

### **Aanleiding**

In december 2015 heeft de Gemeenteraad het Ruimtelijk Raamwerk voor Stadsoevers West vastgesteld. De raad heeft bij de vaststelling van dit Raamwerk het college gevraagd om voor het Oostelijk gedeelte van Stadsoevers een ontwikkelvisie op te stellen.

De afgelopen jaren heeft de gemeente de bewoners van de stad en overige stakeholders in het gebied Stadsoevers tijdens diverse bijeenkomsten gevraagd hoe zij de toekomst van Stadsoevers Oost zien. De wens was vooral om, gezien de ligging in dit deel van de stad, iets bijzonders te maken. Een stuk stad dat Roosendaal nog niet kent. 'Open het gebied en maak er iets van voor alle Roosendalers'.

Het college legt het Ontwikkelkader Vlietpark ter vaststelling voor aan de Gemeenteraad, alsmede de bijbehorende grondexploitatie Ontwikkelkader Vlietpark, Investeringsraming Vlietpark en begrotingswijziging.

### **Beoogd effect**

Stadsoevers Oost was tot voor kort relatief onbekend, dus onbemind. Veel hekken en grote complexen, omgeven door dichte muren. De grootschaligheid van de gebouwen en de lege velden maakten het gebied weinig toegankelijk en onaantrekkelijk om naar toe te gaan. Met de gebiedsontwikkeling onder de naam Vlietpark willen we een nieuw, aantrekkelijk stuk stad toevoegen: we transformeren het gesloten karakter naar een open, toegankelijk en aantrekkelijk gebied voor iedereen.

### **Argumenten**

Het Vlietpark is de kers op de taart van de ontwikkeling van Stadsoevers. Een plek met een bestemming waar altijd wat te beleven valt. Een multifunctioneel gebied waar de inwoners van heel Roosendaal gebruik van kunnen maken. Ingericht als een open groene ruimte met verschillende volumes waar diverse functies samenkomen. Strategisch gelegen ten opzichte van het station en stadscentrum, maar ook goed bereikbaar van buiten de stad. Daarnaast is het Vlietpark het schakelpunt tussen het centrum, de wijk Westrand en het bedrijventerrein Borchwerf. De transformatie van dit gebied zorgt tevens voor een voltooiing van het "Rondje Roosendaal", dat bestaat uit beeldbepalende pleinen met hun gebouwen die via openbare routes met elkaar verbonden zijn.

Het Vlietpark wordt een gemengd gebied dat ruimte biedt voor programma's zoals wonen, werken, leren en recreëren. Op stadsniveau ligt er een grote kans om een nieuw park te realiseren binnen het al bestaande blauwe en groene netwerk van de stad. Een klimaatbestendig stuk stad dat, vlakbij het centrum, ruimte biedt voor ontspanning, sport en spel.

De ruimtelijke structuur van het park wordt opgebouwd vanuit het campusprincipe: een fysiek grid van verbindingen en open ruimtes met daarbinnen diverse ontwikkelplots voor wonen, werken en leren. Deze plots hoeven niet in één keer gevuld te worden. Vanwege het parkachtige karakter van het gebied kunnen ze geleidelijk worden ontplooid zonder dat er een onaf beeld ontstaat. Het Ontwikkelkader gaat niet uit van een vastomlijnd eindbeeld maar laat zien welke mogelijkheden er zijn om de ontwikkelplots in te vullen. Het Ontwikkelkader Vlietpark is dus een raamwerk voor de organische ontwikkeling zonder een blauwdruk te zijn

Het project Vlietpark kent vier centrale doelstellingen. Deze vormen de kapstok van de (ruimtelijke) principes en kernwaarden van dit gebied.

- Meerwaarde creëren

Dit lijkt een open deur, maar dit is waar we het allemaal voor doen: het creëren van meerwaarde. De centrale ligging van het plangebied binnen de stad vraagt om het creëren van nieuw stuk groene, duurzame, klimaatbestendige stad, waar verschillende partijen zich kunnen vestigen.

- Realiseren van verbindingen tussen gebied en stad  
Roosendaal is groot geworden met verbindingen. Een knooppunt van spoor, weg en water. Nu hebben we een nieuwe opgave om Stadsoevers te verbinden via de Kade en de Passerelle met de stad.
- Realiseren van een bestemming in de stad.  
Stadsoevers wordt een stadswijk, geen woonwijk zoals we er al zoveel hebben. Het wordt dus ook een bestemming, een plek waar wat te beleven valt. Ieder plein is belangrijk voor de levendigheid van Stadsoevers. Het zijn plekken om mensen te ontmoeten. Voor festivals en attracties. Om even tot rust te komen op een bankje in de zon, of langs de oevers van de Vliet en Molenbeek.
- Het leesbaar maken van de collectieve identiteit van Roosendaal.  
Stadsoevers wordt gebouwd tussen de Molenbeek en het spoorwegemplacement. Een gebied met een rijke historie. De wijk moet deze historie opnieuw gaan ademen.

