

<b>Datum raadsvergadering:</b>	4 april 2012	<b>Agenda nr.:</b>	6a
<b>Portefeuillehouder:</b>	T. Theunis	<b>Registratiecode:</b>	BC/2012-12
<b>Onderwerp:</b>	Ontwikkelingen in Stadsoevers in relatie tot de nieuwbouw Da Vinci College en renovatie Stadserf 1		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

### **Voorstel**

In dit raadsvoorstel schetsen wij u de ontwikkelingen die een rol spelen bij en van invloed zijn op de invulling van Stadsoevers. De transitie van het verrommeld bedrijventerrein naar een aantrekkelijke wijk - waar wonen, werken en opleiden worden gecombineerd - achten wij onontbeerlijk voor de verdere ontwikkeling van de stad. Het is daarom in onze ogen niet de vraag "of" maar "in welk tempo" de ontwikkeling van Stadsoevers zal plaatsvinden.

Eén van de ontwikkelingen waar wij u in dit voorstel een besluit over vragen, is de nieuwbouw van het bestuurscentrum/Da Vinci College. Voor de nieuwbouw heeft u kaders gesteld qua planning, geld en contextrijke omgeving. Samen met het bestuur van Ons Middelbaar Onderwijs (OMO) zijn wij tot de conclusie gekomen dat de bouw van het Da Vinci College op de locatie Oost niet binnen de kaders planning en contextrijke omgeving mogelijk is. In nauw overleg met het bestuur van OMO is Bovendonk 1 als alternatieve bouwlocatie voor het Da Vinci College gevonden. De nieuwbouw kan met behoud van de onderwijsambities op deze locatie wel binnen de kaders worden gerealiseerd. De kosten voor de nieuwbouw van het Da Vinci College op deze locatie zijn berekend op € 23,2 miljoen, zijnde € 19,8 miljoen voor de school en € 3,4 miljoen voor de gymzalen.

Het bouwen van het Da Vinci College op de locatie Bovendonk 1 heeft ook gevolgen voor het Bestuurscentrum. Gezien de Agenda van Roosendaal (transitie kleinere overheid) en de onzekerheid over de decentralisatie van taken van hogere overheden naar gemeente maken wij met de huisvesting van de gemeentelijke organisatie een pas op de plaats. We stellen u voor af te zien van de bouw van het Bestuurscentrum. We vragen u in plaats daarvan een krediet beschikbaar te stellen voor renovatiewerkzaamheden aan het pand Stadserf 1.

Het realiseren van het Da Vinci College op een andere locatie betekent eveneens dat wij bezig zijn met het zoeken van een alternatieve invulling voor de locatie Oost.

Wij stellen u voor:

1. Een krediet te verstrekken van € 23,2 miljoen voor de realisatie van het Da Vinci College onder gelijke intrekking van het raadsbesluit van 10 februari 2011 betrekking hebbend op de kredietvotatie van € 54,3 miljoen voor de realisatie van het Bestuurscentrum, het Da Vinci College en de sporthal op de locatie Oost en de renovatie van Stadserf 1.
2. Een krediet van € 9,0 miljoen te verstrekken voor de renovatie van Stadserf 1.
3. De daarbij behorende meerjarenbegrotingwijziging vast te stellen.
4. Nadere voorstellen over de ontwikkeling van Stadsoevers inclusief de alternatieve invulling van de locatie Oost en de onderhandelingen met de marktpartijen in het kader van samenwerkingsovereenkomst Stadsoevers af te wachten.

#### **1. Aanleiding**

In de vergadering van 15 december 2009 heeft uw raad een krediet van € 59,4 miljoen gevoteerd voor de bouw van een nieuw stadskantoor in combinatie met een nieuw Da Vinci College (school voor het vmbo onderwijs) behorende tot Ons Middelbaar Onderwijs (OMO) op de locatie Oost van de nieuwbouwwijk Stadsoevers.

