593677

Gemeente Roosendaal

Raadsmededeling

Datum:	23 november 2011 Nr.: 90 0 - 2011
Van:	het college van burgemeester en wethouders
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal
Kopie aan:	J. Dik, E. Franken, G. Obbink, M. van Meerendonk, J. Verdoorn, W. Glazenburg, A.Buijsen
Onderwerp:	Realisatieovereenkomst Bloemschevaert
Bijlage:	-

Inleiding

De huisvesting (aanleunwoningen en verpleeghuis) op de locatie Bloemschevaert in de woonwijk Kortendijk voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd, zowel qua huisvesting als qua differentiatie in doelgroep en wooncarrière. Nieuwbouw is derhalve noodzakelijk. Een nieuw bestemmingsplan 'Herontwikkeling Bloemschevaert' moet het mogelijk maken om op de locatie één van de door de gemeente gewenste woonservicezones te realiseren. Een Woonservicezone is vooral een gewone woonwijk of een onderdeel ervan ingericht met aangepaste of aanpasbare woningen en toegerust met voorzieningen op het vlak van welzijn/dienstverlening en zorg.

Gemeente is al geruime tijd met initiatiefnemers Stichting Groenhuysen en Aramis Alleewonen in overleg om te komen tot de beoogde herontwikkeling. Hiertoe hebben partijen in maart 2009 een voorovereenkomst getekend die de samenwerking voor verdere uitwerking in een ontwerp van bebouwing en buitenruimte en het kostenverhaal van de lopende fase heeft verzekerd. Vooruitlopend op de hierop volgend te sluiten realisatieovereenkomst heeft het college in juni 2010 het voorontwerp bestemmingsplan de inspraak ingebracht. De verwachting was toen dat binnen enkele maanden de realisatieovereenkomst gesloten kon worden. De onderhandelingen tussen gemeente en contractpartner Aramis Alleewonen hierover heeft echter langer geduurd dan verwacht, waardoor de behandeling van de inspraakreacties door het college is opgeschort.
Op dit moment hebben partijen overeenstemming bereikt over de inhoud van de realisatieovereenkomst en heeft het college ingestemd met de ondertekening van de realisatieovereenkomst en het verder in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan.

Op de huidige locatie zal een mix van circa 300 woningen (gestapelde) woningen gebouwd worden. Het gaat zowel om koop (dure en middelduur) als huur (sociaal en psychogeriatrische verzorgingsplaatsen (PG)). Het gebied wordt omzoomd door een groene zone en de Dijkwetering en is op loopafstand gelegen van het wijkwinkelcentrum Dijkcentrum, het Medisch Centrum Cortendijck en het wijkcentrum 't Dijksteeke.

Doel

Het college wenst de Raad te informeren over bovengenoemde besluiten en (de voortgang) van het project de Bloemschevaert.

Informatie

In het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg 2004-2015 heeft de gemeente haar ambities verwoord om in de hele stad zogenaamde Woonservicezones (WSZ) te willen ontwikkelen. In een WSZ worden zorg, welzijn en dienstverlening (service) geboden aan diverse doelgroepen in passende huisvesting (wonen) in een bepaalde omgeving (zone). Belangrijk zijn factoren als veiligheid en geborgenheid. Een WSZ ontstaat als organisaties op het gebied van wonen, welzijn en zorg samenwerken. De Bloemschevaert maakt onderdeel uit van de wijk Kortendijk, die is aangewezen als één van de te ontwikkelen WSZ in de gemeente Roosendaal.

De wijk Kortendijk is een woonwijk van ruim 4250 woningen. Kortendijk is in de jaren '80 gebouwd en de woningvoorraad is afgestemd op de toenmalige vraag: grondgebonden eengezinswoningen. Jarenlang was Kortendijk een kinderrijke wijk, maar nu de wijk en haar inwoners ouder worden, wijzigt de demografische structuur. De vraag is op welke wijze de gemeente kan voorzien in het opzetten van een duurzame wijk, met een uitgebalanceerd aanbod van woningen en voorzieningen.

De Bloemschevaert is nu reeds een verzorgingstehuis en de Covelijndijk bestaat enkel uit woningen voor de doelgroep ouderen. De ligging van de Covelijndijk is opmerkelijk. Het ligt op een soort groen eiland van rust, slechts door één autoverbinding (Covelijndijk) ontsloten.