### **Kanttekeningen**

De meerwaarde van een flexibel ontwikkelkader zit in het feit dat we geanticipeerd kan worden op vragen en ontwikkelingen uit de markt. Aard, omvang en het tempo waarin programma (en dus opbrengsten) kunnen worden gerealiseerd zijn nu eenmaal aan marktontwikkelingen onderhevig. Dat betekent dat geraamde kosten en opbrengsten kunnen afwijken van de uitgangspunten als gehanteerd in de opgestelde grondexploitatie.

Om binnen het ontwikkelkader het Vlietpark daadwerkelijk te realiseren zal er een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Hoewel alle invloeden op de fysieke leefomgeving, zoals geluid door wegverkeer, railverkeer en industrielawaai binnen het reguliere kader inpasbaar zijn, zijn er per saldo behoorlijk veel invloeden die met het vaststellen van het plan geadresseerd zullen moeten worden. Om dit solide neer te zetten in een nieuw bestemmingsplan, is het verstandig om planregels over dit thema op te nemen. Dat kan in het kader van de verruimde reikwijdte die de Crisis en Herstelwet kan bieden. Dit biedt extra ruimte om een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Bij het Ministerie zal een aanvraag worden ingediend om een pilotstatus in het kader van de Crisis- en Herstelwet te verkrijgen.

Het opgenomen woningbouwprogramma en het economisch programma (bedrijven / kantoren / maatschappelijke functies) is afgestemd op de stedelijke opgave. De verwachting is dat dit programma afzetbaar is echter dit is uiteraard op voorhand niet uit te sluiten.

In de toekomst zal blijken of verkoop van het EKP, verkoop van de te realiseren parkeervoorziening naast het EKP en de verkoop van het Innovitapark tegen de inbrengwaarde mogelijk is, dat is nu als uitgangspunt in de grondexploitatie meegenomen.

Overige niet uit te sluiten risico's zijn de inpassing van de Spoorlaan nabij de Passerelle (afhankelijk van NS/Prorail); de beoogde toekomstige dezonerings van het industrieterrein en eventuele toekomstige ontwikkelingen rondom het RBC-stadion, het emplacement, Van Gilse en Suspec.

### **Financiën**

Met het opstellen van het Ontwikkelkader Vlietpark is een financiële analyse uitgevoerd om tot realisatie te kunnen komen. Hierbij is uitgegaan van de volgende ontwikkelstrategie:

1. De ontwikkelplots binnen het Vlietpark, met grondopbrengsten als gevolg van woningbouw, bedrijven en/of maatschappelijke voorzieningen, worden in een grondexploitatie ondergebracht en binnen de looptijd van het grondexploitatie tot ontwikkeling gebracht.
2. De investering in de definitieve inrichting van de openbare ruimte (infrastructuur) alsmede de investering voor de tijdelijke inrichting van het gebied worden gefinancierd uit een investeringskrediet.
3. Voor de saneringswerkzaamheden wordt een bestemmingsreserve gevormd.

#### Ad 1, de grondexploitatie:

De grondexploitatie vormt het financiële kader voor de ontwikkeling van de gemeentelijke gronden in het project. De nieuwe voorschriften van de commissie Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) zijn hierbij kaderstellend.

De grondexploitatie (geheim, zie bijlage) is niet sluitend. De ambitie is een interessant gemengd gebied te realiseren. Dat betekent dat financiële maximalisatie niet de doelstelling is geweest. Maatschappelijk programma levert immers minder op dan woon- of werkfuncties, maar is voor dit gebied juist een gewenste aanvulling. Bij het opstellen van de grex is uitgegaan van een defensieve benadering van de opbrengstpotentie van de ontwikkelplots. Het gebied biedt eventuele financiële optimalisatiemogelijkheden die niet zijn meegenomen in de berekeningen, zoals het transformeren van de ontwikkelplot 'Aan de Loper' van een maatschappelijke voorziening (bv school) naar een volledig woongebouw of het transformeren van het huidige Innovitapark tot een woningbouwlocatie. Dit heeft echter niet de voorkeur, gezien de ambitie om vooral een gemengd gebied te realiseren.