Vanwege de economische recessie en de aangekondigde rijksbezuinigingen heeft uw raad op 10 februari 2011 op basis van het raadsvoorstel "Heroverweging majeure opgave nieuwbouw stadskantoor" besloten af te zien van nieuwbouw van het stadskantoor en het gevoteerde krediet in te trekken. Tevens heeft uw raad een krediet van € 54,3 miljoen vastgesteld voor de nieuwbouw van het Da Vinci College in combinatie met het Bestuurscentrum, een sporthal/turnhal en een sobere, doelmatige renovatie van Stadserf 1. Door de instandhouding van Stadserf 1 blijft de gemeentelijke dienstverlening

gehandhaafd in de binnenstad. Het voorstel behelst eveneens de opheffing van de dislocaties Bloemenmarkt, Dunantstraat, Kloosterstraat en Markt. Met het opheffen van deze dislocaties worden exploitatievoordelen behaald die bijdragen aan de haalbaarheid van de nieuwbouwplannen. De kritische succesfactoren, welke door u en door OMO als randvoorwaardelijk zijn gesteld, zijn een contextrijke omgeving, oplevering van de school in september 2014 en het gevoteerde taakstellende budget.

## **2. Ontwikkelingen**

Uw raad heeft indachtig het advies van de Rekenkamer inzake grote projecten voor het majeure project Bestuurscentrum/Da Vinci College een controlecommissie nieuwbouw ingesteld. Deze commissie heeft de opdracht gekregen te sturen op de elementen tijd en geld.

Sinds het raadsbesluit van 10 februari 2011 hebben zich ondermeer de volgende ontwikkelingen voorgedaan:

- De economische en financiële crisis heeft consequenties voor het tempo en de aard van de ontwikkeling van woningen en kantoren door de marktpartijen
- Voor de locatie Oost betekent dit dat realisatie van de gewenste contextrijke omgeving langere tijd op zich laat wachten. Het noordelijk deel van Stadsoevers komt namelijk pas als laatste tot ontwikkeling.
- Zoals bekend, staat het voetbalstadion momenteel leeg en wordt gezocht naar een mogelijke alternatieve invulling. Het stadion vormde een van de elementen van de beoogde contextrijke omgeving.
- De oplevering van het huidige bedrijfsterrein van Wubben Olie-installatie Roosendaal B.V. (de locatie Oost) zal op zijn vroegst op 1 juli 2013 plaatsvinden. Dit is de uiterste datum die in de koopovereenkomst is genoemd. Uiteraard zijn wij vroegtijdig in overleg getreden met de onderneming om eerdere oplevering te bewerkstelligen. Door vertraging in de (provinciale) vergunningverlening voor de nieuwbouw van het bedrijf, werd echter duidelijk dat versnelling van de bedrijfsoverplaatsing naar de Tussenriemer op Borchwerf niet mogelijk is.
- Op 16 november 2011 heeft uw raad de Agenda van Roosendaal vastgesteld. De taakstellende bezuiniging op de bedrijfsvoering die daarin is opgenomen, betekent dat de ambtelijke organisatie de komende jaren met ongeveer 100 fte's wordt verkleind.

Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de juridische context waarbinnen wij opereren, t.w. de samenwerkingsovereenkomsten die wij gesloten hebben met de marktpartijen (ProperStok en Bouwfonds Woningbouw) en met het bestuur van Ons Middelbaar Onderwijs. Ten tweede heeft uw raad ons college met de vaststelling van de Agenda van Roosendaal een aantal opdrachten gegeven die ook consequenties hebben voor de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Daarnaast is het nog onduidelijk wat de decentralisatie van taken van hogere overheden betekent voor de organisatie.

## **3. Gevolgen**

### *Relatie gemeente - marktpartijen*

Marktpartijen (ProperStok en Bouwfonds Woningbouw) hebben aangegeven dat zij van mening blijven dat de ontwikkeling van Stadsoevers van belang is voor Roosendaal en dat zij blijven geloven in de ontwikkeling daarvan. De huidige marktomstandigheden vragen om een woningbouwprogramma dat op de huidige kritische markt vraagt aansluit en om een gefaseerde aanpak. Dit is aanleiding geweest om met deze partijen in overleg te treden om te bezien op welke wijze een realistisch ontwikkeltempo van de wijk Stadsoevers mogelijk is. Daarbij is het van belang rekening te houden met de marktomstandigheden zonder het perspectief van Stadsoevers te verliezen.

