

Aanleiding

In oktober 2019 bent u per raadsmededeling geïnformeerd over het besluit van het college tot de verdere uitwerking van de "voorkeursvariant Groot Mariadal."

Inmiddels is deze voorkeursvariant in samenspraak met de partners verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan en een financieel kader dat thans ter vaststelling aan uw gemeenteraad wordt aangeboden.

Beoogd effect

Het beoogde effect is een integrale gebiedsontwikkeling van het gebied Mariadal en omgeving (te noemen "Groot Mariadal") waarbij het nieuwe Mariadal, het nieuwe HUIS van Roosendaal, de vernieuwde Norbertus Gertrudis mavo en een nieuw Kindcentrum Jeroen Bosch in samenhang kunnen worden ontwikkeld, optimaal worden ontsloten en meerwaarde bieden voor de stad.

De verborgen parel Mariadal met haar tuinen wordt zichtbaar en beleefbaar gemaakt (Roosendaal Gezonde Stad), er wordt een nieuw en onderscheiden hoogwaardig woonmilieu ontwikkeld (Woonagenda) en de gezamenlijke ambitie van onderwijspartners en gemeente om te komen tot integrale kindcentra wordt gefaciliteerd.

Met de voorliggende besluitvorming kan de gebiedsontwikkeling Groot Mariadal naar een volgende fase worden gebracht. De RO procedure kan worden voortgezet en de benodigde middelen komen beschikbaar om het gebied te ontwikkelen.

Argumenten

1.1 Er ontstaat een interessant nieuw binnenstedelijk gebied

In het stedenbouwkundig plan van Groot Mariadal is de samenhang geborgd tussen de verschillende deelgebieden. Er ontstaat een samenhangend binnenstedelijk stadsdeel wat een bestemming en schakelpunt in de stad gaat vormen. De nieuwe, duurzame openbare ruimte verbindt de diverse ontwikkelingen met elkaar en vormt een waardevolle schakel tussen binnenstad, HUIS van Roosendaal, Mariadal en de stationsomgeving.

Mariadal met haar unieke verborgen tuinen wordt hierdoor zichtbaar en beleefbaar gemaakt en het HUIS van Roosendaal krijgt een 2^e gezicht door de situering aan een fraai plein. Het nieuwe Kindcentrum Jeroen Bosch, waar onderwijs en kinderopvang hand in hand gaan, krijgt een gezicht aan de Kloosterstraat en hecht zich aan de tuin van Mariadal. Dat geldt ook voor de vernieuwde Norbertus-Gertrudismavo die zich straks ook op Mariadal oriënteert.

Het plan heeft draagvlak bij de betrokken partners

In het stedenbouwkundig plan worden de wensen van KPO, Kober en OMO gefaciliteerd. Er is voldoende ruimte gereserveerd om een goed kindcentrum te kunnen realiseren en de Norbertus Gertrudis mavo kan in de toekomst via de Kloosterstraat worden bereikt. Ook is het stedenbouwkundig plan afgestemd op de plannen voor de herontwikkeling van het kloostercomplex en heeft het draagvlak bij ontwikkelpartner BVR.

1.2 Reacties vanuit de omgeving

Na de presentatie van de globale stedenbouwkundige studie eind vorig jaar, zijn er veel opmerkingen ontvangen vanuit de omgeving. Waar mogelijk is daarmee rekening gehouden in voorliggend stedenbouwkundig plan. Zo worden er bijv. meer openbare parkeerplaatsen

teruggebracht dan aanvankelijke beoogd en zijn bouwmassa's aangepast. Zorgen zijn er echter nog steeds bij de direct omwonenden. Meer hierover vindt u onder kanttekeningen.

1.3 , 2.1, 3.1 Besluitvorming is benodigd om de RO-procedure te kunnen doorzetten

Met BVR en de provincie zijn afspraken gemaakt over de planning van het project. Cruciaal onderdeel daarin is de te doorlopen bestemmingsplanwijziging. Deze procedure is inmiddels opgestart, het voorontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd. Om de stap naar de vaststellingsfase te kunnen maken is besluitvorming door uw gemeenteraad benodigd.

