

Aanleiding

In 2021 is een gebiedsvisie voor het Geerhoekgebied in Wouw opgesteld. Aanleiding hiervoor was de vrijgekomen ruimte van de voormalige basisschool De Stappen en de verhuizing van buurtcentrum de Geerhoek naar het naastliggende Univé-gebouw. Met deze vrijkomende ruimte kon worden ingespeeld op de wens van zowel de Dorpsraad als de gemeente Roosendaal om betaalbare woningen toe te voegen aan het dorpshart van Wouw.

In de tussentijd bood het oude schoolgebouw van De Stappen een uitkomst voor de tijdelijke huisvesting van basisschool De Baayaert. Uit een marktverkenning (2023) bleek dat de oorspronkelijke gebiedsvisie niet haalbaar is. Dit heeft het college ertoe gebracht om in samenspraak de oorspronkelijke visie te heroverwegen en het nieuwe ruimtelijk ontwikkelkader vast te stellen. Dit noemen we het "Ontwikkelkader Geerhoekgebied", aangezien het plan nu veel gedetailleerder is dan in 2021. Het ontwikkelkader is de basis voor het uitwerken van de planologische procedure onder de omgevingswet.

Om vast te houden aan de wens om betaalbare woningbouw toe te voegen aan het dorpshart, wordt in dit ontwikkelkader het plangebied vergroot en zijn de koppelkansen verkend.

Het ontwikkelkader Geerhoekgebied beschrijft wat de ambities zijn voor de fysieke leefomgeving die we in de komende 10 jaar willen bereiken in het Geerhoekgebied e.o. en hoe de verschillende ontwikkellocaties met elkaar samenhangen bij de herontwikkeling van dit gebied.

De omgevingsvisie van Roosendaal (2022), de voorgaande gebiedsvisie Geerhoekgebied (2021) en de Wet Regie op Volksverhuizing vormen de basis voor het ontwikkelkader. Per ontwikkellocatie zijn de ambities vertaald in ruimtelijke maatregelen om kaders mee te geven aan de (her-)ontwikkeling.

Beoogd effect

De opgave bestaat uit: het toevoegen van betaalbaar en gevarieerd woningaanbod, zorgen voor een levendig dorpshart en inspelen op de ruimtelijke context.

Met name de bewoners en de dorpsraad hebben tijdens het participatieproces de wens uitgesproken dat er iets in Wouw moet gebeuren. Met dit ontwikkelkader maken we dit mogelijk.

Argumenten raadsvoorstel

1.1 Uitvoering van Zij aan Zij

Het ontwikkelkader Geerhoekgebied geeft invulling aan meerdere speerpunten uit het collegeprogramma Zij aan Zij. De belangrijkste zijn "leefbare en veilige buurten" en "dorpen en op reis naar de stad en dorpen van de toekomst".

1.1 Bekrachtiging van de uitgewerkte kaders voor de gebiedsontwikkelingen

In het ontwikkelkader zijn het programma en de stedenbouwkundige opzet voor 4 locaties uitgewerkt. Met het vaststellen van het ontwikkelkader spreekt uw gemeenteraad haar commitment uit over deze uitwerking. Het vaststellen van het ontwikkelkader is een bevoegdheid van uw raad. Voor ontwikkelingen in de toekomst is het ontwikkelkader het uitgangspunt en kunnen plannen worden gerealiseerd onder de nieuwe omgevingswet. De verdere uitwerking is hiermee een bevoegdheid van het college.

1.2 Opmaat naar juridisch planologische borging binnen de omgevingswet

Het ontwikkelkader legt de basis voor de juridisch planologische borging voor de realisatie van de deelplannen en andere toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het ontwikkelkader is de basis voor nieuwe omgevingsplannen of een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). Deze worden indien vereist afzonderlijk voor advies voorgelegd aan uw gemeenteraad.

1.3 Uitdragen van de uitwerking van de gemeentelijke ambities

De gemeente Roosendaal heeft grote ambities. Met het ontwikkelkader Geerhoekgebied maakt zij duidelijk hoe zij invulling geeft aan deze ambities voor een dorp als Wouw. Het vaststellen van het ontwikkelkader door uw gemeenteraad is hierin een duidelijk signaal naar bewoners, partners, initiatiefnemers en ontwikkelaars.

2.1 Het voorstel past bij het beleid om een actieve grondpolitiek te voeren en de woningbouw te stimuleren.

In het Geerhoekgebied verdwijnen op specifieke plekken een aantal functies. Deze gronden lenen zich voor herontwikkeling naar woningbouw, waardoor de gemeente actief bijdraagt aan het toevoegen van woningen.

2.2. Onderhandelingspositie en financieel resultaat waarborgen

In bijgevoegde grondexploitatie (zie bijlage) wordt inzicht gegeven in de (mogelijke) kosten en opbrengsten bij een herontwikkeling van het Geerhoekgebied en de financiële uitgangspunten. Bij openbaarmaking van de grondexploitatie krijgen partijen inzicht in de te verwachten opbrengsten en kosten en de financiële uitgangspunten waardoor de gemeente een minder gunstig onderhandelingsresultaat bereikt. Op de grondexploitatie is geheimhouding opgelegd die – behoudens opheffing door de gemeenteraad – voor eenieder en ook de gemeenteraad geldt.

