

1. Aanleiding

Een goede ontsluiting van de wijk Tolberg is een reeds langgekoesterde wens.

De omgevingsvisie Roosendaal De Verbonden Stad geeft hierover onder andere het volgende aan. *In de toekomst zal ook de verbinding met de A58 voor de wijk Tolberg aan de westflank van Roosendaal worden verbeterd. Want ondanks de geografische ligging van de wijk Tolberg in de nabijheid van de A58, is de wijk niet optimaal aangesloten op het rijkswegennet. Ook de ligging tussen de sporen (gelijkvloerse spoorwegovergangen) richting België en Zeeland maakt de ontsluiting van de wijk kwetsbaar. Deze verbetering is al sinds 2009 een wens van de gemeente en is daarom meegenomen in de gebiedsvisie Bulkenaar. Deze visie is door de raad op 28 mei 2020 vastgesteld en vormt daarmee het beleidskader voor deze nieuwe verbinding.*

In de gebiedsvisie de Bulkenaar wordt reeds aangegeven dat de zuidelijke verbindingsweg Tolberg geen onderdeel uitmaakt van (het bestemmingsplan) de Bulkenaar en er een aparte planprocedure zal worden doorlopen, waarbij de omwonenden zullen worden betrokken. En worden de verdere stappen (dimensionering en uitwerking) van het tracé aangekondigd.

Tevens is in de gemeenteraad van 28 mei 2020 besloten een voorkeursrecht te vestigen op het zoekgebied voor het tracé zoals toen voor ogen, alsmede een verwervingskrediet gevoteerd voor de gronden in het zoekgebied. Voor de uitwerking van het tracé en de realisatie van de zuidelijke verbindingsweg Tolberg (inclusief ondertunneling van de Willem Dreesweg) loopt inmiddels een separate bestemmingsplanprocedure, de planning is om het ontwerpbestemmingsplan in december van dit jaar ter inzage te leggen en deze voor de zomer ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Hoewel de ontwikkeling van de Bulkenaar de katalysator is geweest om de langgekoesterde wens van een goede ontsluiting van de wijk Tolberg opnieuw ter hand te nemen, bestaat er de zelfstandige bestuurlijke wens om deze verbinding sowieso, ook los van de Bulkenaar, te realiseren. Beide projecten staan qua planvorming, tijdsplanning, grondexploitatie en realisering los van elkaar.

Inmiddels hebben er meerdere participatieronden plaatsgevonden in 2021 en 2022, is het tracé uitgewerkt, uitgebreid en gedimensioneerd. Hetgeen heeft geleid tot de vaststelling van het verkeerskundige ontwerp van de zuidelijke verbindingsweg Tolberg in april 2023 door het college van burgemeester en wethouders.

Daarnaast worden er in overleg met bewonersgroepen - los van de realisatie van de Verbindingsweg Tolberg – onderzoeken verricht naar mogelijke aanvullende noordelijke ontsluitingen voor Tolberg.

De vertaling van het zoekgebied voor de zuidelijke verbindingsweg Tolberg (uitwerking, dimensionering, verkeerskundige optimalisatie, participatie en verdergaande landschappelijke inpassing) heeft geleid tot het verkeerskundige ontwerp. De in dat kader gemaakte keuzen en daarnaast ook de grote kostenstijgingen in grond- weg en waterbouw leidt tot de nu gepresenteerde financiële raming

Daarnaast leidt voornoemde uitwerking en dimensionering tot een aangepaste verwervingsbehoefte (langs met name de Thorbeckelaan en Willem Dreesweg), hetgeen zich vertaalt in de vestiging van een nieuw voorkeursrecht op een dertiental kadastrale percelen.

2. Beoogd resultaat

De realisatie van de reeds langgekoesterde ambitie om de wijk Tolberg goed te ontsluiten op het rijkswegennet en het spoor aan de Willem Dreesweg te onder tunnelen.

3. Argumenten

1.1 Een expliciet raadsbesluit is noodzakelijk vanwege de concrete planvorming op dit moment en de daarbij horende toegenomen scope van de werkzaamheden en meerkosten.

