

Besluit

1. De concept gebiedsvisie De Groene Kamers vast te stellen.

Aanleiding

Het college heeft op d.d. 19-07-2022 besloten om een gebiedsvisie op te stellen voor de groenstrook gelegen tussen de Turfvaartsestraat, de Donken, de Kalverstraat en volkstuintencomplex 't Zand. Aan dit besluit is maart 2023 een vervolg gegeven door de participatie over deze visie op te starten en over dit gebied ook ambtelijke advisering te vragen. Beide processen zijn parallel aan elkaar doorlopen.

Aan de hand van het participatief proces met 3 werksessies, ambtelijke overleggen en een ruimtelijke analyse door adviesbureau Stantec, is een concept gebiedsvisie opgesteld.

Beoogd effect

Het beoogd effect van het vaststellen van de concept gebiedsvisie De Groene Kamers, is meerledig:

- Er worden kaders vastgelegd om de realisatie van woningbouw mogelijk te maken;
- Toekomstige discussies over invulling van de groenstrook worden beslecht;
- Het doorlopen participatief proces met de omgeving wordt formeel afgesloten.

Argumenten

1.1 Vaststellen van de gebiedsvisie beslecht toekomstige discussies over invulling van de groenstrook
Meerdere partijen hebben zich gemeld bij de gemeente om de groenstrook, al dan niet met kennis van de concept gebiedsvisie, tot ontwikkeling te brengen. Dit blijkt ook uit de Raadsvragen "Burgerinitiatief bouwen voor particulieren" die op d.d. 19-01-2024 gesteld zijn.

Het vaststellen van de gebiedsvisie geeft duidelijkheid over de mogelijkheden op de betreffende groenstrook en bespoedigt het proces om een ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Voor het effectueren van de gebiedsvisie dient een procedure tot wijziging van het Omgevingsplan doorlopen te worden. De in deze toelichting uiteengezette kanttekeningen kunnen in deze fase nader onderzocht te worden.

1.2 Er wordt een bijdrage geleverd aan invulling van de woningbouwambitie

Het tot ontwikkeling brengen van de concept gebiedsvisie resulteert in de realisatie van een stadsparkzone, 30 grondgebonden woningen in verschillende vormen (bungalow tot 2 lagen met een kap) en 10 tiny houses. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van woningen, waar druk op zit gezien de huidige woningnood. Daarnaast is programmatisch een goede differentiatie in woningtypologie opgenomen, waarvoor voldoende belangstelling bestaat.

1.3 Er zijn verwachtingen gewekt in het doorlopen participatief proces

Er is een uitgebreid participatief proces doorlopen met de omgeving waarin – verspreid over 3 participatiebijeenkomsten – draagvlak gecreëerd is voor het tot ontwikkeling brengen van de groenstrook. Men heeft uitgesproken dat de gemeente een plan gemaakt heeft waarin hun input op een goede wijze is meegenomen.

Kanttekeningen

1.1. Vaststellen van de concept gebiedsvisie mag het doortrekken van de Willem Dreesweg niet onmogelijk maken

In bestemmingsplan Langdonk is een wro-zone aangeduid voor het doortrekken van de Willem Dreesweg. In de concept gebiedsvisie is ruimte vrijgehouden voor het doortrekken van de Willem Dreesweg. Er zijn momenteel geen concrete plannen c.q. voornemens om voor het doortrekken van de Willem Dreesweg een wijziging Omgevingsplan in procedure te brengen. Bij de planuitwerking dient uitgesloten te worden dat uitvoering van de concept gebiedsvisie ertoe leidt dat de Willem Dreesweg in de toekomst niet doorgetrokken **kan** worden.

Voorbeeld: uitvoering van de concept gebiedsvisie zal gedaan worden conform de wetgeving van de Omgevingswet. In tegenstelling tot de – inmiddels – oude wetgeving, wordt geluid in de

Omgevingswet cumulatief berekend. De kans is aanwezig dat de nieuw te realiseren woningen in de Kalverstraat een te hoge geluidsbelasting op de gevel krijgen. Bij het ontwerpen van de woningen moet hiermee rekening worden gehouden.

1.2. Locatie ligt tegen het door de provincie gedefinieerde buitengebied aan

De groenstrook valt binnen het bestemmingsplan Langdonk en sluit aan op het buitengebied, zoals gedefinieerd door de provincie. Op basis van provinciaal beleid was het gebied aangeduid als “verstedelijking afweegbaar”. Die aanduiding is vervallen bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dat wil niet zeggen dat het dan niet meer afweegbaar is. De verdere uitwerking zal in samenspraak met de provincie worden opgepakt.

1.3. De gemeente dient ruimte over te houden voor realisatie nieuwe natuur

In de Omgevingsvisie is het moes-/volkstuintencomplex aangeduid als Groen en de groenstrook als Agrarisch (pag. 116). Op pagina's 102-103 van de Omgevingsvisie is de locatie tevens aangeduid als “Uitbreiden natuur rondom NNN” (ca. 800 ha). Het anders invullen van de groenstrook gaat niet c.q. slechts ten dele ten koste van natuur. Bij uitwerking van de concept gebiedsvisie wordt het principe van Roosendaal Natuurstad toegepast, waarmee het bestaande kwaliteitsarme groen kwalitatief versterkt wordt. Daarnaast is de groenstrook relatief klein (4-5 ha incl. strook waar doortrekken Willem Dreesweg voorzien is), waardoor er voldoende ruimte overblijft voor realisatie van (een deel van) de ambitie voor het toevoegen van 650 ha nieuwe natuur.

Financiën

Er zitten nu geen financiële consequenties aan het vaststellen van de concept gebiedsvisie De Groene Kamers. Bij de planuitwerking wordt een grondexploitatie geopend, waarvan op dit moment verwacht wordt dat deze een positief, doch ten minste een neutraal, resultaat geeft. Hier wordt bij de planuitwerking op teruggekomen.

Communicatie

Het participatief proces is positief doorlopen. Om de geïnteresseerde omwonenden op de hoogte te houden, zijn zij op d.d. 29-01-2024 per mail geïnformeerd dat het streven is om de concept gebiedsvisie voor het zomerreces (Q2 2024) aan uw Raad aan te bieden. Rond het zomerreces zullen de geïnteresseerde omwonenden wederom een update ontvangen.

Vervolg

Wanneer de concept gebiedsvisie De Groene Kamers is vastgesteld, dient ambtelijk een projectopdracht opgesteld te worden voor de uitwerking van de concept gebiedsvisie.

Bijlagen

1. Concept gebiedsvisie De Groene Kamers
2. Participatieverslag