

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

Onteigeningsplan Stadsoevers Roosendaal

1. Aanhef

Onteigening ten name van de gemeente Roosendaal voor de realisatie van het bestemmingsplan 'Stadsoevers' in combinatie met het bestemmingsplan 'correctieve aanpassing Stadsoevers' in de gemeente Roosendaal (onteigeningsplan Stadsoevers Roosendaal).

2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening

2.1. Aanleiding, nut en noodzaak

Het gebied Stadsoevers ligt aan de rand van het stadscentrum van Roosendaal en was in het verleden een bedrijventerrein. Het gebied wordt getransformeerd tot multifunctioneel gebied met ruimte voor wonen, maatschappelijke en bijbehorende voorzieningen. De gemeente Roosendaal heeft daartoe op 1 juni 2017 het bestemmingsplan 'Stadsoevers' en op 22 november 2018 het bestemmingsplan 'correctieve aanpassing Stadsoevers' vastgesteld. In het bestemmingsplan 'correctieve aanpassing Stadsoevers' is een nieuwe redactie opgenomen voor de aanduiding 'geluidzone – industrie'. Hierdoor bestaat geen onduidelijkheid over de mogelijkheid tot het realiseren van de in de bestemmingen opgenomen functies. Beide bestemmingsplannen zijn onherroepelijk.

In het bestemmingsplan 'Stadsoevers' staat het bieden van uiteenlopende ontwikkelingsmogelijkheden voorop. Behoudens de hoofdinfrastructuur en een aantal oost-west verbindingen is de inrichting van de woonblokken en de openbare ruimte binnen het plangebied vrij. Wel heeft de gemeente daarbij een kwaliteitskader bepaald, waarin de invulling van de openbare ruimte is belicht. Ook heeft de gemeente voor de uitstraling van de bebouwing in de woonblokken een specifiek beeldplan gemaakt (genaamd Beeldplan Stadsoevers stroomopwaarts).

Het gebied Stadsoevers wordt in deelgebieden ontwikkeld in de vorm van woonblokken in een stedelijke omgeving. Tussen de Molenbeek en de Roosendaalse Vliet worden meerdere woonblokken gerealiseerd. Een deel van deze woonblokken is inmiddels in uitvoering of wordt binnenkort gerealiseerd. De gronden waarvoor om aanwijzing ter onteigening wordt verzocht, liggen samen met omliggende gronden in "de Vlietblokken". Het gebied "de Vlietblokken" heeft in het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Woongebied – Stadsoevers 2'. Volgens de regels van het bestemmingsplan worden hier grondgebonden woningen gerealiseerd.

Het beoogde eindbeeld is een woongebied in de vorm van woonblokken in een stedelijke omgeving. De stedelijke openbare ruimte ligt tussen de woonblokken. De woonblokken krijgen een interne ontsluiting. De woningen zijn voornamelijk naar de buitenzijde van het woonblok georiënteerd, op die manier is het woonblok herkenbaar als blok.

Voor het realiseren van het deelgebied de Vlietblokken dienen momenteel nog de op de onteigeningslijst en de grondtekening vermelde percelen verworven te worden.

2.2. Planning en urgentie

De realisering van het gebied Stadsoevers is al in uitvoering en zal verder zal gefaseerd plaatsvinden. Hierbij worden in het exploitatieplan 'Stadsoevers' twee fasen onderscheiden. De ter onteigening aan te wijzen gronden liggen in fase 2. In het gehele gebied van fase 2 zullen 224 tot 376 woningen worden gerealiseerd in de periode 2023-2027. Deze fasering is opgenomen om te garanderen dat de ruimtelijke samenhang in de ontwikkeling van het gebied Stadsoevers gewaarborgd blijft en er niet op verschillende locaties 'plukjes' woningen ontstaan.

De gemeente Roosendaal is gestart met de verwerving van de gronden die voor de realisering van het woongebied de Vlietblokken nodig zijn. De start van de werkzaamheden in de Vlietblokken is afhankelijk van het voor de gemeente beschikbaar komen van alle gronden in dat blok. Uitgaande van het indien nodig moeten doorlopen van de administratieve en gerechtelijke onteigeningsprocedure, verwacht de gemeente circa juli 2025 te kunnen beschikken over de eigendom van de benodigde gronden. De aanbesteding van het bouwrijp maken zal dan starten circa oktober 2024. Het bouwrijp maken zal starten circa juli 2025 of eerder, zodra de op de onteigeningslijst en de grondtekening vermelde percelen indien nodig zijn onteigend. Dit betreft een planning op hoofdlijnen ten tijde van het nemen van het verzoekbesluit. Indien de gemeente eerder dan medio 2025 over de benodigde gronden kan beschikken, zal de gemeente waar mogelijk ook eerder starten met de aanbesteding van het bouwrijp maken en/of het bouwrijp maken zelf.