Het initiatief van Stichting Groenhuysen en Aramis Alleewonen is een antwoord op het levensloopproces van de wijk. Wanneer het demografisch profiel van de wijk verandert, veranderen de behoeften en om daarin te voorzien dienen de voorzieningen, de gebouwde omgeving en de openbare ruimte mee te veranderen. Dit proces is noodzakelijk om de wijk leefbaar te houden voor de inwoners ervan.
Het voorstel van genoemde partijen bestaat uit de herontwikkeling van de woningen en de woonomgeving van de Covelijndijk en het verzorgingstehuis Bloemschevaert. Het vastgoed is in handen van betrokken partij. De openbare ruimte is eigendom van de gemeente. Contractueel is vastgelegd dat Stichting Groenhuysen de zorg zal gaan bieden.

Plangebied
Het doel van de realisatieovereenkomst is het door partijen geven van een nadere uitwerking aan de herontwikkeling van de Bloemschevaert, waarvan de grenzen van het plangebied zijn aangegeven op bijlage 2 van de overeenkomst. In totaal gaat het om een plangebied van 6 hectare met een te herontwikkelen gedeelte van circa 3 hectare en een nieuw openbaar gebied.

Ten behoeve van de herontwikkeling zal er een aantal grondtransacties plaatsvinden (zie bijlage 1 en 3 van de overeenkomst), waarbij gemeente en Aramis Alleewonen aan elkaar gronden zullen verkopen.
Na realisatie zal het gebied bestaan uit bebouwing en semi-openbaar gebied (binnentuinen, parkeervoorzieningen, keerlus) in eigendom van Aramis Alleewonen en openbaar gebied (groene lobben, te weten de groene ruimten tussen de bebouwing in het plangebied) in eigendom van gemeente. Genoemde partijen zijn elk verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van eigen gebied.

Woningbouwprogramma
Na de gefaseerde sloop van het huidige complex dat bestaat uit een verzorgingshuis (119 plaatsen verdeeld over 5 bouwlagen) en 96 aanleunwoningen met zorgdiensten zal er volledige nieuwbouw voor in de plaats komen. Deze bouw zal eveneens gefaseerd plaatsvinden en beslaat het volgende programma van 301 woningen:

- 121 huurwoningen voor senioren
- 42 middeldure koopwoningen
- 15 dure koopwoningen
- 66 woningen voor AWBZ-geïndiceerde cliënten
- 57 PG-plaatsen (gelijk aan 41,5 wooneenheden).

Tevens zal er ruimte zijn voor 675m² zorginfrastructuur:
175 m² bvo fysiotherapiediensten, 150m² bvo centrale ontmoetingsruimte en 350m² wijkrestaurant (en aanvullende recreatieve voorzieningen zoals winkeltje, kapper, pedicure, etc). Er is rekening gehouden met een mogelijke toekomstige uitbreiding op dit aanbod van 300m² ten behoeve van welzijn en zorg gerelateerde bedrijven (zoals thuiszorg of een kinderdagverblijf).
De woningen worden als volgt ontworpen: zorggeschikt (PG, 15%), levensloopbestendig (75%) en aanpasbaar bouwen (10%).

Ontwerp bebouwing
Er is een voorlopig ontwerp bebouwing opgesteld door Spring Architecten (bijlage 11 bij de overeenkomst) dat de basis vormt voor het uiteindelijk Definitief Ontwerp.
De bebouwing wordt gerealiseerd in een drietal clusters met binnentuinen (sociale huur en/of PG), een drietal watervilla's (koop) en een hoofdgebouw (sociale huur, PG, koop, zorginfrastructuur). De bouwvolumina kennen diverse hoogtes, te weten de clusters maximaal 2 tot 4 bouwlagen, de watervilla's maximaal 3 bouwlagen en het hoofdgebouw 3 tot 8 lagen plus half verdiepte parkeerkelder.
Er is voorzien in een stedenbouwkundig ensemble dat aanhaakt op de parkachtige structuur. Het concept doet recht aan de typische verkaveling van de wijk Kortendijk, maar is vanwege de omvang van het programma wel hoger: alle woningen zijn gestapeld.
Het hoofdgebouw gaat de spil van het gebied vormen en een belangrijke positie in de WSZ. Het centrum van voorzieningen in gericht op het ontmoeten van de bewoners van de Bloemschevaert en het Dijkcentrum. Er worden gemeenschappelijke terrassen ontwikkeld, zowel aan de beek als in de binnentuin/het atrium.
De bouwclusters kennen een centrale entree, waarbij de woningen verticaal of horizontaal worden ontsloten door een galerij of corridor. De hierbij behorende semi-openbare binnentuinen maken het mogelijk om groene binnenruimte te realiseren die als dat noodzakelijk is (bijvoorbeeld voor PG) afgesloten kunnen worden.
De drie watervilla's aan de zuidoostzijde van het plangebied omvatten alle koopwoningen met een parkeerplaats op eigen terrein.