Het plan is nu helemaal uitgewerkt en daarmee concreet. Ten opzichte van de eerdere besluitvorming (zie argument 1.3) is er sprake van een toegenomen scope van het werk en de daarmee samenhangende meerkosten, alsmede een stijging van de bouwkosten. Dit bij elkaar dient expliciet door de raad besloten te worden. Voor een toelichting op de toegenomen scope en kosten wordt verwezen naar de Memo Toelichting Financiën: Verbindingsweg Tolberg (bijlage).

1.2 Een expliciet raadsbesluit is nodig om een eenduidig verwachtingskader te stellen;

Door dit te besluiten wordt eenduidig aangegeven dat de zuidelijke verbindingsweg geen afhankelijkheidsrelatie heeft met nog uit te voeren onderzoeken naar eventuele aanvullende noordelijke tracés ten behoeve van Tolberg. Alsmede nog eens aangegeven dat de zuidelijke verbindingsweg ook los van het bestemmingsplan de Bulkenaar ontwikkeld en gerealiseerd wordt.

1.3 Dit besluit ligt in logische lijn met vier eerdere raadsbesluiten ten aanzien van de zuidelijke verbindingsweg Tolberg.

Eerder besloot de raad impliciet en expliciet reeds vier maal over de zuidelijke verbindingsweg Tolberg.

- In de gebiedsvisie de Bulkenaar (raadsbesluit 28 mei 2020) is reeds gekozen voor het tracé van de zuidelijke verbindingsweg Tolberg als zoekgebied.
- In diezelfde gemeenteraad van 28 mei 2020 besloot de raad in een ander besluit een krediet te verstrekken voor de verwerving van de gronden voor het zoekgebied van het tracé van de zuidelijke verbindingsweg Tolberg en het vestigen van een voorkeursrecht voor dat tracé.
- In het bestemmingsplan de Bulkenaar (vaststelling gemeenteraad 10 februari 2022) is een reserveringszone opgenomen op de verbeelding en in de planregels ten behoeve van de voorgenomen zuidelijke ontsluitingsweg Tolberg.
- Tenslotte is voornoemde besluitvorming ten aanzien van de zuidelijke verbindingsweg Tolberg nogmaals herhaald in woord en beeld in hoofdstuk 5 van de omgevingsvisie “de verbonden stad” (gemeenteraad 1 december 2022).

2.1 De financiën zijn nodig om de realisatie van de verbindingsweg mogelijk te maken.

Voor de onderbouwing wordt verwezen naar het kopje financiën hieronder.

3.1 Een voorkeursrecht maakt (speculatieve) grondtransacties onmogelijk en maakt (minnelijke) verwerving makkelijker.

Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wenst de gemeente het voorkeursrecht te vestigen op percelen in het plangebied. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol vervullen bij de ontwikkeling van plannen. De grondeigenaar kan na de

vestiging van het voorkeursrecht alleen aan ons verkopen. Indien we er minnelijke niet uitkomen kan als ultiem middel onteigening volgen.

3.2 Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument

Hierdoor kunnen ongewenste transacties (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.

3.3 Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van vraag en aanbod op de markt.

Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is de gemeente als eerste in de gelegenheid om aan te kopen. Door deze interventie kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces dan wel onteigening voorkomen.

3.4 Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht weegt zwaarder dan het individuele belang van de eigenaar.

Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie.

3.5 Het voorkeursrecht dat het college vestigt vervalt na drie maanden tenzij de raad binnen die termijn het voorkeursrecht bestendigt door daartoe zelf te besluiten.

Het door de raad alsdan besloten voorkeursrecht duurt drie jaar. Om het voorkeursrecht daarna zo nodig te bestendigen is een planologische titel nodig (bestemmingsplan of structuurvisie en vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking treedt een omgevingsvisie, een programma of een omgevingsplan).

3.6 Het dient eenduidig te zijn dat (gedeelten van) percelen niet eerder bij de vestiging van een voorkeursrecht betrokken zijn geweest.

Door dit beslispunt expliciet op te nemen wordt ondersteund dat – ten opzichte van het eerdere besluit van 28 mei 2020 tot vestigen van een voorkeursrecht in het gebied – het nu te vestigen voorkeursrecht niet dezelfde delen van percelen betreft, maar er een naadloze aansluiting is beoogd.