2.3. Verzoeker om onteigening

De gemeente Roosendaal is de verzoeker om onteigening. De gemeente Roosendaal is de meest gereede partij om te verzoeken om de betreffende percelen (zoals opgenomen op de bij het onteigeningsplan Stadsoevers Roosendaal behorende onteigeningslijst en grondtekening) ter onteigening aan te wijzen, aangezien het de realisering van een gemeentelijk bestemmingsplan betreft.

2.4. Noodzaak tot onteigening

Voor de realisatie van de bestemmingsplannen is het noodzakelijk dat de gemeente eigendom verkrijgt van de ter onteigening aan te wijzen percelen.

Met alle eigenaren en de andere gerechtigden van de gronden - en hun adviseurs - die nodig zijn voor de realisering van het plan zijn in de afgelopen periode onderhandelingen gevoerd over de aankoop van de onderhavige percelen. De onderhandelingen zijn gevoerd door de gemeente Roosendaal en haar adviseur. Aan de eigenaren en de andere gerechtigden zijn schriftelijke aanbiedingen gedaan, waarover diverse keren overleg is gevoerd.

De onderhandelingen over verwerving van de nog benodigde gronden hebben tot op heden echter niet tot minnelijke overeenstemming geleid. Er is momenteel geen zekerheid op het tijdig en op de door de gemeente gewenste wijze alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming. Gezien het bovenstaande heeft de gemeente besloten om de Kroon te verzoeken om de onderhavige percelen ter onteigening aan te wijzen. De eigenaren en gebruikers van de onderhavige percelen zijn door de gemeente vooraf schriftelijk geïnformeerd over de start van de administratieve onteigeningsprocedure. De gemeente zal parallel aan het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure blijven trachten om de benodigde gronden alsnog langs minnelijke weg te verwerven.

Voor het verloop van de onderhandelingen wordt verwezen naar de logboeken met bijbehorende bewijsstukken, die behoren bij het onteigeningsplan.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

Nutsvoorzieningen

De gemeente is uit een KLIC-melding gebleken dat in, op en/of boven de ter onteigening aan te wijzen percelen nutsvoorzieningen liggen. In de basisregistratie Kadaster zijn geen zakelijke rechten vermeld. De nutspartijen zijn daarom niet opgenomen op de belanghebbenden- en adreslijst.

Erfdienstbaarhedenonderzoek

Ten behoeve van het opstellen van dit onteigeningsplan is in opdracht van de gemeente een erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd door het Kadaster over de periode vanaf begin april 2022 tot en met 1 april 1950. Op genoemde percelen zijn geen erfdienstbaarheden aangetroffen.

Andere belanghebbenden

Tijdens de besprekingen met de eigenaren en overige bekende gerechtigden is geïnformeerd naar de eventuele aanwezigheid van belanghebbenden, anders dan op de belanghebbenden- en adreslijst zijn vermeld. Ook in de schriftelijke aanbiedingen heeft de gemeente meerdere keren geïnformeerd naar de aanwezigheid van andere belanghebbenden. Hieruit is de gemeente niet gebleken van andere belanghebbenden.

3. Grondslag/rechtsbasis onteigening

3.1. Bestemmingsplan

De planologische grondslag voor de onteigening is gelegen in het bestemmingsplan 'Stadsoevers' in combinatie met het bestemmingsplan 'correctieve aanpassing Stadsoevers' van de gemeente Roosendaal. De gemeenteraad van Roosendaal heeft in haar vergadering van 1 juni 2017 het bestemmingsplan 'Stadsoevers' vastgesteld en in haar vergadering van 22 november 2018 het bestemmingsplan 'correctieve aanpassing Stadsoevers'. Beide bestemmingsplannen zijn onherroepelijk.

Het bestemmingsplan 'Stadsoevers' voorziet in de beoogde woningontwikkeling. In het bestemmingsplan 'correctieve aanpassing Stadsoevers' is een nieuwe redactie opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Hierdoor bestaat geen onduidelijkheid over de mogelijkheid tot het realiseren van de in de bestemmingen opgenomen functies. Naar de mening van de gemeente dienen daarom beide bestemmingsplannen als planologische grondslag voor het verzoek tot aanwijzing ter onteigening.

