Gemeente Roosendaal

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering:	24 maart 2016	**Agenda nr.:**	6a
Portefeuillehouder:	Toine Theunis	**Registratiecode:**	AF/2016-16
Onderwerp:	Het Zand		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

In een nieuw woongebied het Zand wordt een plek gecreëerd waar groen en water alle ruimte biedt voor natuurbeleving en in verbinding staat met Visdonk.

Het college legt het voornemen voor de ontwikkelingen binnen het Zand ter instemming aan de gemeenteraad; het ruimtelijk raamwerk het Zand en de grondexploitatie.

Wij stellen u voor:

1. In te stemmen met de ambities en uitgangspunten in het ruimtelijk raamwerk het Zand en deze als kader mee te geven voor de verdere uitwerking.

2. De grondexploitatie en bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

3. Met betrekking tot de grondexploitatie en de begrotingswijziging met toepassing van artikel 25 van de gemeentewet geheimhouding op te leggen.

Aanleiding

De locatie het Zand (rondom het voormalige Zwembad en restaurant Catszand) is vanaf 2000 in beeld om te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. In 2013 heeft de raad het college verzocht tot uitwerking van het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van het Zand en om rekening te houden met de uitgangspunten genoemd bij de votering van het voorbereidingskrediet. In de motie ‘groene vinger’ heeft de raad het college verzocht om ook rekening te houden met de uitgangspunten die in het landschapsontwikkelingsplan De Zoom (LOP) van West-Brabant zijn vastgesteld.

Het gebied het Zand maakt onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur. In het stedelijk landschap van Roosendaal bepalen de groene vingers, de groen- blauwe dooradering, de bomenstructuur en groene oases de stedelijke groenstructuur. Het gebied het Zand is een groene vinger die vanuit Visdonk de stad insteekt. De groene vinger tussen stad en Visdonk dient ter plaatse verbeterd te worden.

Bij het raadsvoorstel is het ruimtelijk raamwerk opgenomen (zie bijlage). In dit ruimtelijk raamwerk worden de ambitie, uitgangspunten, ruimtelijke principes en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van dit woongebied beschreven.

In het raadsvoorstel wordt achtereenvolgens ingegaan op de gemaakte afwegingen op het gebied van het plan, planologische-, maatschappelijke-, en financiële aspecten.

Kader

In het gebied het Zand komt een nieuw woonmilieu, waarbij de groene kwaliteit van het landschap centraat staat. Er komen grondgebonden woningen in uiteenlopende typologieën en prijsklassen. Het plan is flexibel, zodat er optimaal kan worden ingespeeld op de wensen van de toekomstige bewoners. Naar verwachting komen er 70 tot 100 grondgebonden woningen.

De groene kwaliteit van het gebied, zoals beschreven in het LOP, wordt centraal gesteld. Het Zand grenst direct aan het buitengebied, heeft een nauwe relatie met Visdonk en valt deels binnen de

hoofdgroenstructuur. De basis is op orde om hier iets te creëren wat we in onze stad niet hebben: een groene, parkachtige setting met daarin geclusterde woningensembles. Veel ruimte en veel groen, met in de groene zones voorzieningen voor waterretentie zijn essentiële kenmerken van dit gebied. Bereikbaar voor Roosendalers, maar wellicht ook voor mensen van buiten onze stad. Het is aan de initiatiefnemer(s) om het juiste product weg te zetten.

Motivering / toelichting

Het plan

In een interactief proces met raadpleging van adviseurs, ontwikkelaars, bouwers en makelaars is gekomen tot het ruimtelijk raamwerk. Hierbij is verkennend gekeken naar de gebruiksmogelijkheden van het gebied, de woningbouwmogelijkheden, type woningen, duurzaamheid en verkeersontsluitingen. Deze werkwijze heeft geleid tot een ruimtelijk programma op hoofdlijnen waarin verschillende woonmilieus kunnen ontstaan, waarbij zoveel mogelijk het aanwezige groen worden benut. Het ruimtelijk raamwerk is een menging van stedenbouwkundige dragers van het plan enerzijds en marktwensen anderzijds. Zo is een werkbaar kader ontstaan, dat zowel gemeente als initiatiefnemer(s) ruimte biedt voor een succesvolle uitwerking. Detaillering van het plan vindt plaats in de vervolgfase gericht op het maken van een nieuw bestemmingsplan.

Het plan geeft maximale flexibiliteit om in te spelen op de woningbehoefte**.** Op basis van de onderzoeken die er zijn gedaan in de aanloop naar de woonagenda en de voorgestelde ruimtelijke kwaliteit, komt het ruimtelijk programma uit op 70 tot 100 grondgebonden woningen. Alle woningen zitten in het middeldure en/of dure segment. Appartementen kunnen elders in de stad worden gerealiseerd binnen bestaand vastgoed.