Partijen streven nog steeds naar een integrale ontwikkeling van Stadsoevers maar gaan uit van een bijgestelde ontwikkelingsstrategie. Het gebied wordt ingedeeld in drie delen: Zuid, Noord en Oost. De gemeente zal locatie Oost tot ontwikkeling brengen. Tussen de locaties Noord en Zuid wordt een ontwikkelknip aangebracht. De planontwikkeling vindt plaats vanaf Zuid (Kadeplein) en verloopt verder in noordelijke richting. Dit sluit aan bij de oorspronkelijke ontwikkelrichting. Het ontwikkeltempo van Noord wordt afhankelijk gesteld van het feitelijke ontwikkeltempo van plandeel Zuid. Vanuit financierings- en organisatorisch oogpunt wordt voor Zuid een traditionele grondexploitatie door de gemeente gevoerd waarbij marktpartijen grond afnemen. Dit maakt opheffing van de aparte entiteit BV/CV Stadsoevers mogelijk. Marktpartijen streven ernaar om het op de markt gericht stedenbouwkundig plan met verkavelingsplan voor Zuid rond de zomerperiode gereed hebben. De aanvraag van de omgevingsvergunning voor de eerste woningen kan dan voor het einde van het jaar bij de gemeente worden ingediend. Voor Noord zijn marktpartijen bereid een optievergoeding te betalen. Gemeente en marktpartijen ronden thans een hoofdlijnenakkoord af waarin de afspraken staan.

### *Locatie Oost*

Het aangepaste ontwikkeltempo betekent dat de ontwikkeling van Noord later tot stand komt. Daarnaast is er door de leegstand van het voetbalstadion een nieuw vraagstuk toegevoegd aan de ontwikkeling van de locatie Oost. Dit betekent dat er langere tijd geen sprake is van een contextrijke omgeving voor het Da Vinci College. Door de vertraging van de verplaatsing van Wubben kan de planning van de nieuwbouw bestuurscentrum/Da Vinci College zoals door uw raad vastgesteld en met OMO overeengekomen zonder extra financiële middelen niet gerealiseerd worden.

### *Planning Da Vinci College*

Doorzetting van de nieuwbouwplannen Da Vinci College en Bestuurscentrum op de locatie Oost betekent een overschrijding van de planning: de geplande ingebruikname van het Da Vinci College verschuift dan minimaal met 1 jaar naar het schooljaar 2015-2016. In de vergadering van de controlecommissie nieuwbouw in oktober 2011 is de vertraagde opleveringstermijn onderwerp van gesprek geweest. Deze vertraging was in het kader van de gehele planvoorbereiding voor ons college én het bestuur van OMO niet acceptabel. Dit heeft het bestuur van OMO doen besluiten tot het lichten van de terugvaloptie zoals is opgenomen in artikel 15 van de met OMO gesloten samenwerkingsovereenkomst.<sup>1</sup> Bovendien zal als gevolg van de fasering in de ontwikkeling van Stadsoevers de contextrijke omgeving niet binnen afzienbare termijn gerealiseerd kunnen worden. Het bestuur van OMO heeft het college dan ook verzocht om een alternatieve locatie voor de nieuwbouw beschikbaar te stellen.

### *Huisvesting gemeentelijke organisatie*

In de Agenda van Roosendaal wordt uitgebreid ingegaan op de kleinere overheid. Dit houdt in een gemeentelijke organisatie die niet alleen kleiner van omvang wordt maar ook qua wijze van werken een grote verandering zal ondergaan.

## **4. Verkenningmogelijkheden**

Om in te spelen op de bovengenoemde ontwikkelingen en gevolgen zijn diverse verkenningen gedaan. Deze worden hieronder omschreven.

### **4.1 Het Da Vinci College**

Zoals hierboven is aangegeven, hebben de ontwikkelingen op de locatie Oost het bestuur van OMO aanleiding gegeven tot het lichten van de terugvaloptie zoals opgenomen in de met OMO gesloten samenwerkingsovereenkomst. Samen met OMO zijn wij vervolgens een zoektocht gestart naar een alternatieve nieuwbouwlocatie, waarbij uitdrukkelijk is afgesproken dat aan de onderwijsambities en het onderwijsconcept van het Da Vinci College geen afbreuk wordt gedaan.

