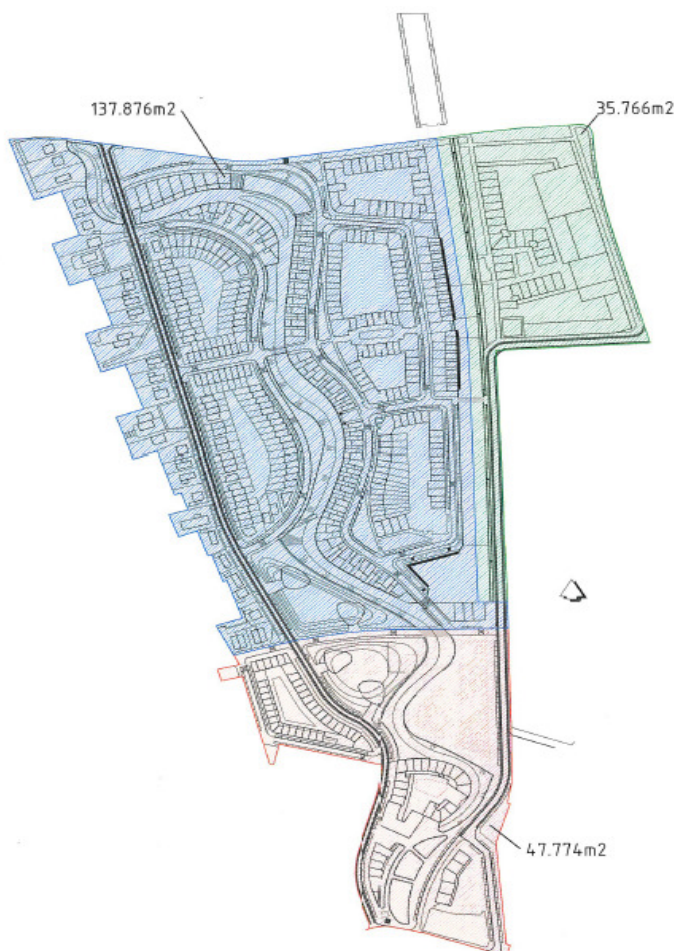


Ontwikkelingsrichting Stadsoevers

Inleiding

Op 12 maart 2009 stelde de raad het bestemmingsplan Spoorhaven 1^e fase vast. Een aantal bezwaren beroepsprocedures resulteerde in mei 2011 in een aanwijzing van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aan de raad om een aantal zaken in het bestemmingsplan te repareren. De raad nam dit herstelbesluit in november 2011. Met de uitspraak van 28 juni 2012 van de afdeling Bestuursrechtspraak werd vervolgens het bestemmingsplan Spoorhaven 1^e fase onherroepelijk. Het is genoegzaam bekend dat de omstandigheden op de woning- en kantorenmarkt sinds de vaststelling in 2009 drastisch gewijzigd zijn.. In de in 2012 herziene woningbouwprogrammering 2012-2020 is in dit gebied de realisatie van 600 woningen voorzien.

Fasering Stadsoevers



De gewijzigde omstandigheden op de woning- en kantorenmarkt is ook duidelijk merkbaar in Roosendaal. Het is gegeven de marktomstandigheden dan ook verstandig om het ontwikkeltempo aan te passen en het gebied in fasen te ontwikkelen.

Het gebied wordt in drie delen geknipt t.w. Zuid (roze), Noord (blauw) en Oost (groen). Op de bovenstaande kaart zijn de deelgebieden weergegeven. Dit opknippen is gebaseerd op de criteria ontwikkeltempo, ontwikkelperspectief en visie.

Deelgebied Zuid.

Deelgebied Zuid is volledig in eigendom van de gemeente. Hier is de ontwikkeling al gestart: in het najaar van 2012 is met de bouw van het ROC Kellebeek College. Zuid zien wij als een gebied waar de functies wonen, werken, ondernemen en leren bij uitstek gecombineerd zullen worden. Binnen afzienbare termijn starten we met de reconstructie van het Kadeplein. Door ca. 70 m van de overkleding van de Molenbeek weg te halen, wordt het water teruggebracht en geven we een impuls aan de revitalisering. Uiteraard wordt deze reconstructie zo uitgevoerd dat de bekende evenementen zoals de Draai van Kaai, de kermis en de ontvangst van Sint Nicolaas nog steeds van het plein gebruik kunnen maken. Uiteindelijk zullen er maximaal 100 parkeerplaatsen op het Kadeplein gerealiseerd worden. De nog besloten tuin van de OLV Kerk zal worden gerenoveerd en zoveel mogelijk in oude luister worden hersteld. Vervolgens zal de tuin voor het publiek toegankelijk worden gemaakt. De tuin zal deel gaan uitmaken van de leef- en woonomgeving van de bewoners van de Kade en haar omgeving. Tevens zal de tuin dicht gelegen tegen de binnenstad een belangrijke toevoeging zijn aan de groene ruimtes in en tegen de binnenstad. Met het plan Kade krijgt de verblijfsfunctie van het plein en haar omgeving een forse kwaliteitsimpuls.

