels in de vakantieperiode vallen (herhaling van kennisgeving is hierbij ook belangrijk)*
5. *De gemeenteraad delegeert, bij bedragen tot €250.000,-, de bevoegdheid tot het vaststellen van een voorbereidingskrediet aan het college (2026)*

Regionale afspraken

Binnen de Woondeal West Brabant-West zitten gemeenten, marktpartijen en corporaties gezamenlijk aan de regionale versnellingstafel. In het kader van deze samenwerking zijn alle partijen tot het initiatief gekomen voor een regionale versnellingsagenda. Deze regionale agenda, genaamd De Nieuwe Werkwijze Versnelling, is een krachtig signaal van een groot aantal belangrijke partijen in de regio op het gebied van woningbouw. Het stelt een nieuwe werkwijze voor die door alle partijen ondersteund wordt. Er zijn met een provinciale subsidie vijf projecten in de regio gestart die volgens deze werkwijze werken. In de gemeente Roosendaal is dit het project De Hoogt Fase III in Wouw.

Daarnaast is regionaal afgesproken te gaan werken met een Publiek Private Monitor waar alle gemeenten hun woningbouwplannen op publiceren en bijhouden. Op termijn moet hier ook een openbare versie van komen waarvoor iedereen de plannen van de gemeente op in te zien zijn. Deze monitor zal als basis dienen voor de afstemming van woningbouwplannen met de provincie en wordt voorzien van input vanuit de corporatiesector en marktpartijen.

De volgende acties zijn gerealiseerd:

4. *Ondertekening en uitvoering van de Regionale Versnellingsagenda, genaamd de Nieuwe Werkwijze Versnelling (Gerealiseerd, zie bijlage 3)*
5. *Provinciale subsidie van €50.000,- voor uitrol 100-dagen aanpak in de regio West-Brabant (Gerealiseerd)*

De volgende actie is in ontwikkeling:

6. *Het opzetten van een Publiek Private Monitor waarin alle woningbouwplannen in de regio West-Brabant afgestemd worden tussen gemeente, corporatie en marktpartijen (Q3 2025)*

Communicatie

Om de beoogde groei te realiseren dient Het Verhaal van Roosendaal gecommuniceerd te worden. Hierin moet Roosendaal als woonbestemming aan het voetlicht worden gebracht bij mensen die nu niet in Roosendaal wonen. Een brandingsstrategie in samenspraak met citymarketing Roosendaal als onderdeel van een wooncampagne zijn voorwaardelijk om de sterke punten van Roosendaal over te brengen aan een breed publiek.

Duidelijke communicatie richting initiatiefnemers is cruciaal voor een versnelling van de woningbouwopgave. Een initiatiefnemer moet vanaf het begin op de hoogte zijn van de werkwijze binnen de gemeente. Hiervoor stelt de gemeente een onlinepagina op waarin alle relevante (beleids-)documenten en processtappen worden toegelicht op een toegankelijke manier.

De volgende actie is gerealiseerd:

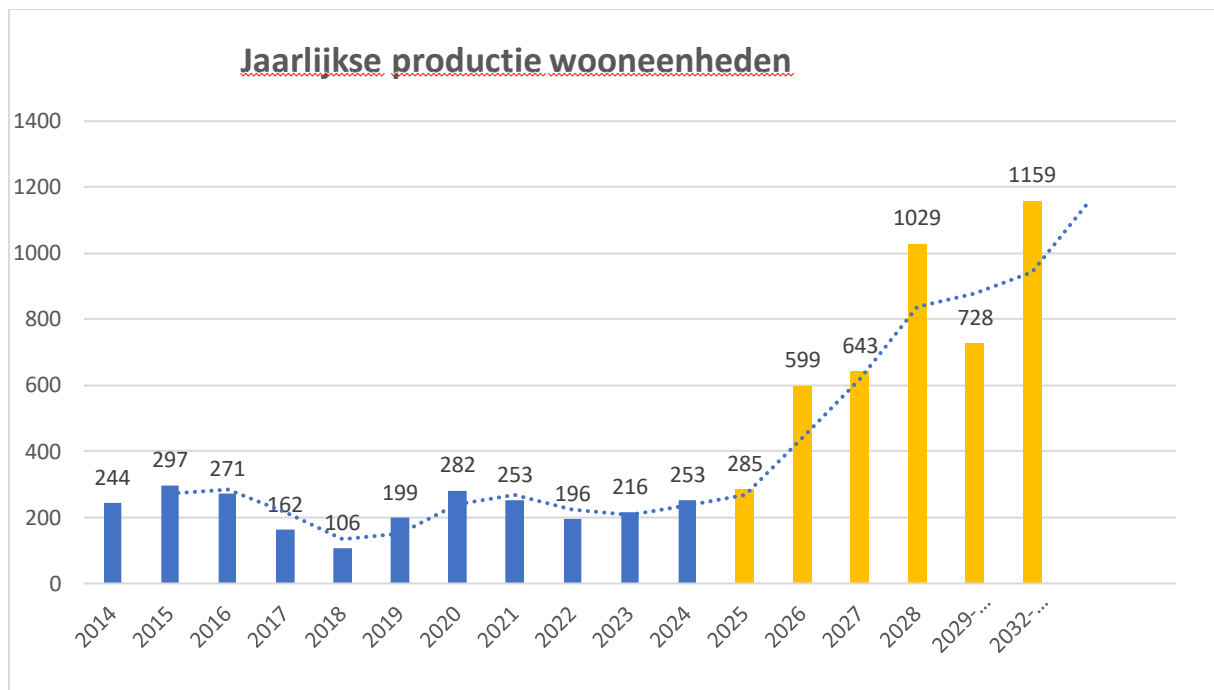
7. *Op 17 mei 2025 is de eerste Woonmarkt binnen de gemeente Roosendaal georganiseerd, zoals opgenomen in de motie 'Woonmarkt voor inwoners' van 4 april 2024*

De volgende acties zijn in uitvoering:

8. *Opstellen van een online pagina waar initiatiefnemers alle benodigde informatie kunnen vinden met betrekking tot het ontwikkelen van een woningbouwproject in de gemeente Roosendaal (Q3 2025)*
9. *Opzetten brandingsstrategie en uitzetten campagne om Roosendaal op de kaart te zetten als aantrekkelijke woonlocatie (2025)*

Beoogd resultaat

Om de gestelde doelen binnen de woningbouwprogrammering te behalen is een significante versnelling in de woningbouwproductie nodig. In de komende jaren is het doel om de productie te verviervoudigen.



Het resultaat van de Versnellingsagenda is om de gestelde doelen op het gebied van de woningbouwproductie te behalen volgens de Hink, de Stap en de Sprong. De subdoelen noodzakelijk hiervoor zijn het realiseren van een efficiënter en effectiever proces, het prioriteren op ambities en projecten, het opstellen van een communicatiekader en wooncampagne en het realiseren van een drietal projecten volgens de 100-dagen aanpak.

10. Actie: Het jaarlijks updaten van de realisatie ten opzichte van de ambitie in de Woningbouwprogrammering.

Jaarlijkse Update

De Versnellingsagenda krijgt een jaarlijks evaluatiemoment waarin de maatregelen worden beoordeeld op hun effectiviteit en efficiëntie. Daarnaast wordt de voortgang per actiepoint bijgehouden volgens het stoplichtsysteem. De evaluatie worden met de gemeenteraad gedeeld en gaan onderdeel uitmaken van de Woningbouwprogrammering.

Financiën

De acties voor 2025 en 2026 kunnen gefinancierd worden uit de bestaande budgetten binnen het Programma 4 van het Ruimtelijk Domein.