Voor een verdere beleidsmatige onderbouwing van de planologische grondslag wordt verwezen naar de bestemmingsplannen (identificatiecode NL.IMRO.1674.2087STADSOEVERS-0601 en NL.IMRO.1674.2109STADSOEVCORR-0601), onder andere te raadplegen via de website ruimtelijkeplannen.nl.

Exploitatieplan

Omdat de gemeente geen eigenaar is van alle gronden binnen het plangebied Stadsoevers en er nog geen anterieure overeenkomsten zijn gesloten met alle eigenaren, is kostenverhaal niet verzekerd. Om die reden heeft de gemeente gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Stadsoevers' tevens het exploitatieplan 'Stadsoevers' vastgesteld. Het exploitatieplan toont aan dat de financiële uitvoerbaarheid is verzekerd. Het bestemmingsplan 'Stadsoevers' is derhalve financieel uitvoerbaar.

3.2. Bestemmingen

De ter onteigening aan te wijzen percelen zijn bestemd als 'Woongebied – Stadsoevers 2'.

De voor 'Woongebied - Stadsoevers 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het volgende:

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

- a. Het karakter van het woongebied is het wonen in een woning/wooneenheid in meerdere woonblokken georiënteerd in een stedelijke omgeving.
- b. Ten noorden en zuiden van ieder woonblok liggen tussen de woonblokken stedelijk ingerichte openbare ruimtes. De breedte vanaf de westzijde wordt op ten minste 10 m gedimensioneerd en kan in oostelijke richting worden vergroot, maar niet verkleind.
- c. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het woonblok ligt alleen een ontsluitingspad voor langzaam verkeer waar het autoverkeer ondergeschikt is. Ieder woonblok heeft een eigen interne ontsluiting in de vorm van een dwarsstraat of een binnenplein. De woningen aan de westzijde worden direct ontsloten door de Noordlaan. Het parkeren is uit het zicht gesitueerd, binnen een woonblok.
- d. In het gebied zijn tevens bijbehorende algemene nutsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verkeersvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor verblijf en vermaak en overige voorzieningen in de openbare ruimte toegestaan.

Daarnaast geldt voor een klein deel de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een gastransportleiding en de daarbij behorende voorzieningen.

3.3. Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Stadsoevers' en het bestemmingsplan 'correctieve aanpassing Stadsoevers' is gelegen tussen de Jan Vermeerlaan aan de noordzijde, de Oostelijke Havendijk en Kadeplein aan de oostzijde, de Kade, Turfberg en Pater Damiaanstraat aan de zuidzijde en Scherpdeel aan de westzijde, ten noordwesten van het centrum van Roosendaal. De ter onteigening aan te wijzen percelen zijn gelegen aan de Westelijke Havendijk in Roosendaal.

De globale ligging van het plangebied Stadsoevers is op onderstaande kaart weergegeven.



Afbeelding 1: ligging plangebied; bron: toelichting bestemmingsplan 'Stadsoevers'

4. Beschrijving/toelichting werken

4.1. Bestaande situatie

Het gebied Stadsoevers ligt aan de rand van het stadscentrum van Roosendaal en maakte in het verleden deel uit van een bedrijventerrein. Ten behoeve van de transformatie tot multifunctioneel gebied met ruimte voor wonen, maatschappelijke en bijbehorende voorzieningen, zijn inmiddels diverse deelprojecten gerealiseerd en is een groot deel van de openbare ruimte, waaronder de nieuwe Vliet, vernieuwd. Voor het realiseren van het deelgebied de Vlietblokken dienen momenteel nog de op de onteigeningslijst en de grondtekening vermelde percelen verworven te worden.

Op de ter onteigening aan te wijzen percelen zijn gevestigd één bedrijfswoning met loods en kantoor, één showroom annex detailhandel met werkplaats en een braakliggend opslagterrein met een voormalig kantoorgebouw.

In het bestemmingsplan 'Stadsoevers' in combinatie met het bestemmingsplan 'correctieve aanpassing Stadsoevers' is de transformatie van het gebied Stadsoevers tot multifunctioneel gebied met ruimte voor wonen, maatschappelijke en bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt.

4.2. Wijze van planuitvoering

Het bestemmingsplan 'Stadsoevers' in combinatie met het bestemmingsplan 'correctieve aanpassing Stadsoevers' voorziet onder andere in de realisatie van het nieuwe woongebied de Vlietblokken. De ter onteigening aan te wijzen percelen zijn samen met de omliggende gronden van de gemeente nodig voor realisering van de Vlietblokken. Het gebied de Vlietblokken heeft in het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Woongebied – Stadsoevers 2'. Volgens de regels van het bestemmingsplan worden hier grondgebonden woningen in de vorm van een woonblok gerealiseerd.

