

Aanleiding

In 2019 heeft uw raad het Ontwikkelkader Vlietpark vastgesteld. Dit ontwikkelkader geeft een raamwerk voor de ontwikkeling van het gebied tussen Vliet en spoor binnen Stadsoevers, zonder een blauwdruk te zijn. In 2021 is dit kader uitgewerkt in een voorontwerp bestemmingsplan, wat gepubliceerd is voor inspraak.

Sindsdien is de wereld veranderd. De gemeente Roosendaal staat op dit moment voor grote opgaven. Deels als gevolg van externe factoren, zoals de krapte op de woningmarkt of de noodzaak tot klimaatadaptatie. Deels door ambitie en visie die het bestuur toont voor de ontwikkeling van de gemeente. De komst van een nieuw college heeft geleid tot het collegeprogramma Zij aan Zij met duidelijke speerpunten en o.a. het ontwikkelprogramma ROOS (Roosendaals Ontwikkelprogramma voor Onze Stad).

Deze ontwikkelingen hebben geleid tot nieuwe inzichten in programma, op het gebied van stedelijke mobiliteit en ontwikkelingen in het gebied. Dit alles vraagt om een frisse blik op het gebied en een verkenning van de kansen die het biedt voor de stad, de omliggende wijken en gebruikers van het gebied. Hierbij is tevens gekozen voor een nieuwe positionering en naamgeving voor het gebied. De gebiedsvisie Spoor C beschrijft deze frisse blik.

De nieuwe inzichten hebben geleid tot meer focus op Wonen, Leisure en Onderwijs in de ontwikkeling van Spoor C. Dit resulteert in een programma van 560 woningen, ca 10.000 m²bvo commercieel programma, ca 10.000 m²bvo maatschappelijk programma en ruim 4 ha buitenruimte voor sport, recreatie en evenementen. Uw raad wordt gevraagd de gebiedsvisie Spoor C vast te stellen.

Beoogd effect

Met de gebiedsvisie Spoor C maakt het bestuur van de gemeente Roosendaal wereldkundig hoe de multimodaal ontsloten, binnenstedelijke gebiedsontwikkeling Spoor C haar bijdrage levert aan de gesignaleerde opgaven en ambities. Het dient als uitnodiging voor bewoners, bezoekers en initiatiefnemers en biedt perspectief en kaders voor stakeholders en ontwikkelaars.

Argumenten

1.1 Bekrachtiging van de uitgewerkte kaders voor de gebiedsontwikkeling Spoor C

De gebiedsvisie is de volgende stap om te komen tot de realisatie van Spoor C. In de gebiedsvisie worden de kaders (Ontwikkelkader, Zij aan Zij en ROOS) verder uitgewerkt en vertaald in programma en stedenbouwkundige opzet voor deze gebiedsontwikkeling. Met het vaststellen van de gebiedsvisie spreekt uw gemeenteraad commitment uit over deze uitwerking. Het vaststellen van de gebiedsvisie is een bevoegdheid van uw raad.

1.2 Opmaat naar juridisch planologische borging

De gebiedsvisie legt de basis voor de juridisch planologische borging voor de realisatie van de ontwikkeling. De gebiedsvisie wordt hiervoor vertaald naar een ontwerp-bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Deze worden na ter inzagelegging aan uw raad voorgelegd ter vaststelling.

1.3 Uitdragen van de uitwerking van de gemeentelijke ambities

De gemeente Roosendaal heeft grote ambities. Met voorliggende gebiedsvisie maakt zij duidelijk hoe zij invulling geeft aan deze ambities in de gebiedsontwikkeling Spoor C. Het vaststellen van de visie

door uw gemeenteraad is hierin een duidelijk signaal naar bewoners, initiatiefnemers en ontwikkelaars.

Kanttekeningen

1.1 Programmatische relatie met andere grote projecten

Binnen de gemeente lopen op dit moment meerdere grootschalige ontwikkelingen, elk in hun eigen fase, zoals de Stadsoevers, Spoorzone, Laan van Brabant, De Stok en Spoor C. Deze ontwikkelingen putten veelal uit dezelfde programmamix: wonen, werken, leisure en onderwijs. Afstemming van de verdeling van het beschikbare programma over de projecten vindt plaats op strategisch niveau. De gebiedsvisie Spoor C schets de beoogde ontwikkelrichting op basis van de gevraagde focus op wonen, onderwijs en leisure. In het bestemmingsplan wordt dit nader geduid en vastgelegd. Aangezien Spoor C vooruitloopt op de andere ontwikkelingen en er nog geen optimale integrale afweging van de programmamix per project beschikbaar is, zal voor de uitwerking naar het bestemmingsplan ingezet worden op een sterke mate van flexibiliteit in de werk- en maatschappelijke functies, waaronder onderwijs. Hierdoor kan in locatie en tijd goed ingespeeld worden op de behoefte en de verdeling van deze programma's over de ontwikkelgebieden in de stad.

1.2 Balans zoeken in een dynamische gebied

Met Spoor C wordt een gemengd stedelijk gebied ontwikkeld, waarbinnen wonen, werken leren en recreëren gemixt worden geprogrammeerd. Het stadion als sport- en evenementenlocatie past hier goed bij. Een kanttekening die uit ontwikkelgesprekken met het stadion naar voren komt, is de spanning tussen evenementen en wonen, qua geluidsoverlast en drukte. Zij signaleren hierbij het risico dat overlastmeldingen kunnen leiden tot het afschalen van evenementen, waarmee de exploitatie van het stadion onder druk kan komen te staan.

Met de totstandkoming van de plannen voeren we hierover goede gesprekken met het stadion. Naar de toekomst toe adresseren we deze spanning tussen wonen en evenementen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, in ons beleid (o.a. bestemmingsplan en evenementenbeleid).

Financiën

Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt de huidige grondexploitatie van Vlietpark geactualiseerd naar Spoor C en gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure aan uw gemeenteraad voorgelegd. Aangezien er programmatische wijzigingen plaatsvinden zal dit effecten hebben op de grondexploitatie. Gezien de toename in het aantal woningen is de verwachting dat dit een positief effect heeft op de grondexploitatie. Voor de realisatie van de parkeerhub wordt thans een businesscase uitgewerkt die eveneens gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Communicatie

Na vaststelling van de gebiedsvisie door uw gemeenteraad vormt de gebiedsvisie de nieuwe inhoudelijke leidraad voor de communicatie uitingen over de gebiedsontwikkeling Spoor C.

Vervolg

Na vaststelling wordt de gebiedsvisie juridisch planologisch vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. Deze wordt voor het eind van dit jaar gepubliceerd zodat dit nog onder het huidige regime, voor invoering van de Omgevingswet, kan worden behandeld.

Bijlagen

Bijlage 1 Gebiedsvisie Spoor C