

Zaaknummer: 1033739

Aanleiding

Op 13 juli 2023 heeft uw gemeenteraad het college opgedragen om een visie op te stellen voor aanbreiding bij de dorpen van Roosendaal en deze voor te leggen aan uw gemeenteraad.

Binnen de gemeente Roosendaal zijn vele woningbouwinitiatieven. Sinds 2023 bevindt een deel van deze initiatieven zich buiten het stedelijk gebied. Sinds de invoering van de Omgevingswet in 2024 heeft de provincie Noord-Brabant de stedelijke zoekgebieden losgelaten. Dit betekent dat de gemeente haar eigen zoekgebieden voor woningbouw kan bepalen in het buitengebied en met name aan de randen van de dorpen. Om de initiatiefnemers en inwoners van de dorpen duidelijkheid te geven is een visie over woningbouw in de dorpen en buurtschappen geschreven.

We willen ook toekomstbestendige woningbouw mogelijk maken vooral gericht op het behouden van de jongere generatie voor de dorpen. In de visie staat het toekomstperspectief voor woningbouw voor Wouw, Heerle, Wouwse Plantage, Nispen en Moerstraten en de buurtschappen. Er zijn locaties onderzocht die mogelijk geschikt zijn voor woningbouw en hiervoor zijn ontwikkelkaders per dorp opgesteld. In een ontwikkelkader staan de belangrijke punten voor het gebied. Daarin staat wat er wel in thuis hoort en wat niet. Het opstellen van de visie en het ontwikkelkader gebeurde samen met de belanghebbenden in het gebied.

De visie 'Wonen in & om de dorpen' beschrijft wat de woningbouwambities zijn voor de fysieke leefomgeving die we in de komende 15 jaar willen bereiken in de dorpen en buurtschappen van Roosendaal en hoe de verschillende ontwikkellocaties met elkaar samenhangen bij de ontwikkeling per dorp.

De omgevingsvisie van Roosendaal (2022), de kwaliteitssprong RSD40, provinciaal beleid en de regionale woondeal vormen de basis voor Wonen in & om de dorpen.

Beoogd effect

Het document bevat de opgaven en ambities per dorp en geeft een ruimtelijke en programmatisch afwegingskader voor de gewenste woningbouw.

De visie is opgebouwd rondom zes belangrijke thema's:

1. **Leefbaarheid en voorzieningen** – Behoud van essentiële voorzieningen zoals scholen, supermarkten, dorpshuizen en sportfaciliteiten.
2. **Woningbouw en programma** – Een gedifferentieerd woningaanbod met aandacht voor starters, senioren en collectieve woonvormen.
3. **Ruimtelijke kwaliteit** – Woningbouw die past binnen het bestaande dorps karakter en landschap.
4. **Groen, water en duurzaamheid** – Behoud en versterking van groenblauwe structuren, klimaatadaptieve bouw en waterbeheer.
5. **Mobiliteit en bereikbaarheid** – Verbetering van infrastructuur en stimulering van fietsgebruik en openbaar vervoer.
6. **Ruimtelijke ordening** – Nieuwe ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast en voldoen aan milieu- en veiligheidsnormen.

Deze afwegings- en ontwikkelkaders geven richting aan initiatiefnemers en dragen bij aan het (verder) versterken van de leefbaarheid in de dorpen en buurtschappen.

Argumenten**1.1 Uitvoering van Zij aan Zij**

Wonen in & om de dorpen geeft invulling aan meerdere speerpunten uit het collegeprogramma Zij aan Zij. De belangrijkste zijn 'Leefbare en veilige buurten en dorpen' en 'Op reis naar de stad en dorpen van de toekomst'.

Zaaknummer: 1033739

1.2 Bekrachtiging van de uitgewerkte kaders voor de gebiedsontwikkelingen

In de ontwikkelkaders per dorp zijn het programma en de stedenbouwkundige opzet voor de woningbouwontwikkelingen uitgewerkt. Met het vaststellen van het ontwikkelkader spreekt uw gemeenteraad haar commitment uit over deze uitwerking. Het vaststellen van het ontwikkelkader is een bevoegdheid van uw raad. Voor ontwikkelingen in de toekomst is het ontwikkelkader het uitgangspunt en kunnen plannen worden gerealiseerd onder de nieuwe omgevingswet. De verdere uitwerking is hiermee een bevoegdheid van het college. Voor onderzoeklocaties moeten eerst nadere onderzoeken worden uitgevoerd, voordat er een ontwikkelkader kan worden opgesteld. Dit gaat in samenspraak met de initiatiefnemers.