In samenspraak met OMO is een aantal aanvullende criteria geformuleerd t.w.:

- a) de nieuwe locatie maakt deel uit van de onderwijscarroussel;
- b) De school wordt gebouwd voor 1.000 leerlingen. Dit is een vermindering van 100 leerlingen ten opzichte van het plan in Stadsoevers;
- c) omgevingsfactoren: de school heeft geen negatieve invloed op de omgeving en omgekeerd (bijvoorbeeld veiligheid, verkeer, milieu, overlast);
- d) de keuze voor de locatie betekent geen vertragende factor voor de planning van de nieuwbouw;
- e) de plannen, inclusief locatiegebonden kosten, passen binnen het door uw raad vastgestelde krediet.

Op basis van de bovengenoemde criteria zijn de volgende locaties in beeld gebracht:

1. Bovendonk 111-115

---

<sup>1</sup> De letterlijke tekst van dit artikel 15 SOK OMO:  
Indien:

- a. het Bestemmingsplan op grond waarvan de in deze Samenwerkingsovereenkomst vervatte ontwikkeling en realisatie van de Gezamenlijke Nieuwbouw is toegestaan, niet uiterlijk op het moment van start bouw volgens de Planning onherroepelijk c.q. onaantastbaar is geworden; en/of
  - b. de voor de Gezamenlijke Nieuwbouw benodigde gronden (Partijen genoegzaam bekend) niet uiterlijk op het moment van start bouw volgens de Planning bouwrijp beschikbaar zijn en/of;
  - c. partijen niet binnen 3 maanden na ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst overeenstemming hebben over de op het moment van ondertekening nog niet gereed zijnde bijlagen genoemd in artikel 19.
- treden Partijen in overleg, waarbij Partijen zullen trachten om zo dicht mogelijk te blijven bij de oorspronkelijke uitgangspunten van deze Samenwerkingsovereenkomst. Indien dat overleg niet leidt binnen 3 maanden tot een voor Partijen aanvaardbare oplossing, dan heeft iedere partij het recht de Samenwerkingsovereenkomst te ontbinden door middel van een daartoe strekkende aangetekende brief met ontvangstbevestiging met bericht van ontvangst aan de andere partij. In het geval van ontbinding zullen partijen op verzoek van OMO, binnen dezelfde tijdshorizon (ingebruikname VMBO schooljaar 2013/2014), streven naar vernieuwbouw aan de Laan van Henegouwen.

2. Van Goghlaan, (de Fakkel)
3. Laan van België, huidige locatie DVC
4. Bovendonk 1, locatie Jan Tinbergen College

*Ad. 1 De locatie Bovendonk 111-115*

Deze locatie biedt de mogelijkheid een “onderwijsstrip” te realiseren. Deze variant betekent echter een concentratie van leerlingen op één punt. Zowel op wijk- als gemeenteniveau is het de vraag of dit tot een gewenste situatie leidt, gezien ook de verkeersbewegingen die het gevolg is van deze concentratie.

*Ad. 2 De locatie van Goghlaan, (De Fakkel)*

Qua ligging bevindt deze school zich direct ten westen van het ontwikkelingsplan Stadsoevers, nabij het Kadeplein. Voordeel van deze locatie is een mogelijke koppeling met het ROC en de zorgboulevard die in ontwikkeling komt. Deze zorgboulevard wordt gerealiseerd in de nieuwbouw van het Kellebeek College op Stadsoevers.

Het nadeel van deze locatie is de ligging in de wijk, volledig omsloten door woningbouw. In het verleden is dit gebouw in gebruik geweest bij OMO SG Tongerlo (de voormalige Henk Knuyersschool) en heeft de school hierdoor deze locatie als minder positief ervaren.

