

<b>Datum raadsvergadering:</b>	29 januari 2014	<b>Agenda nr.:</b>	(in te vullen door griffie)
<b>Portefeuillehouder:</b>	T. Theunis	<b>Registratiecode:</b>	(in te vullen door griffie)
<b>Onderwerp:</b>	Stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk Wouw Bulkstraat		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

## Voorstel

Samenvatting.

Om te voorzien in de behoefte aan woningbouw en woon-werkkavels in Wouw is de locatie Wouw Bulkstraat Wouw aangewezen. In 2001 zijn gronden verworven om deze ontwikkeling mogelijk te maken. In de woningbouwprogrammering 2012-2020 is de locatie Wouw Bulkstraat opgenomen als woningbouwlocatie voor 40 woningen.

Tevens wordt met deze ontwikkeling uitvoering gegeven aan het Structuurplan van de gemeente Roosendaal. Om aan de vraag voor de vestiging van lokale bedrijven te voldoen en gezien de huidige economische ontwikkelingen kan met een zone voor woon-werkkavels van ca. 0.9 ha worden volstaan. Er wordt ook de ruimte geschapen om te voorzien in de behoefte van circa 40 woningen tot 2020.

Bij de uitwerking van de aanbevelingen uit de rapportage onderzoek sturing grote projecten is besloten om bij de start van grote projecten expliciet en in meetbare termen de te realiseren doelstellingen te formuleren. Hierdoor bent u in staat dergelijke projecten te sturen en te controleren. In dit kader is de projectrapportage en grondexploitatie Wouw Bulkstraat op 21 april 2011 aan u ter besluitvorming voorgelegd. Naar aanleiding hiervan is het plan Bulkstraat verder uitgewerkt en heeft het college op 4 september 2012 besloten om een voorontwerpbestemmingsplan in inspraak te brengen en het stedenbouwkundig plan vast te stellen. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn inspraakreacties ontvangen. Deze reacties hebben ertoe geleid dat de kaders van het plan worden gewijzigd. De wijziging van de kaders zijn dusdanig van aard dat u wordt gevraagd om de vernieuwde kaders, in de vorm van een projectrapportage en grondexploitatie, wederom vast te stellen.

Wij stellen u voor:

1. de projectrapportage Wouw Bulkstraat vast te stellen;
2. de grondexploitatie Wouw Bulkstraat inclusief bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen;
3. de opgelegde geheimhouding m.b.t. de grondexploitatie conform artikel 25 van de gemeentewet te bekrachtigen.

## Aanleiding

Om de voorgenomen locatie ten behoeve van woningbouw en woon-werkkavels verder uit te werken dient het stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk in de vorm van de projectrapportage en de grondexploitatie te worden vastgesteld.

## Kader

- Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht met voortgangsrapportage, vastgesteld op 21 februari 2004.
- Structuurvisie Plus Bergen op Zoom – Roosendaal, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2001.
- Grondverwerving Bulkstraat, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2001.
- woningbouwprogrammering 2012-2020, vastgesteld door het college op 2 april 2012.
- Besluit van het college van B&W van 4 september 2012 inzake voorontwerpbestemmingsplan in inspraak brengen en vaststelling stedenbouwkundig plan.
- Structuurvisie Roosendaal 2025, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2013.

## Motivering / toelichting

Op 15 december 2010 heeft u ingestemd met de uitwerking van de aanbevelingen rapport sturing grote projecten. Hierin is vastgelegd dat bij de start van het eerstvolgende nieuwe grote project u de kaderstelling met daarin opgenomen de te realiseren doelstellingen ter vaststelling zou worden voorgelegd. In dit kader is de projectrapportage en grondexploitatie Wouw Bulkstraat op 21 april 2011

aan u ter besluitvorming voorgelegd. Naar aanleiding van uw besluit is het plan Bulkstraat verder uitgewerkt en heeft het college op 4 september 2012 besloten om een voorontwerpbestemmingsplan in inspraak te brengen en het stedenbouwkundig plan vast te stellen. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn inspraakreacties ontvangen. Deze reacties hebben ertoe geleid dat de kaders van het plan worden gewijzigd. De wijziging van de kaders zijn dusdanig van aard dat u wordt gevraagd om de vernieuwde kaders, in de vorm van een projectrapportage en grondexploitatie, wederom vast te stellen.

## **Doel en evaluatie**

Het doel van het project is een gefaseerde ontwikkeling van een 40 tal woningen tot 2020 en een zone met woon-werkkavels aansluitend aan het dorp Wouw. Voor de start van de bouwrealisatie wordt uitgegaan van het eerste kwartaal van 2015. Het einde van het project is thans voorzien in 2024. Via de algemene P&C-cyclus wordt u geïnformeerd. Jaarlijks wordt de exploitatie herzien en opnieuw ter vaststelling aan u aangeboden.

