

Aanleiding

Roosendaal heeft diverse opgaven als het gaat om wonen, klimaatadaptatie, duurzaamheid, mobiliteit en vergroening.

De afgelopen maanden zijn er bij de gemeente diverse aanvragen binnengekomen van ontwikkelaars in het gebied tussen Kade, Freijterslaan en Badhuisstraat.

Om de aanvragen en plannen goed met elkaar af te kunnen stemmen, is een integraal ontwikkelkader nodig, waarin de diverse opgaven met elkaar in balans zijn. Het gebied van dit ontwikkelkader noemen we het Paterskwartier.

In het ontwikkelkader Paterskwartier wordt gevolg geven aan de diverse onderwerpen uit het collegeprogramma Zij aan Zij, maar ook aan de 4 principes uit het ontwikkelprogramma ROOS, namelijk cultuur en erfgoed, natuur in de stad, gebied specifiek programma en duurzame mobiliteit. Met name deze laatste is van groot belang om integraal vanuit de omgeving te bekijken

Beoogd effect

Door het hele gebied integraal te bekijken komen we tot een samenhangend stedenbouwkundig geheel, waarbij plannen beter op elkaar zijn afgestemd. Met name de collegeprioriteiten “leefbare buurten”, “klimaatadaptatie” en “gezond leven zo gemakkelijk mogelijk maken” hebben een plek gekregen in het ontwikkelkader. Op deze manier werken we aan een structurele verbetering van dit stukje Roosendaal

Argumenten

1.1. Het voorstel past in het ingezette beleid

Het ontwikkelkader geeft uitvoering aan diverse onderwerpen uit het collegeprogramma Zij aan Zij. Tw gezonder leven, klimaatadaptatie, leefbaar en veiligheid, allen onderwerpen uit programma 4, wonen en verblijven.

1.2 Vaststellen door uw gemeenteraad zorgt voor verbetering

Door de vaststelling leggen we de kaders van de ontwikkelingen van dit gebied vast. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid te sturen op verbeteringen van het totale gebied.

Het enthousiasme van uw Raad geeft de ontwikkelaars kansen om verder aan de slag te gaan en daardoor komt er beweging bij de verschillende partijen.

Kanttekeningen

1.1 Zonder het ontwikkelkader ontbreekt de onderliggende samenhang

De concrete projecten voor het gebied kunnen ook zonder het ontwikkelkader tot ontwikkeling komen. Echter ontbreekt dan een samenhang, projecten worden dan individueel uitgewerkt, waarbij keuzes gemaakt kunnen worden, die niet goed zijn voor de integraliteit van het gebied. Dit komt het -nu deels verwaarloosde- gebied niet ten goede.

Door een ontwikkelkader voor het gebied vast te stellen, mede gebaseerd op de concrete planinitiatieven, kan vanuit deze samenhang worden geadviseerd en worden gestuurd.

Financiën

De gemeente heeft in het plangebied geen grondeigendommen. Te zijner tijd wordt met de ontwikkelaars per aanvraag een Anterieure Overeenkomst gesloten. In deze overeenkomsten wordt de eventuele nadeelcompensatie geregeld.

Communicatie

Afgelopen jaar zijn er al diverse gesprekken geweest met de ontwikkelaars. Zij zijn reeds op de hoogte van het opstellen van dit ontwikkelkader en maken daar ook al deel van uit.

Zodra dit ontwikkelkader is vastgesteld, worden deze ontwikkelaars hiervan op de hoogte gebracht.

Tevens worden andere pandeigenaren, die nog niet betrokken zijn in het voortraject, benaderd om kennis te nemen van het document. Daarbij worden zij enthousiast gemaakt om, indien mogelijk, deel uit te maken van de ontwikkelingen in het gebied.

Daarnaast worden alle omwonenden van het plangebied op de hoogte gebracht van het ontwikkelkader. Voor bovenstaande wordt nog een communicatieplan opgesteld.

Vervolg

Na vaststelling van het ontwikkelkader door uw gemeenteraad kunnen de afzonderlijke initiatieven van de ontwikkelaars verder uitgewerkt worden met het ontwikkelkader als basis.

In het kader van de nieuwe omgevingswet, kan een omgevingsplanwijziging worden uitgewerkt, dan wel kunnen voor deze plannen aparte vergunningen worden aangevraagd waarvoor een Anterieure Overeenkomst gesloten dient te worden.

Bijlagen

Bijlage 1: .24-01-12 ontwikkelkader Paterskwartier