1.3 Opmaat naar juridisch planologische borging binnen de omgevingswet

Het ontwikkelkader legt de basis voor de juridisch planologische borging voor de realisatie van de deelplannen en andere toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het ontwikkelkader is de basis voor nieuwe omgevingsplannen of een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). Deze worden indien vereist afzonderlijk voor advies voorgelegd aan uw gemeenteraad.

1.4 Uitdragen van de uitwerking van de gemeentelijke ambities

De gemeente Roosendaal heeft grote ambities. Met de visie Wonen in & om de dorpen maakt zij duidelijk hoe zij invulling geeft aan deze ambities voor de dorpen en buurtschappen. Het vaststellen van wonen in & om de dorpen door uw gemeenteraad is hierin een duidelijk signaal naar bewoners, partners, initiatiefnemers en ontwikkelaars.

1.5 Het voorstel past bij het beleid om een actieve grondbeleid te voeren en de woningbouw te stimuleren.

De visie biedt een duidelijke koers voor woningbouw en draagt bij aan de leefbaarheid in de dorpen van Roosendaal. Door duurzame en doordachte ontwikkelingen te stimuleren, blijft de identiteit van de dorpen behouden en wordt tegelijkertijd ingespeeld op de woonbehoefte.

De ontwikkelkaders en onderzoeklocaties lenen zich voor herontwikkeling naar woningbouw, waardoor de gemeente actief bijdraagt aan het toevoegen van woningen.

Kanttekeningen

1.1 Programmatische relatie met andere projecten

Binnen de gemeente lopen op dit moment meerdere ontwikkelingen, elk in hun eigen fase, zoals Stadsoevers, de Spoorzone, Laan van Brabant, De Stok, Westrand en Spoor C. Deze ontwikkelingen putten veelal uit dezelfde programmix: wonen, werken en onderwijs. Afstemming van de verdeling van het beschikbare programma over de projecten vindt plaats op strategisch niveau. De ontwikkelkaders binnen deze visie geven daarom de beoogde ontwikkelrichting aan op basis van de gevraagde focus op wonen passend in het dorp. Onder de omgevingswet wordt dit nader planologisch ingevuld en vastgelegd.

1.2 Veranderende marktomstandigheden en stijgende kosten kunnen invloed hebben op het resultaat.

Voor de ontwikkel- en onderzoeklocaties wordt een positief resultaat verwacht. Dit is met initiatiefnemers afgestemd. Het risico bestaat dat door veranderende marktomstandigheden de vraag en/of bouw vertraagd, waardoor we resultaten moeten bijstellen. De marktomstandigheden worden continue gemonitord. Het risico bestaat dat er hogere ontwikkelkosten ontstaan dan vooraf gepland. Dit heeft invloed op het uiteindelijke resultaat van de individuele ontwikkelingen.

1.3 De markt moet het doen

Voor 85 % van de ontwikkellocaties zijn we afhankelijk van ontwikkelende partijen. Dat betekent dat niet iedere locatie ook daadwerkelijk tot ontwikkeling komt. Een aantal locaties zijn eigendom van de gemeente, deze worden wel verder uitgewerkt.

Zaaknummer: 1033739

Financiën

Voor het overgrote deel van de ontwikkellocaties in de visie zijn geen financiële risico's. De kosten voor de werkzaamheden die nodig zijn voor het wijzigen van het omgevingsplan worden anterior gedekt. Na vaststelling van de visie Wonen in & om de dorpen worden voor de ontwikkellocaties met een ontwikkelkader antieure overeenkomsten gemaakt. Voor onze eigen grondposities zijn al grondexploitaties opgezet, deze gebieden kunnen ontwikkeld worden.