## **Financiële aspecten en consequenties**

Voor de herontwikkeling Wouw Bulkstraat is een grondexploitatie opgesteld. Het is een sluitende exploitatie.

De gemeente heeft alle gronden die benodigd zijn voor de planontwikkeling verworven. Naast de grondverwerving zijn ook de kosten voor bouw- en woonrijp maken en de gemeentelijke plankosten opgenomen in de exploitatie. Voor de opbrengsten wordt uitgegaan van de opbrengsten uit de grondverkoop voor de toekomstige woningbouw en de uit te geven woon-werkkavels in overeenstemming met het gemeentelijke grondprijzenbeleid.

De belangrijkste risicofactor is de uitgifte van bouwrijpe grond voor wat betreft prijsniveau en fasering. Met het stedenbouwkundige en landschappelijke raamwerk speelt de gemeente in op flexibiliteit en participatievrijheid. Flexibiliteit in de zin dat een gefaseerde ontwikkeling van het plangebied mogelijk is, participatievrijheid omdat het de klant is die bepaald hoe het gebied er -binnen de gestelde kaders van het raamwerk- uit komt te zien. De manier van ontwikkelen moet zijn weerslag krijgen in een optimaal flexibel bestemmingsplan zonder afbreuk te doen aan de rechtsbescherming van de omgeving. Nader onderzocht zal worden of bijdragen uit (provinciale) subsidiegelden en/of overige budgetten beschikbaar gesteld kunnen worden, waardoor meer financiële ruimte kan ontstaan in de exploitatie.

In de grondexploitatie is expliciet geen bijdrage gereserveerd ten behoeve van het fonds bovenwijkse voorzieningen. Er zijn gelden gereserveerd in het kader van de provinciale compensatieregeling en de herbestrating van de Plantagebaan. Deze planstructurele voorzieningen zijn te beschouwen als investeringen met een bovenwijks karakter waarmee deze worden gegarandeerd.

Voor het project verzoeken wij u bijgevoegde ontwerpbegrotingswijziging vast te stellen.

Met toepassing van artikel 25 van de Gemeentewet leggen wij u geheimhouding op met betrekking tot de in de stukken vermelde cijfers.

## **Communicatie**

De inwoners van Wouw zijn betrokken in de aanloop naar het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakprocedure zijn zij in de gelegenheid gesteld om hun inspraak kenbaar te maken. Dit is veelvuldig gedaan. Op basis van deze inspraakreacties is het plan aangepast. Dit resulteert in het hier voorgestelde raamwerk. Omdat dit raamwerk dusdanig afwijkt van het eerder gepresenteerde plan wordt voorgesteld om dit met de bevolking te delen. Op 9 januari 2014 wordt er een informatieavond georganiseerd waarbij het raamwerk wordt gepresenteerd. Enkele weken later volgt een workshop waarbij met mogelijke toekomstige bewoners wordt gekeken naar de invulling van het raamwerk. De vertaling van het raamwerk in een ontwerpbestemmingsplan loopt parallel aan het besluitvormingsproces met betrekking tot het vaststellen van de kaders. Verwacht wordt dat besluitvorming van het ontwerp bestemmingsplan plaatsvindt in de eerste helft van februari 2014. Vaststelling door uw raad kan dan in uw vergadering van 9 juli 2014. De Dorpsraad wordt via de wijkmanager op de hoogte gehouden van de voortgang en is betrokken bij de informatieavonden.

Een uitgebreidere toelichting op bovengenoemde punten wordt gegeven in de bijgevoegde projectrapportage.

## **Bijlagen**

1. Projectrapportage Wouw Bulkstraat, januari 2014.
2. Grondexploitatie Wouw Bulkstraat, januari 2014
3. Begrotingswijziging 2014.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,  
R.E.C. Kleijnen

De burgemeester,  
Mr J.M.L. Niederer

<b>Datum raadsvergadering:</b>	29 januari	<b>Agenda nr.:</b>	(in te vullen door griffie)
<b>Portefeuillehouder:</b>	T. Theunis	<b>Registratiecode:</b>	(in te vullen door griffie)
<b>Onderwerp:</b>	Stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk Wouw Bulkstraat		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.
- Gelet op het advies van de raadscommissie omgeving d.d. 15 januari 2014.

Besluit:

1. de projectrapportage Wouw Bulkstraat d.d. januari 2014 vast te stellen;
2. de grondexploitatie Wouw Bulkstraat inclusief bijbehorende begrotingswijziging d.d. januari 2014 vast te stellen;
3. de opgelegde geheimhouding m.b.t. de grondexploitatie conform artikel 25 van de gemeentewet te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 januari 2014.

De griffier,

De voorzitter,