In het deelgebied Zuid zal ook de eerste woningbouw plaatsvinden. In tegenstelling tot het verleden zal er- met het oog op de huidige marktomstandigheden- vraaggericht gebouwd worden oftewel de invulling van het deelgebied Zuid zal – gegeven de mogelijkheden van het stedenbouwkundig plan- plaatsvinden met woningen waar de markt behoefte aan heeft.

Deelgebied Noord

Een groot deel van de gronden is reeds in het bezit van de gemeente. Met de ontwikkeling van het deelgebied Noord zal worden begonnen nadat de ontwikkeling van het deelgebied Zuid is afgerond. Een groot deel van de gronden in dit gebied is reeds in eigendom van de gemeente.

In afwachting daarvan laten wij het gebied niet zoals het er nu bij ligt. Wij gaan het gebied een tijdelijke parkachtige invulling geven ten dienste van de Roosendaalse bevolking. Met de vergroening rond het water op Scherpdeel wordt aangesloten op de ontwikkelingen die momenteel in de wijk Westrand gaande zijn. Via het Westerpark en Scherpdeel zal hier een aansluiting op de Vliet worden gerealiseerd. De Wethouder Lanenstraat wordt via een brugverbinding doorgetrokken naar de Oostelijke havendijk hetgeen ten goede zal komen aan de verkeerscirculatie rond het Kadeplein. Verder zal worden gewerkt aan het binnen twee jaar realiseren van mogelijkheden voor het aanleggen van pleziervaartuigen in het zwaaiat.

Deelgebied Oost

Deelgebied Oost is volledig in eigendom van de gemeente. Wij bezien de ontwikkeling van dit gebied in nauwe samenhang met het aanpalende stadion. Het stadion valt niet onder het bestemmingsplan Spoorhaven 1^e fase, maar in het ontwerpbestemmingsplan Stationsomgeving, dat inmiddels in de inspraak is gegeven, wordt hiermede rekening gehouden. Bij de invulling van het gebied gelden de stedenbouwkundige randvoorwaarden met betrekking tot de afscherpende werking. Wij achten dit gebied met name bij uitstek geschikt als evenementenzone, mede gezien ook de verbeterde bereikbaarheid van het gebied door de aanleg van de passerelle. Met de aanpassing van het bestemmingsplan en de daarin aangebrachte focus op het aspect beleving met evenementen en andere activiteiten waarop grote groepen mensen op afkomen krijgt deze locatie een scherp profiel. De uitstekende verbindingen zowel met de auto als het openbaar vervoer vormen een belangrijke positieve ontwikkelfactor. Juist de toegankelijkheid via de passerelle is een belangrijke voorwaarde voor evenementen die aan bepaalde eisen voor nabijheid van openbaar vervoer moeten voldoen. Aan de andere kant biedt het ook mogelijkheden om bezoekers die deze locatie met de auto bezoeken te verleiden om ook de binnenstad te bezoeken,

Financiën

Het douanekantoor is in 2006 door gemeente verworven als strategische aankoop voor de realisatie van Stadsoevers. De daadwerkelijke aankoop heeft plaatsgevonden in 2012. Door de herziening van de oorspronkelijke ontwikkelplannen voor Stadsoevers ingevolge het Akkoord op Hoofdlijnen is besloten om het douanekantoor buiten de ontwikkeling van Stadsoevers te houden. Het gevolg hiervan is dat we nu geconfronteerd worden met een duurzame waardevermindering. Dit komt omdat de aankoopwaarde oorspronkelijk goedge maakt zou worden door een verwachte opbrengst in de grondexploitatie. Nu het douanekantoor tijdelijk is toegevoegd aan het gemeentelijk vastgoed in afwachting van verkoop en herontwikkeling, is er sprake van een veel lagere directe opbrengstwaarde. Dit leidt tot een afwaardering van € 3,1 miljoen. Deze afwaardering is opgenomen in de jaarrekening 2012. De verwervingen in het deelgebied Noord hebben vanwege het ontbreken van concrete plannen een

mogelijk financieel risico van € 7 miljoen. Hiervoor is een verliesvoorziening opgenomen in de jaarrekening 2012. Daarnaast is voor de mogelijke liquidatie van de CV/BV Stadsoevers een verliesvoorziening in de jaarrekening 2012 opgenomen van € 1 miljoen.

Conclusie

Duidelijk is dat de huidige marktomstandigheden vragen om een andere aanpak. Wij denken met de gefaseerde aanpak van Stadsoevers binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden een passend antwoord te geven op de vraag op welke wijze dit gebied met behoud van perspectief tot ontwikkeling gebracht kan worden. Met de aldus gepresenteerde invulling beperken wij tevens de financiële risico's.