In de, op basis van het ruimtelijk raamwerk, opgestelde grondexploitatie, is geconstateerd dat deze ontwikkeling opbrengsten genereert, die de kosten kunnen dekken. Dit is een randvoorwaarde voor daadwerkelijke ontwikkeling van het terrein. De ontwikkeling start meteen met een hoge boekwaarde. De rentefactor is zwaarwegend in de haalbaarheid van deze grondexploitatie.

Wanneer raad instemt, zal de gemeente binnen de contouren van het ruimtelijk raamwerk toewerken naar één koopovereenkomst, die opnieuw aan het college en de raad ter besluitvorming zal worden voorgelegd. Het proces biedt vrijheid aan initiatiefnemer(s) om de hoofdlijnen uit het ruimtelijk raamwerk samen met de gemeente Roosendaal verder uit te werken en zo tot een goed plan te komen. Dit is een kans voor de gemeente Roosendaal.

Planologische- en maatschappelijke aspecten

Tijdens de voorbereidende werkzaamheden zijn de onderstaande aspecten in het ruimtelijk raamwerk ingebracht.

- woonagenda (ruimtelijk programma),
- ruimtelijke kwaliteitseisen (bereikbaarheid, infrastructuur, segmentering woningbouw, ontsluitingsstructuur, beheer en onderhoud),
- landschapsontwikkelingsplan de Zoom (LOP),
- maatschappelijke en bovenwijkse voorzieningen (zoals verplaatsen openbaar parkeerterrein).

Deze aspecten zijn bij de planvorming onderdeel geworden van het ruimtelijk raamwerk.

<u>Woonagenda</u>
Uit de onderzoeken welke zijn gehouden bij het opstellen van de woonagenda is gebleken dat Roosendaal de komende jaren nog een aanzienlijke woningbouwopgave heeft. In de woonagenda is voor het Zand een taakstelling opgenomen van maximaal 100 woningen in de sectoren middenduur en/of duur. Het streven is om met de bouw van de eerste woningen in 2017 te starten en deze gefaseerd uit te (laten) voeren in een periode van 2 jaar. Met het woonprogramma is een evenwichtige balans gevonden tussen enerzijds de groei van aantal huishoudens in Roosendaal in de komende decennia en anderzijds de ambitie voor een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu. Voor het in stand houden van de huidige bevolkingssamenstelling / de leefbaarheid van Roosendaal is deze toevoeging aan de woonvoorraad gewenst.

Ruimtelijke kwaliteitseisen
De stedenbouwkundige dragers van het raamwerk bestaan uit de groene corridors, de oprijlaan voor de ontsluiting van het plangebied en een centrale groene zone (zie hoofdstuk 3 Raamwerk). Flexibiliteit staat centraal in het ruimtelijk raamwerk. De dragers bepalen de hoofdlijn en bieden houvast aan de ontwikkeling. Flexibiliteit is er in de exacte ligging en de uitwerking, het aantal woningen, typen, vormgeving, parkeeroplossingen etc. Deze worden in een dialoog tussen initiatiefnemer(s) en gemeente worden bepaald.

Landschapsontwikkelingsplan de Zoom van West- Brabant (LOP)
In de motie Groene vinger het Zand heeft de raad het college verzocht bij de voorbereiding van de planvorming voor het gebied het Zand recht te doen aan de uitgangspunten die door de raad in het landschapsontwikkelingsplan (LOP) De Zoom zijn vastgesteld, inhoudende dat 'de groene vinger' tussen stad en Visdonk ter plaatse verbeterd moet worden. In het landschapsontwikkelingsplan worden de volgende maatregelen voorgesteld:

A. gebied het Zand ontwikkelen als groene vinger in de stad: parkachtig woongebied met beperkte oppervlakte bebouwing,
B. betere stedelijke uitloop realiseren door nieuwe recreatieve verbinding van het Zand naar Visdonk (het Zand als voorportaal voor Visdonk). Beide aspecten worden in voorliggend voorstel gerealiseerd. (waarbij punt b. niet expliciet in het ruimtelijk raamwerk is beschreven omdat deze buiten de planbegrenzing valt).