*Ad. 3 De locatie Laan van België*

Deze locatie staat in de samenwerkingsovereenkomst als mogelijk alternatief voor vervangende nieuwbouw genoemd. De nabijheid van de A58 vraagt echter om specifieke oplossingen en maatregelen die kostenverhogend werken. In dit verband moet gekeken worden naar het nieuwe Bouwbesluit van april 2012. Hierin worden aan scholen in de directe omgeving van snelwegen andere eisen gesteld ten aanzien van de luchtbehandeling met daaraan gekoppeld kostenverhogende voorwaarden dan aan locaties die niet binnen een dergelijk omgeving liggen.

De bouw op deze locatie brengt bovendien met zich mee dat het onderwijs door zal moeten gaan tijdens de bouw. Ook moeten beeldbepalende elementen van het huidige gebouw behouden blijven in de nieuwbouw. Dat betekent een gefaseerde bouw en vervangende huisvesting met een opdrijvend kosteneffect.

*Ad 4. Bovendonk 1, locatie JTC oud*

Deze locatie is per direct beschikbaar, is van voldoende omvang en geeft geen belemmeringen ten aanzien van planning en budget. De locatie biedt de mogelijkheid op korte termijn met de bouw te beginnen.

Het resultaat van deze zoektocht is dat:

- a) gemeente en OMO gezamenlijk tot de conclusie zijn gekomen dat de locatie Bovendonk 1 de meest geschikte locatie is voor de nieuwbouw Da Vinci College.
- b) deze locatie direct beschikbaar is waardoor dit geen planningsprobleem meer veroorzaakt.
- c) het financiële kader voor de nieuwbouw bepaald wordt door de realisatiekosten van het JTC en niet door de normering op basis van de Onderwijshuisvestingsverordening. Overigens is ook bij het kredietvoorstel van februari 2011 niet gekozen voor de normering van de Onderwijshuisvestingsverordening omdat deze normering te laag is om het ambitieniveau van de school te verwezenlijken.
- d) bezien zal worden of de bestaande bouwdelen uit 1996 geïntegreerd kunnen worden in de nieuwbouw.
- e) Dit tevens impliceert dat wij in overleg getreden zijn met het bestuur van KPO voor een alternatieve locatie ten behoeve van de unielocatie De Sponder op een plek waarop de onderwijsbestemming rust.

Op basis van het bovenstaande is berekend dat voor de bouw van het Da Vinci College op Bovendonk1 een krediet benodigd is van € 23,2 miljoen.

#### **4.2 De huisvesting van de gemeentelijke organisatie**

De bovengeschetste ontwikkelingen zijn voor ons aanleiding u voor te stellen af te zien van de realisatie van het Bestuurscentrum en een pas op de plaats te maken met de huisvesting van de ambtelijke organisatie. Het is op basis van de huidige inzichten in de ontwikkelingen van de gemeentelijke organisatie mogelijk om met enkele tamelijk simpele ingrepen Stadserf 1 geschikt te maken voor grote delen van de gemeentelijke organisatie. Uiteraard dient de huisvesting wel te voldoen aan de ARBO eisen en dient deze zo flexibel te zijn dat de huidige huisvesting de komende 10 jaar kan meebewegen met de

ruimtebehoefte. In uw besluit van 10 februari 2011 is hier, in het kader van de beperkte nieuwbouw (Bestuurscentrum samen met het Da Vinci College op Stadsoevers), al rekening mee gehouden. U hebt een krediet van € 7,7 miljoen gevoteerd voor de noodzakelijke aanpassingen in het kader van gewijzigde ARBO-eisen, gemaakte opmerkingen door de Arbo-dienst in het risicoinventarisatierapport en de benodigde gebouwaanpassingen voor het te realiseren KCC in Stadserf 1. U nam bij de raadsbehandeling een motie aan waarin het college werd opgedragen om duurzaamheidsmaatregelen mogelijk te maken. Met een extra investering van € 1,3 miljoen is het mogelijk om aan deze wens gevolg te geven. Met deze investering kan een CO<sub>2</sub>-reductie van ongeveer 25% en een energievermindering van ongeveer 20% gerealiseerd worden, een investering die zich overigens op basis van de huidige inzichten terugverdient in tien jaar. Daarnaast kan met dit bedrag het gebouw ook ruimtelijk duurzamer gemaakt worden door het toepassen van ruimtelijke flexibiliseringingrepen. Mogelijke organisatiebewegingen als gevolg van de quick scan gemeente Roosendaal van december 2011 worden hierdoor ondersteund.