Kanttekeningen

1.1 Zorgen vanuit de omgeving

Een groot deel van de zorgen vanuit de omgeving heeft betrekking op parkeren en verkeer. Bewoners uit omliggende straten vrezen voor overlast, hetgeen niet geheel valt uit te sluiten. Met name ten noorden en oosten van Mariadal is de parkeerdruk nu al hoog en vrezen omwonenden voor toenemende parkeerdruk. De ontwikkeling van Groot Mariadal wordt gebaseerd op vigerende parkeernormen, maar daarmee wordt deze zorg niet weggenomen. In het gebied aanwezige openbare parkeerplaatsen kunnen op basis van huidige parkeerregime door eenieder worden gebruikt en dus ook door nieuwe, toekomstige gebruikers, hetgeen de parkeerdruk kan verhogen. Aanpassing van het parkeerregime kan hier mogelijk aan bijdragen. Een evaluatie van het parkeerregime zal nog dit jaar worden uitgevoerd.

Verkeersintensiteit en veiligheid zijn eveneens veelgehoorde aspecten. Het zal in de toekomst drukker worden in de omliggende straten. Op basis van uitgevoerde tellingen en doorgerekende effecten voldoet de capaciteit van de bestaande wegen. Eventuele aanpassingen aan omliggende straten kunnen mogelijk bijdragen aan een betere situatie. Dat is thans nog niet onderzocht en maakt ook geen onderdeel uit van het voorstel.

Tot slot worden er gebouwen gerealiseerd op plekken waar deze er nu niet zijn. Dat heeft consequenties voor direct omwonenden, zoals uitzicht, lichtinval en privacy. Waar mogelijk is hiermee rekening gehouden, maar dat neemt niet weg dat omwonenden hier zorgen over of bezwaren tegen hebben.

1.2 Het bestemmingsplanproces loopt nog

Het bestemmingsplan proces is inmiddels opgestart en bevindt zich in de fase van het voorontwerp. Inspraakreacties en/of zienswijzen kunnen nog leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Indien dit consequenties heeft voor het stedenbouwkundig plan zullen wij u daar bij de vaststelling van het bestemmingsplan over informeren.

Financiën

Met de gebiedsontwikkeling van Groot Mariadal wordt kwaliteit en (meer)waarde toegevoegd aan de stad. Met het faciliteren van de wensen van KPO, Kober en OMO én het integraal ontwikkelen en ontsluiten van deze deelontwikkelingen is een financieel renderend plan geen realistisch uitgangspunt. Er wordt een forse hoeveelheid openbare ruimte opnieuw ingericht, terwijl slechts beperkte kostendragers voorhanden zijn.

Met het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan Groot Mariadal is een financiële analyse uitgevoerd om tot realisatie te kunnen komen. Hierbij is uitgegaan van de volgende ontwikkelstrategie:

1. De ontwikkelplots binnen Groot Mariadal, met grondopbrengsten als gevolg van woningbouw (de woningen in het gebied Oase/parkeerterrein achter stadskantoor en de appartementen aan de Kloosterstraat) inclusief de toerekenbare kosten hiervan worden in een

grondexploitatie ondergebracht en binnen de looptijd van de grondexploitatie tot ontwikkeling gebracht.

2. De investering in de definitieve inrichting van de openbare ruimte (infrastructuur) worden gefinancierd uit een investeringskrediet.

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 sluitend. Vooralnog is er een voordelig saldo op contante waarde van rond € 601.400. De ambitie is een interessant en nieuw binnenstedelijk gebied te realiseren. Daarbij is financiële maximalisatie niet de doelstelling geweest. De fysieke ruimte voor kostendragers in het plan is beperkt, mede door de ambitie om het bestaande maatschappelijk programma (Jeroen Bosch, Kober kinderopvang) in het gebied te behouden.