Maatschappelijke en bovenwijkse voorzieningen
De bezoekers van de nabijgelegen basisschool en sportschool parkeren op de centrale parkeervoorziening in het uiterste noorden van het plangebied. De omvang en capaciteit van dit parkeerterrein wordt afgestemd op het feitelijke huidige gebruik. Dit betekent dat van de huidige 160 parkeerplaatsen ongeveer een derde terugkomt in het plangebied. Daarnaast geeft het huidige gebruik van het parkeerterrein aanleiding om aan de westzijde van de school, aan de Langdonkring een aantal (ca 10) (langs)parkeerplaatsen aan te leggen om verkeer vanuit het westen beter te faciliteren. Dit sluit beter aan bij de herkomst en bestemming van het verkeer, zorgt voor een betere spreiding en voorkomt onnodige omrijdbewegingen voor het autoverkeer. De belangen van de basisschool zijn in goede verhoudingen en met oog voor kostenefficiëntie in het plan terecht gekomen.

De Noord Zuid as van het Zand krijgt blijvend een groene invulling, waarbij groen, grijs en water elkaar afwisselen. In een parkachtige setting wordt het langzaam verkeer gerealiseerd, waarbij ook aansluiting wordt gezocht bij Visdonk. Het realiseren van de recreatieve verbinding van het Zand naar Visdonk maakt deel uit van de plannen LOP West-Brabant. Regionaal bestaat behoefte aan een dergelijke recreatieve verbinding voor langzaam verkeer, waarbij ook aansluiting wordt gezocht bij het bestaande paden in het Zand en Visdonk (zie bijlage).

Uit de opbrengsten van de verkoop van de gronden zullen gelden vrijkomen om de recreatieve verbinding van het Zand naar Visdonk en het aanleggen van de (langs)parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Kanttekeningen, risico's en kansen

Om wonen te realiseren is het onoverkomelijk dat bomen in het gebied moeten wijken. Het ruimtelijk raamwerk houdt zoveel mogelijk rekening met grondgebonden het behoud van bestaand groen. Toch moeten wegen worden aangelegd en worden ook grondgebonden woningen gerealiseerd met tuinen. Dit kan tot vertraging leiden in de bestemmingsplanprocedure. Door een goede communicatie met omwonenden en natuurorganisaties wordt dit risico zoveel mogelijk gemitigeerd.
Verder wordt nader onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit. Bodemonderzoek wordt opgestart zodra de bosdunning in het gebied is uitgevoerd.

De beheersmaatregelen zijn gericht op strak sturen op de kosten, actief, snel en flexibel reageren op de markt om vertraging te voorkomen en daarnaast een goede monitoring op de opbrengsten. Het plan is relatief kleinschalig en voor initiatiefnemer(s) uitvoerbaar om in één keer af te nemen. Dit is een kans voor de gemeente om de gronden in één keer te verkopen.

Aan de zuidzijde van het gebied is dierenartsenpraktijk Visdonk gevestigd. De dierenartsenpraktijk Visdonk valt onder de Wet geurhinder en veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij biedt door middel van een vast te stellen verordening de gemeenteraad ruimte om rekening te houden met

gewenste ruimtelijke (toekomstige) inrichting van gebieden, waaronder het Zand. Dit biedt mogelijkheden om de geurcontour terug te brengen van 100 naar 50 meter aan de zuidzijde van het gebied. Hiermee ontstaan extra mogelijkheden voor ontwikkeling van het plangebied (en de realisatie van extra opbrengsten).

Doel en evaluatie

Met de nu voorliggende besluitvorming wordt de hoofdlijn van het ruimtelijk raamwerk bepaald. Het zal de basis zijn voor verdere concretiseringen en invullingen van de plannen.

De raad wordt ten minste twee keer per jaar geïnformeerd over de stand van zaken, actuele ontwikkelingen en belangrijke mijlpalen. Dit doen wij doen informatiebijeenkomsten, raadsmededelingen en in financiële zin via de jaarrekening en de bestuursrapportage.

Financiële aspecten en consequenties

De beschikbare grondexploitatie laat zien welke kosten en baten geraamd zijn (zie bijlage). De belangrijkste kosten voor de gemeente zijn al gemaakt en betreffen de inbreng van het oude zwembad het Zand en de aankoop van de opstallen en, het uitkopen van de exploitant van het restaurant Catszand. Overige kosten zijn kosten voor het ambtelijk apparaat, sloopkosten, infrastructuur en de verplaatsing van het parkeerterrein. Voor deze kosten zijn in de grondexploitatie ramingen opgenomen.

Het is van groot belang de fase van besluitvorming die nu aan de orde is te scheiden van de logische behoefte om dit moment precies te willen weten hoe het plan er komt uit te zien en wat de exacte kosten en baten zijn. Op dit moment beschikken wij over inzicht in een globale verkaveling (zie bijlage). Deze globale verkaveling geeft aan dat met dit plan een haalbare ontwikkeling behaald kan worden.