Ontwerp buitenruimte
De kracht van het plan zit grotendeels in de ligging van het gebied. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in de huidige, groene en parkachtige setting en aan twee kanten omzoomd met het water van de beek

de Dijkwetering. Deze groene setting is essentieel voor de beleving en de kracht van het gebied. De buitenruimte is, zoals hierboven aangegeven, in de planvorming onderverdeeld in een semi-openbaar gebied en een openbaar gebied. In het ontwerpproces is sprake van één integraal ontwerp buitenruimte.

Bomen en spelen
Er is veel aandacht besteed aan de bomen (inventarisatie tot op boomniveau, inzicht in te kappen en hiermee de compensatie en de bescherming van de bestaande bomen tijdens de bouw) en een speelvoorziening voor 0-6-jarigen voor de buurt.

Keerlus
Ten behoeve van taxibusjes voor bezoekers wijkrestaurant en/of overige zorgvoorzieningen en bevoorrading wordt aan de zijde van de Diamantdijk een keerlus direct aan de zuidzijde van het nieuwe hoofdgebouw aangelegd. De keerlus is vanaf de Diamantdijk toegankelijk door middel van een slagboom en ligt, vanaf de slagboom, dus ook op grond van Aramis Alleewonen (onderdeel van grondtransacties). Aramis Alleewonen zal voor haar rekening en risico de ontwikkeling, realisatie en beheer&onderhoud van de keerlus tot zich nemen.

Aanpassingen Diamantdijk
De Bloemschevaert is voor gemotoriseerd verkeer vanaf één zijde bereikbaar, te weten de C-dijken. Ten zuiden van het plangebied loopt de veelvuldig gebruikte voetfietsverbinding het BC-pad. Vanuit oogpunt van verkeersafwikkeling (waaronder ook calamiteiten) is het niet noodzakelijk om een extra permanente ontsluiting te maken. De keerlus voorziet hier in noodzakelijke behoeften vanuit vervoers- en bevoorradingsoogpunt.
De oversteek Diamantdijk verdient echter wel een aanpassing. Deze oversteek wordt in de planvorming meegenomen en als voorrangssituatie opnieuw ingericht. Hierbij komt een verbreed voetpad dat ook geschikt is voor mensen met een rollator of in een rolstoel. De verbinding met de voorzieningen aan de oostzijde (winkelcentrum, buurthuis) wordt hiermee toegankelijker en het mogelijk institutionele karakter van een verpleeghuis wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen.

Grondtransacties en kostenverhaal
Van uit de opbrengsten uit de grondtransacties dienen de volgende werkzaamheden te worden gedekt: sloopkosten, bouw- en woonrijpmaken, planvoorbereiding gemeente. Het restantbedrag – kosten minus opbrengsten wordt als opbrengst verdeeld over de eigendommen in het gebied. Op basis hiervan is de uiteindelijke bijdrage aan de gemeente bepaald op euro € 562.000.

In het kostenverhaal is volledig voorzien met de ondertekening van de Realisatieovereenkomst. Alle gemeentelijke (plan-)kosten van de ontwerp- t/m realisatiefase zijn voor rekening van de initiatiefnemer, te weten Aramis Alleewonen. Alle kosten ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken zijn volledig voor rekening van Aramis Alleewonen, evenals evt. planschade.

Vervolg (procedure)

Planning
Bij het opstellen van een fasering en een planning op hoofdlijnen voor bovengenoemd project, is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten:

- gezien de omvang zal het project gefaseerd uitgevoerd moeten worden.
- voor Aramis, Stichting Groenhuysen en gemeente is van belang dat huidige bewoners niet vaker dan één keer hoeven te verhuizen. Dit is voor de bouw een complicerende factor, echter niet onmogelijk. In enkele gevallen zal er een verhuizing toch twee keer moeten plaatsvinden.
- De planning is onderhevig aan het verloop van de benodigde ro-procedures. De bestemmingsplanprocedure is recent gestart.

Partijen hebben overeenstemming over de planning en fasering en zullen zich inspannen deze te effectueren. De bouwplanning ziet er in hoofdlijnen als volgt uit:

- Bouw 1e fase (deel zuidcluster en hoofdgebouw) september 2012 –december 2013;
- Bouw 1e fase (deel zuidcluster) januari 2014 - december 2014.

Voor de langere termijn is de volgende planning richtinggevend:

- Bouw fase 2 (twee noordelijke clusters) juli 2014 – juni 2015
- Bouw fase 3 (watervilla's) juli 2015 – december 2016.

Communicatie
Op korte termijn zal de realisatieovereenkomst getekend worden. Tevens zal communicatie richting pers en bewoners (huurders/cliënten) plaatsvinden. Vanzelfsprekend is dit afgestemd met de betrokken partijen Aramis Alleewonen en Stichting Groenhuysen.

Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,

Kees Jongmans
De wethouder voor welzijn en zorg