Vlietblokken

Het stedenbouwkundige plan voor Stadsoevers bestaat uit een eenvoudig en sterk raamwerk. De blokken hierbinnen zijn geschikt voor diverse typologieën en ontwikkelingen. De flexibele, gelaagde verkaveling creëert een wijk met een grote mate aan variatie in kavelgrootte, oriëntatie van de kavel, zelfbouw, koop of huur. De architectonische uitstraling ondersteunt de diversiteit in kavels en typologieën. De Vlietblokken grenzen aan de Westelijke Havendijk, de Noordlaan en de dwarsstraatjes.

Spelregels ('spelregels' is de aanduiding in de toelichting van het bestemmingsplan)

De blokken bestaan uit randbebouwing en een binnengebied.

Randbebouwing:

- De randbebouwing is naar buiten toe georiënteerd en heeft aan de noord- en zuidzijde minimaal 5 m vrije ruimte vanaf de rooilijn voor zich zodat er tussenstraten ontstaan van minimaal 10 m breed.
- De rooilijn mag tot 2 m terugspringen.
- De randbebouwing wordt aaneengesloten met minimaal 6 m hoogte en maximaal 10 m hoogte tussen de kavels gebouwd, alleen onderbroken ter plaatse van de straatjes.
- Bebouwing aan de Westelijke Havendijk en de Jan Vermeerlaan dient zo veel mogelijk aaneengesloten en - bij voorkeur 10 m hoog - zodat het achterliggende gebied wordt afgeschermd en geluidsluw wordt.
- Differentiatie in bouwhoogte en variatie in woonvormen en architectonische uitstraling is uitgangspunt.
- De maximale gevellengte per straatwand met een eenduidige uitstraling is 25 m.
- Hoogteaccenten zijn toegestaan tot 14 m hoogte.

Binnengebied:

- Het creëren van een binnengebied met bebouwing ligt gezien de blokmaat voor de hand en kan zowel ruimtelijk kwalitatief als exploitatietechnisch een meerwaarde betekenen voor het blok. Dit heeft logischerwijs consequenties voor de wijze waarop het parkeren in het blok wordt opgelost.
- Het binnengebied bestaat uit grondgebonden woningen die zoveel mogelijk op de straatjes en pleintjes georiënteerd zijn.
- Alle erfafscheidingen in het blok zijn mee ontworpen en de uitwerking is hoogwaardig en duurzaam.

Parkeren:

Parkeren vindt plaats in het blok en kan op maaiveld, half verdiept, of gebouwd opgelost worden. In alle gevallen is de afscheiding of gevel mee ontworpen en de uitwerking hoogwaardig en duurzaam. De parkeernormen van de gemeente Roosendaal zijn hier van toepassing.

Duurzaamheid:

- Een ambitieuze duurzame circulaire houding wordt als vanzelfsprekend aangenomen.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

- De belevingswaarde van het water wordt vergroot: wonen, werken en recreëren aan, op en met het water en bijbehorende flora en fauna.
- Aansluiting op het smartclimategrid is verplicht.
- Verschillende typen groen worden gestimuleerd: private tuinen, collectieve tuinen, openbare pleinen en daktuinen en dakterrassen. Aanplant van bomen wordt toegejuicht.
- Het hemelwater wordt niet in het riool geleid, maar zo lang mogelijk op de locatie gehouden en via een goot in het openbare maaiveld afgevoerd naar of de Molenbeek of de Roosendaalse Vliet.



Afbeelding 2: uitsnede stedenbouwkundig plan ter plaatse van de Vlietblokken; bron: toelichting bestemmingsplan 'Stadsoevers'

De gemeente heeft een concept-inrichtingsschets opgesteld voor de inrichting van de percelen en geeft hiermee, samen met het eerder genoemde Beeldplan, inzicht in de door de gemeente voorgestane wijze van planuitvoering. De concept-inrichtingsschets is onderdeel van het onteigeningsplan.

5. Gemeente

De ter onteigening aan te wijzen gronden zijn gelegen in de gemeente Roosendaal.

6. Tenaamstelling onteigening

De onteigening zal geschieden ten name van de gemeente Roosendaal. De onteigening zal plaats vinden op grond van Titel IV van de Ontheingingswet ('Ontheigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling, van de Volkshuisvesting, van de openbare orde en van de handhaving van de Opiumwet'), de artikelen 77 en verder.