Vooralsnog wordt gerekend met een verlies van ongeveer € 0.96 miljoen. Voor het nadelig saldo wordt een verliesvoorziening gevormd. Voorgesteld wordt om dit bedrag te dekken uit de vrijval van de verliesvoorziening Plan de Hoogt (€ 329.000) alsmede een onttrekking aan de Algemene Reserve (€ 631.000)

De boekwaarden van reeds verworven vastgoed worden geactiveerd in de grondexploitatie. De verwervingskosten zijn nagenoeg definitief omdat alles op één perceel na eigendom van de gemeente is. Voor dit perceel is een taxatie uitgevoerd. De saneringskosten zijn gebaseerd op eerdere calculaties van de Omgevingdienst Midden- en West Brabant (OMWB) met inachtneming van een aanvullende raming voor de Wubben locatie.

Jaarlijks zullen zowel de investeringen, de nieuwe te vormen bestemmingsreserve als de grondexploitatie opnieuw worden gewaardeerd op basis van het voortschrijdend inzicht.

#### Ad 2, investeringen

De investering bedraagt totaal € 5.944.000,-. De hiervoor noodzakelijke kapitaalslasten kunnen worden gedekt uit de reeds in de programmabegroting 2019 opgenomen dekking van de kapitaalslasten voor de in te brengen materiele activa. Deze materiele activa (verwervingen van eigendommen in het gebied) worden ondergebracht in de grondexploitatie, zodat de kapitaalslasten beschikbaar komen. Hierdoor zijn er dus geen extra kapitaalslasten noodzakelijk.

Voorgesteld wordt om een krediet van EURO 5.944.000 beschikbaar te stellen en om de afschrijvingslasten lineair te berekenen, conform de huidige nota activabeleid.

### Ad 3. Vorming bestemmingsreserve

Saneringskosten dienen direct te worden bekostigd. Het gaat naar verwachting om € 2 miljoen euro die de komende jaren beschikbaar moet zijn om de noodzakelijke saneringen mogelijk te maken. De benodigde aanvulling om gedurende 3 jaar de middelen beschikbaar te krijgen zal worden ingebracht bij de aanbiedingsnota bij de begroting 2020.

### Areaaluitbreiding

Door de gebiedsontwikkeling ontstaat areaaluitbreiding van wegen, pleinen, recreatievoorzieningen en groen. Areaaluitbreiding zal worden meegenomen in de Kadernota vanaf 2021 waarvoor additionele middelen beschikbaar dienen te worden gesteld. Hiervoor wordt geen budget gereserveerd binnen de grondexploitatie.

## **Communicatie**

De ontwikkeling van totaal Stadsoevers is een complexe opgave. Het gaat hier om een van de grootste opgaven van Roosendaal en een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling. Organisch, zonder blauwdruk, in nauwe samenwerking met verschillende partijen met verschillende belangen en in een gebied met historische waarden voor de stad. Om dat proces zo soepel mogelijk te laten verlopen is goede procescommunicatie en onderscheidende gebiedspromotie cruciaal. Voor West is dat de afgelopen jaren al succesvol opgepakt. De communicatie omtrent het Ontwikkelkader Vlietpark zal op dezelfde wijze worden opgepakt.

Goede procescommunicatie houdt in dat we alle belanghebbenden betrekken bij de ontwikkelingen in het gebied, maar ook dat wij betrokken willen zijn (en worden) bij initiatieven van anderen in het gebied. Dat vereist een open, communicatieve houding, waarbij het goed informeren van andere belanghebbenden een minimumvereiste is. Die vorm van communicatie is een taak en verantwoordelijkheid van de gemeentelijke projectorganisatie.

Stadsoevers is meer dan alleen een fysieke bouw- en ontwikkelopgave. De ontwikkeling van het gebied - en het tempo waarin dat gebeurt – hangt ook nauw samen met het beeld dat potentiële ontwikkelaars, consumenten en andere betrokkenen hebben van het gebied. Meer positieve aandacht van de juiste doelgroepen op het juiste moment, vergroten de interesse en de vraag van de markt en daarmee de kans op een goede, snelle gebiedsontwikkeling. Daarom willen we niet alleen fysiek investeren in het gebied, maar ook serieus investeren in de promotie van Stadsoevers.

## **Vervolg**

In het vervolg informeren we uw raad over de stand van zaken, actuele ontwikkelingen en belangrijke mijlpalen indien daar aanleiding toe is. Dit doen we door informatiebijeenkomsten, raadsmededelingen en in financiële zin in de jaarrekening, de herzieningen van de grondexploitatie en het meerjarenperspectief bij de begroting.

## **Bijlagen**

1. Ontwikkelkader Vlietpark
2. Grondexploitatie Ontwikkelkader Vlietpark
3. Investeringsraming Vlietpark
4. Begrotingswijziging 2019