Financiële optimalisering kan worden behaald door ter plaatse van het voorgestelde appartementengebouw hoger en/of dichter te bebouwen. Dit heeft echter stedenbouwkundig niet de voorkeur en is met oog op de omwonenden ongewenst.

Jaarlijks zullen zal de grondexploitatie opnieuw worden geactualiseerd op basis van het voortschrijdend inzicht.

Ad 2. investeringen

De investering bedraagt totaal € 2.985.875 De hiervoor noodzakelijke kapitaalslasten a € 119.435 worden meegenomen in de nieuwe meerjarenraming behorend bij de begroting 2021 en verder.

Voorgesteld wordt om een krediet van € 2.985.875 beschikbaar te stellen en om de afschrijvingslasten lineair te berekenen, conform de huidige nota activabeleid met een looptijd van 40 jaar.

Areaaluitbreiding

Door de gebiedsontwikkeling ontstaat areaaluitbreiding. Areaaluitbreiding zal worden meegenomen in de Kadernota vanaf 2024 waarvoor additionele middelen beschikbaar dienen te worden gesteld. Hiervoor wordt geen budget gereserveerd binnen de grondexploitatie.

Investeringskrediet Kindcentrum Jeroen Bosch

In het Stedenbouwkundig Plan is ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van het Kindcentrum Jeroen Bosch. Tussen KPO en gemeente zullen nadere afspraken worden uitgewerkt m.b.t. de omvang van de school, de kwaliteit en benodigd investeringsniveau. Ook zullen afspraken worden gemaakt over hoe om te gaan met de benodigde investering en huur voor de gewenste kinderopvang, als onderdeel van het kindcentrum.

Afhankelijk van het moment van besluitvorming over de doordecentralisatie onderwijshuisvesting zal uw gemeenteraad worden gevraagd een krediet beschikbaar te stellen en zullen de consequenties worden meegenomen in de doordecentralisatie. Dit krediet is dus niet in bovengenoemde financiële opzet meegenomen. Een voorbereidingskrediet is reeds in het kader van HPO 2019 beschikbaar gesteld, waarmee KPO haar voorbereiding kan opstarten.

Communicatie

Als gevolg van het coronavirus zijn de direct omwonenden op een andere wijze dan gebruikelijk geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplanproces. Twee informatie-avonden hebben "live" plaatsgevonden, waarna - genoodzaakt door de maatregelen- de informatie d.m.v. online presentaties, filmpjes en andere informatie via de website is ontsloten. Inspraak op de plannen loopt formeel via de inspraakprocedure van het

voorontwerp bestemmingsplan. Deze reacties zullen ook via het bestemmingsplanproces worden verwerkt.

Vervolg

Na besluitvorming door uw raad, kan de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan worden opgestart, het ontwerp bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd.

Diverse benodigde onderzoeken zullen worden uitgevoerd en er wordt een ontwerp voor de buitenruimte opgesteld.

Met KPO en Kober kunnen nadere afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling van het Kindcentrum en er kunnen ontwikkelpartners worden gezocht en plannen worden ontwikkeld voor de woningbouwontwikkeling aan de Kloosterstraat en het parkeerterrein achter het Stadskantoor.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de diverse deelprojecten. Dit m.u.v. de Norbertus-Gertrudis mavo en het HUIS van Roosendaal, deze worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan

De ontwikkeling en realisatie van Groot Mariadal zal meerdere jaren in beslag nemen en is een complexe puzzel waarbij fasering, bereikbaarheid en veiligheid belangrijke factoren zijn. Deze planning zal de komende tijd verder worden uitgewerkt.

In het vervolg zullen wij uw raad periodiek informeren 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. Stedenbouwkundig plan Groot Mariadal
2. Grondexploitatie Groot Mariadal
3. Investeringsraming Groot Mariadal
4. Begrotingswijziging nr.