Communicatie

De visie Wonen in & om de dorpen wordt ter besluitvorming aangeboden aan uw gemeenteraad. De communicatie hieromtrent verloopt via de griffie.

In de aanloop naar uw raadsbehandeling worden de stakeholders in/om het gebied door de projectgroep geïnformeerd over de visie wonen in en om de dorpen via de projectwebsite.

Participatie

Voor deze visie is een uitgebreid participatieproces doorlopen. Tijdens het participatietraject hebben stakeholders, bewoners en initiatiefnemers meegedacht, wat geleid heeft tot een breed draagvlak van de plannen. Er is geen sprake van 100% draagvlak maar wel een sterke mate van ondersteuning. Naast de stakeholders is ook de provincie intensief meegenomen in het proces om te komen tot ontwikkel- en onderzoeklocaties. In samenwerking met de provincie heeft dit geleid tot een kleine bijstelling van de onderzoeklocaties in de buurtschappen. Door deze kleine aanpassingen is de visie voor de provincie aanvaardbaar.

Eerste gespreksronde met initiatiefnemers: In september '24 hebben we gesprekken gevoerd met diverse initiatiefnemers en de woningcorporaties die actief zijn in de dorpen.

De eerste dorpsdialoog: In september zijn we met een camera en microfoon het dorp ingegaan voor straatinterviews over de toekomst van hun dorp. Ook zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd voor ondernemers en bewonersorganisaties uit de dorpen. In de avond was een bijeenkomst voor de inwoners van de dorpen. Tijdens de bijeenkomsten is een presentatie gehouden met een korte toelichting over de visie. Daarna konden mensen in gesprek over hun dorp aan de hand van een kaart en konden mensen hun voorkeuren voor woningbouw in hun dorp aangeven. Het doel was om op te halen wat mensen van mogelijke ontwikkellocaties in hun dorp vinden, wat we kunnen doen om de leefbaarheid te verbeteren en het identificeren van de grootste knelpunten per dorp. Beide bijeenkomsten zijn zeer goed bezocht.

De tweede dorpsdialoog: In oktober zijn we voor een tweede keer in de dorpen geweest voor een dorpsdialoog. Voor beide bijeenkomsten waren ook de inwoners van de buurtschappen uitgenodigd. Tijdens deze inloopbijeenkomsten werden de uitwerkingen van de ontwikkellocaties gepresenteerd en konden mensen hierover in gesprek. We hebben gesproken over wat ze goed vinden aan de uitwerkingen, wat beter kan en wat er nog gemist wordt. Daarnaast zijn er opnieuw gesprekken gevoerd met initiatiefnemers. Hierin zijn de accenten van de verschillende planinitiatieven en de concept ontwikkelkaders per dorp besproken.

Eindpresentatie: 30 januari '25 is de visie Wonen in en om de dorpen gepresenteerd aan alle geïnteresseerden in het HUIS van Roosendaal. Mensen konden hier meer te weten komen over de toekomstplannen voor hun dorp. Ongeveer 350 inwoners en geïnteresseerden hebben de avond bijgewoond.

Projectwebsite: De visie Wonen in en om de Dorpen heeft een eigen pagina op de [gemeentelijke website](#). Hierop was informatie te vinden over de bijeenkomsten, de planning en verslagen. Daarnaast konden mensen hier terecht met vragen of opmerkingen.

Uitnodigingen: De inwoners van de dorpen hebben voor elke bijeenkomst een fysieke uitnodiging ontvangen. De organisaties en ondernemers hebben een persoonlijke uitnodiging per mail ontvangen, net als de initiatiefnemers.

Vervolg

Na vaststelling door uw gemeenteraad wordt de visie wonen in & om de dorpen de basis voor juridisch planologisch procedures onder de omgevingswet. Voor ruimtelijke ontwikkelingen worden aparte planologische procedures gevolgd overeenkomstig de omgevingswet. De verwachting is dat deze voor ontwikkellocaties met een ontwikkelkader medio 2025 in procedure worden gebracht. Voor onderzoekslocaties moeten nog nadere onderzoeken plaatsvinden voordat er ontwikkelkaders zijn en er een planologische procedure kan worden gestart.

Bijlagen

-Visie "Wonen in & om de dorpen";