3.1 De grondexploitatie vervangt het voorbereidingskrediet

Eerder is een voorbereidingskrediet gevoteerd om uitvoering te kunnen geven aan de gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie wordt met dit voorstel afgerond, waarna kan worden overgegaan tot uitvoering van de visie. Hiertoe wordt een grondexploitatie geopend, waar het voorbereidingskrediet wordt ingebracht. Het voorbereidingskrediet kan daarmee komen te vervallen.

4.1 De financiële consequenties worden in de begroting verwerkt

In het kader van de begrotingsrechtmatigheid worden de financiële consequenties verwerkt in de (meerjaren) begroting.

Kantttekeningen raadsvoorstel

1.1 Programmatistische relatie met andere projecten

Binnen de gemeente lopen op dit moment meerdere ontwikkelingen, elk in hun eigen fase, zoals Stadsoevers, de Spoorzone, Laan van Brabant, De Stok, de westrand en Spoor C. Deze ontwikkelingen putten veelal uit dezelfde programmamix: wonen, werken en onderwijs. Afstemming van de verdeling van het beschikbare programma over de projecten vindt plaats op strategisch niveau. Het ontwikkelkader geeft de beoogde ontwikkelrichting aan op basis van de gevraagde focus op wonen, maatschappelijk- en commerciële voorzieningen passend in het dorp. Onder de omgevingswet wordt dit nader planologisch ingevuld en vastgelegd. In het ontwikkelkader worden ook andere oplossingen aangedragen om o.a. het verkeer en parkeren op te lossen.

2.1 Veranderende marktomstandigheden kunnen invloed hebben op het resultaat.

Voor de grondexploitatie wordt nu een positief resultaat verwacht. Het risico bestaat dat door veranderende marktomstandigheden de residuele grondprijs minder wordt, wat de opbrengsten vermindert. De marktomstandigheden worden continue gemonitord.

2.2. Stijgende kosten gedurende de looptijd van de grondexploitatie

Het risico bestaat dat er hogere ontwikkelkosten ontstaan dan vooraf gepland. Dit heeft invloed op het uiteindelijke resultaat in een grondexploitatie.

Financiën

Het voorbereidingskrediet van € 250.000 (voortkomend uit raadsbesluit 21 maart 2023) wordt met dit voorstel ingetrokken. De gemaakte kosten en de ontvangen subsidie op dit krediet worden overgeheveld naar de grondexploitatie. In deze grondexploitatie is de financiële doorvertaling van het opgestelde ontwikkelkader Geerhoekgebied gemaakt. Het resultaat van deze grondexploitatie is positief. Voor meer informatie wordt verwezen naar de (geheime) bijlage grondexploitatie.

Participatie

Om de gebiedsvisie uit 2021 te kunnen herijken is in het najaar van 2023 en het voorjaar van 2024 een uitgebreid participatieproces doorlopen. Tijdens het participatietraject hebben stakeholders meegedacht, wat geleid heeft voor een breed draagvlak van de plannen. Er is geen sprake van 100% draagvlak maar wel een sterke mate van ondersteuning.

Om grip te krijgen op de programmatische en ruimtelijke wensen van de diverse stakeholders in het plangebied hebben interviews plaatsgevonden met Multifunctioneel Centrum De Geerhoek, sporthal de Omganck, basisschool De Stappen, tandartspraktijk De Geer en de supermarkthouder. Ter raadgeving is ook nog een plaatselijke woningcorporatie geïnterviewd, gezien de wens om betaalbare woningbouw aan het dorpshart toe te voegen.

In twee werksessies (30 januari en 12 maart 2024) zijn gezamenlijk de uitgangspunten verkend en een eerste modellenstudie besproken ter voorbereiding op een brede inloopbijeenkomst. De bovengenoemde stakeholders uit het plangebied en een afvaardiging van inwoners hebben deelgenomen aan deze sessies, waarbij rondom een gebiedsmaquette de voor- en nadelen van de verschillende modellen zijn belicht. Aan de hand van de modellen zijn de uitgangspunten voor de proefverkaveling afgestemd.

Tijdens de inloopbijeenkomst (16 mei 2024) werd de proefverkaveling gepresenteerd met de daarbij behorende uitgangspunten. Aan de hand van de gebiedsmaquette werd de proefverkaveling toegelicht.

In september '24 zijn we als gemeente in gesprek gegaan over de mogelijke woningbouwlocaties in Wouw. Op deze avond is ook het ontwikkelkader Geerhoekgebied gepresenteerd die aan het college en de gemeenteraad ter goedkeuring wordt aangeboden. Op basis van deze laatste gesprekken is het Ontwikkelkader Geerhoekgebied nog aangepast.

Communicatie

Het ontwikkelkader wordt ter besluitvorming aangeboden aan uw gemeenteraad. De communicatie hieromtrent verloopt via de griffie. Het raadsvoorstel staat open voor inspraak.

In de aanloop naar de raadsbehandeling worden de stakeholders in/om het gebied door de projectgroep geïnformeerd over het ontwikkelkader Geerhoekgebied.

Vervolg

Na vaststelling door uw gemeenteraad wordt het ontwikkelkader de basis voor de juridisch planologische procedures onder de omgevingswet. Voor ruimtelijke ontwikkelingen worden aparte planologische procedures gevolgd overeenkomstig de omgevingswet. De verwachting is dat deze medio 2025 in procedure worden gebracht.

Bijlagen

- Bijlage 1: Ontwikkelkader Geerhoekgebied
- Bijlage 2: Grondexploitatie (GEHEIM)
- Bijlage 3: Begrotingswijziging
- Bijlage 4: Poster ontwikkelkader