Kanttekeningen:

1.1 Het nu voorliggende plan (het verkeerskundige ontwerp als opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan) voor de zuidelijke verbindingsweg Tolberg moet gezien worden als een integraal plan in die zin dat de verbindingsweg (met inpassing), het fietspad en de ondertunneling van de Willem Dreesweg niet los van elkaar gezien kunnen worden.

2.1 Er is gerekend met een verleende subsidie stimulering verkeersveiligheidsmaatregelen van ca. 1.66 miljoen. Voor de vaststelling van de subsidie dient te worden voldaan aan de subsidievoorwaarden, voor wat betreft start van de werkzaamheden zal om uitstel worden gevraagd.

- 2.2 De kostenontwikkeling voor onder andere grond- weg en waterbouw zijn de afgelopen tijd fors gestegen en verloopt de laatste tijd erg grillig en laat zich voor de termijn van de projectuitvoering slecht inschatten.
- 2.3 De raming voor de ondertunneling van het spoor ter hoogte van de Willem Dreesweg (12,5 miljoen met een variatiecoëfficiënt van 20%) is in onze opdracht gemaakt door Movaris en heeft een peildatum van 1 januari 2017. De werkzaamheden aan de tunnel zullen door ProRail (als gedelegeerd opdrachtgever van de gemeente) worden geraamd en worden aanbesteedt door een VCA gecertificeerde aannemer door ProRail. Op het moment dat de raming en uitvoeringsplanning van ProRail bekend is zal deze worden geactualiseerd.
- 2.4 De extra benodigde financiën zijn op dit moment niet gedekt. De begroting 2027 laat een negatief saldo zien en daarmee geen ruimte voor deze investering. Dit betekent dat er voor de kadernota 2027 een opgave ligt, die mogelijk leidt tot een beperking van (financiële) keuzes.

Financiën

In de huidige meerjarenbegroting is voor de verbindingsweg al rekening gehouden met de lasten van een investering van € 19.934.000,--.

Als gevolg van de verdere uitwerking, de doorontwikkeling van het plan, prijsstijgingen en de economische ontwikkelingen zijn de kosten van het gehele project toegenomen. De nieuwe raming incl. reeds gemaakte kosten komt uit op € 33.400.000,- De verhoging van het totale investeringsbedrag met plm. € 13.500.000,- betekent vanaf 2030 een structureel hogere kapitaallast van plm. € 495.000,-. Dit is opgebouwd uit € 261.000,- aan hogere afschrijvingslasten en € 234.000 aan hogere rentelasten (40 jaar lineaire afschrijving en 1,5% rente).

Hier dient in de meerjarenbegroting rekening mee te worden gehouden. Dit wordt meegenomen in de Kadernota 2027. Voor een verdere inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar de "Memo Toelichting Financiën: Verbindingsweg Tolberg d.d. 16 oktober 2023" (bijlage).

Vervoltraject en verantwoording:

De minnelijke verwerving zal actief worden ingezet. De administratieve onteigening zal worden voorbereid. De planologische procedure zal worden voortgezet.

Communicatie

Bekendmaking in Gemeenteblad

Het aanwijzingsbesluit wordt voor eenieder ter inzage gelegd; dat gebeurt door de stukken op het gemeentehuis in fysieke zin ter inzage te leggen, als ook langs elektronische weg. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad.

Kennisgeving belanghebbenden

Verder worden de eigenaren van (en eventuele beperkt gerechtigden tot) de in het besluit betrokken percelen na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging van het

gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

Het raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb, zodat daartegen bezwaar en beroep open staat.

Bijlage:

1. Memo Toelichting Financiën: verbindingsweg Tolberg d.d. 16 oktober 2023
2. Perceelslijst met kenmerk PL-30474955-02
- 3 Kadastrale tekening met kenmerk PL-30474955-02
4. Raadsvoorstel en raadsbesluit
- 5 Eigendomsinformatie

Een ontwerpbesluit met de hierbij behorende bijlagen bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester,

H. Mulder

J.M. van Midden.