Wij stellen u in dit verband voor om het reeds gevoteerde krediet voor de renovatie van Stadserf 1 te verhogen met € 1,3 miljoen en om te zetten in het renovatiekrediet van € 9 miljoen.

#### **4.3 Sporthal annex turnhal**

Het raadsbesluit van 10 februari 2011 behelst ook de bouw van een sporthal annex turnhal. De sporthal dient mede ter voorziening in de sportbehoefte van het Da Vinci College en voorziet ook in de zaalbehoefte van de sportverenigingen in Roosendaal in de overige uren. Aan deze sporthal is tevens een turnhal gekoppeld. Nu het Da Vinci College elders gerealiseerd zal worden, vervalt de reden om op de locatie Oost een sporthal te realiseren. Er moet daarbij wel een oplossing gezocht worden voor de geplande turnhal. Wij zijn daarover in overleg met Dynamo en verwachten u in uw vergadering in mei 2012 een voorstel te kunnen voorleggen.

#### **4.4 Alternatieve invulling van de locatie Oost**

De ontwikkelingen die in de vorige paragraaf zijn genoemd, hebben uiteraard gevolgen voor de invulling van de locatie Oost. In het masterplan SpoorHaven wordt gesproken over een evenementenzone. Wij hebben – mede in het verlengde van een door uw raad in december 2006 aangenomen motie – in de zomer van 2011 een intentieovereenkomst met MaVer afgesloten voor een haalbaarheidsonderzoek naar een evenementenzone ten zuiden van het voetbalstadion. Wij hebben u daarover in augustus 2011 geïnformeerd. Gelijktijdig deden zich de volgende ontwikkelingen voor:

- het faillissement van RBC, waardoor het huidige stadion met functies leegstaat
- de lancering door de provincie van het Sportplan Brabant 2028 met daarin ruimte voor een regionaal trainingscentrum wielrennen en daaraan verbonden subsidiemogelijkheden in West-Brabant en
- de regionaal gedragen wens om het businessplan Rucphen Wielerved in gezamenlijkheid op te pakken en in een bepaalde vorm gestalte te geven in de regio West-Brabant.

Wij zijn in dit verband samen met MaVer een integraal haalbaarheidsonderzoek gestart naar een evenementenzone met mogelijk de realisatie van een Regionaal Trainingcentrum voor de Wielersport op de locatie Oost en omgeving. Wij informeren u binnen afzienbare termijn over de uitkomsten van dit onderzoek.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,  
G. van Hofwegen

De burgemeester,  
mr. J.M.L. Niederer

<b>Datum raadsvergadering:</b>	4 april 2012	<b>Agenda nr.:</b>	6a
<b>Portefeuillehouder:</b>	T. Theunis	<b>Registratiecode:</b>	BC/2012-12
<b>Onderwerp:</b>	Ontwikkelingen in Stadsoevers in relatie tot de nieuwbouw Da Vinci College en renovatie Stadserf 1		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.
- Gelet op het advies van de raadscommissie Bestuur d.d. 28 maart 2012.

Besluit:

1. Een krediet te verstrekken van € 23,2 miljoen voor de realisatie van het Da Vinci College onder gelijke intrekking van het raadsbesluit van 10 februari 2011 betrekking hebbend op de kredietvotatie van € 54,3 miljoen voor de realisatie van het Bestuurscentrum, het Da Vinci College en de sporthal op de locatie Oost en de renovatie van Stadserf 1.
2. Een krediet van € 9,0 miljoen te verstrekken voor de renovatie van Stadserf 1.
3. De daarbij behorende meerjarenbegrotingwijziging vast te stellen.
4. Nadere voorstellen over de ontwikkeling van Stadsoevers inclusief de alternatieve invulling van de locatie Oost en de onderhandelingen met de marktpartijen in het kader van samenwerkingsovereenkomst Stadsoevers af te wachten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 april 2012.

De griffier,

De voorzitter,