Naar onze mening kan een vervolgstap worden gezet in de uitwerking van het plan binnen de contouren van het voorliggend ruimtelijk raamwerk. De uitwerkingen zullen vervolgens leiden tot een volgend voorstel aan het college en de raad over het koopcontract waarin gemeente en initiatiefnemer(s) de financiële en kwalitatieve afspraken definitief maken.

De ontwikkeling van het gebied – en het tempo waarmee dit gebeurd – hangt nauw samen met het proces van bestemmen. Om het plan in de realisatiefase te krijgen start na de vaststelling van het raadsvoorstel de voorbereiding van het bestemmingsplan.

De financiële haalbaarheid van het plan is sterk afhankelijk van een goede voortgang in de werkzaamheden. Dit is het gevolg van een hoge boekwaarde van het project en dat eerst kosten moeten worden gemaakt voor het verplaatsen van het parkeerterrein en aanleggen ontsluitingsweg voordat opbrengsten uit verkoop van grond kunnen ontstaan. De huidige boekwaarde bedraagt per 31 december 2015 circa EURO 4,7 miljoen. De rentelasten zijn hierdoor hoog en elke vertraging in de voortgang drukt daardoor hard op de exploitatie. Een nieuw bestemmingsplan is de enige zekerheid voor de initiatiefnemer(s) om de risico's van deze ontwikkeling aan te gaan. Het is dan ook zaak op zo kort mogelijke termijn te starten met het maken van een nieuw bestemmingsplan. Dit houdt in dat het bestemmingsplantraject, dat gemiddeld 1,5 jaar duurt, zo snel mogelijk gestart moet worden.

Door de gebiedsontwikkeling ontstaat areaaluitbreiding van wegen, groen en water. Areaaluitbreiding dient te worden meegenomen in de kadernota vanaf 2017 waarvoor additionele middelen beschikbaar moeten worden gesteld. Hiervoor wordt geen budget gereserveerd binnen de grondexploitatie.

Het project het Zand staat geactiveerd op de balans onder niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Na het vaststellen van de grondexploitatie van het Zand wordt het project geactiveerd onder Bouwgronden in exploitatie (BIE).

Communicatie

De bewoners en bedrijven van de wijken Langdonk en Kortendijk zullen worden geïnformeerd over de stand van zaken. Ook worden Roosendaalse natuur- en milieuorganisaties geïnformeerd, zoals de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (KNNV) afdeling Roosendaal en de Milieuadviesraad (MAR). Vooruitlopend op de ontwikkeling zijn de bewoners en organisaties per brief

geïnformeerd over de groenwerkzaamheden (bosdunning en weer vrijmaken van de ligweide).
Ook wordt er een persgesprek georganiseerd en een persbericht verstrekt.

Met het oog op de besluitvormingsprocedure zal de raad een informatieavond worden aangeboden.

Na besluitvorming zal de raad ten minste twee keer per jaar geïnformeerd over de stand van zaken, actuele ontwikkelingen en belangrijke mijlpalen. Dit doen wij doen informatiebijeenkomsten, raadsmededelingen en in financiële zin via de jaarrekening en de bestuursrapportage.

Bijlagen

1. Ruimtelijk raamwerk
2. Grondexploitatie
3. Begrotingswijziging
4. Globale verkaveling
5. Mogelijkheden recreatieve verbinding het Zand - Visdonk

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,	De burgemeester,
R. Kleijnen	mr. J.M.L. Niederer

Gemeente Roosendaal

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering:	24 maart 2016	**Agenda nr.:**	6a
Portefeuillehouder:	Toine Theunis	**Registratiecode:**	AF/2016-16
Onderwerp:	Het Zand		

GEAMENDEERD BESLUIT

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.
- Gelet op het advies van de raadscommissie d.d. 17 maart 2016

Besluit:

1. In te stemmen met de ambities en uitgangspunten in het ruimtelijk raamwerk het Zand en deze als kader mee te geven voor de verdere uitwerking.

   Beslispunt 1:

   aan te vullen met:

   ‘Hierbij wordt als uitgangspunt in het ruimtelijk raamwerk het Zand opgenomen dat in architectuur en bouw van de woningen uitgegaan wordt van het concept ‘energieneutrale woningen.

2. De grondexploitatie en bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.
3. Met betrekking tot de grondexploitatie en de begrotingswijziging met toepassing van artikel 25 van de gemeentewet geheimhouding op te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 maart 2016.

De griffier, De voorzitter,