

Datum raadsvergadering:	26 april 2007	Agenda nr.:	
Portefeuillehouder:	Pelle	Registratiecode:	
Onderwerp:	Ontwikkeling Zuidoostkwartier		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

1. Voorstel

Wij stellen u voor in te stemmen met de start van het project 'het Zuidoostkwartier (ZOK)', daarvoor is het noodzakelijk dat u de Grondexploitatie vaststelt. Met de ontwikkeling van het ZOK kan de onderwijscarrousel in beweging komen.

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met het in ontwikkeling brengen van de locatie Zuidoostkwartier voor de bouw van het Jan Tinbergen College, een sporthal, een gebouw ten behoeve van het jeugdzorgcluster en een woongebouw.
2. De grondexploitatie 'Zuidoostkwartier' vaststellen zoals ter inzage is gelegd, voor het exploitatietekort een voorziening te treffen ten laste van de bestemmingsreserve Grondexploitatie en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.
3. De opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

2. Aanleiding

Voor u ligt het voorstel voor het in ontwikkeling brengen van de locatie van het Zuidoostkwartier (v/h Zuidwesthallen). In april 2004 hebben de gemeente en de BVR-groep N.V. een intentieovereenkomst getekend voor de verwerving en ontwikkeling van het ZOK. Op de locatie zouden worden gehuisvest: het Jan Tinbergen College, een sporthal, een jeugdzorgcluster, waarin onder andere opgenomen de huisvesting van het REC4-onderwijs, de Berkenhof, en een woongebouw. Op 2 maart 2006 is geconcludeerd, dat de ontwikkeling op basis van het toen voorliggende resultaat, ten aanzien van de verwerving, niet haalbaar was. De raad is hierover geïnformeerd middels raadsmededeling nr. 42 van dat jaar.

In de tijd dat een onderzoek naar een alternatieve ontwikkeling op de locatie 't Zand werd uitgevoerd, heeft BVR haar eigendom in het Zuidoostkwartier aan Aramis Wonen aangeboden. Aramis Wonen heeft vervolgens de gemeente gevraagd de plannen op het Zuidoostkwartier met haar als partner te ontwikkelen. Na een zorgvuldige afweging hebben wij uw raad eind vorig jaar een voorstel voorgelegd, waarbij werd voorgesteld om het ZOK tot ontwikkeling te brengen en de grondexploitatie vast te stellen. Het voorstel is tijdens de commissie Ruimte van 14 december 2006 besproken en stond voor uw vergadering van 21 december geagendeerd.

Omdat wij over dit voorstel op 20 december een faxbericht met een conceptbrief ontvingen van de directeur/ inspecteur Regio Zuid van de VROM-Inspectie, hebben wij u verzocht om de besluitvorming over dit voorstel uit te stellen. Wij achtten het, gelet op de inhoud van deze conceptbrief, noodzakelijk om ons nader te beraden. Nadien zijn wij met de VROM inspectie in overleg getreden. Voor de VROM-Inspectie was dit aanleiding haar brief aan te passen. In deze reactie van de directeur /inspecteur Regio Zuid aan het college van burgemeester en wethouders (d.d. 5 februari 2007), wordt aangegeven dat de gemeente binnen de geldende wettelijke richtlijnen opereert en dat een zorgvuldige integrale bestuurlijke afweging op lokaal bestuurlijk niveau dient plaats te vinden. U bent daar door middel van een raadsmededeling op 9 februari 2007 van op de hoogte gesteld.

Op 5 maart 2007 is het advies van de GGD bij de gemeente binnengekomen. In het advies geeft de GGD aan, dat zij de validiteit van de berekeningen van KEMA niet op waarde kan beoordelen. Verder blijft de GGD wijzen op haar richtlijn, namelijk op de mogelijke gezondheidseffecten binnen 100 meter afstand van de snelweg.

3. Kader

Het collegeprogramma 2006-2010 is uitgangspunt voor de voorgestelde ontwikkeling. Bij het speerpunt "kansen voor iedereen" wordt ondermeer voorgesteld te investeren in buurten, onderwijs, sport en jeugd. Een nieuw Jan Tinbergen College, het in gang zetten van de onderwijscarousel, het realiseren van een nieuwe sporthal en een jeugdzorgcluster zijn daar belangrijk bij.

Via diverse raadsmededelingen bent u in 2006 voortdurend geïnformeerd over de stand van zaken en de gemeenteraad van 21 december is uiteindelijk gevraagd om een besluit over het in ontwikkeling brengen van het ZOK en het vaststellen van de grondexploitatie.

4. Motivering/toelichting keuze tussen twee locaties Jan Tinbergen college

Op 3 oktober 2006 heeft het college gekozen voor de ontwikkeling van het Zuidoostkwartier. Eerder hebben wij u hierover geïnformeerd in de raadsmededeling van 5 oktober 2006. Hieronder lichten wij onze keuze nogmaals toe.

Aramis Wonen heeft met de gemeente gesprekken gevoerd over de ontwikkeling van het ZOK. Ze wil haar maatschappelijke taak oppakken en met een aantal betrokken instanties, een zogenaamd jeugdzorgcluster ontwikkelen. Deze instanties werken nu al inhoudelijk intensief met elkaar samen. De bouw van een nieuw Jan Tinbergen College en van de sporthal staan al langer gepland teneinde de eerder uitgewerkte onderwijshuisvestingscarousel goed in beweging te krijgen. Daarnaast vraagt de huidige fysieke staat van het JTC dringend om een alternatief.

Na het niet doorgaan van het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst met de BVR-groep, heeft de gemeente een start gemaakt en op hoofdlijnen onderzocht wat de mogelijkheden van locatie 't Zand zijn. Omdat we hier één en ander in beeld hadden gebracht konden wij de twee mogelijke locaties zorgvuldig tegen elkaar afwegen. De locaties zijn daarbij vergeleken op basis van de:

- a. Planologische geschiktheid;
- b. Snelheid van ontwikkelen;
- c. Financiën.

Ad a.

Voor de ontwikkeling op het Zuidoostkwartier zijn in principe geen zware planologische blokkades. Het ZOK is ruimtelijk gezien, een uitstekende locatie voor het vestigen van de noodzakelijke maatschappelijke voorzieningen als het Jan Tinbergen College, de sporthal en het REC4, Berkenhof. Het ZOK ligt centraler in de stad dan 't Zand. Concreet ligt het Zuidoostkwartier als zone centraal binnen de huidige en toekomstige stedenbouwkundige structuur. Het huidige beeld is verbrokken en sociaal onveilig. Het toekomstbeeld maakt dat het sociaal veiliger wordt, ruimtelijk beter geordend en overzichtelijker en stedenbouwkundig verbindend. Het te realiseren maatschappelijke programma leent zich bovendien uitstekend om deze zone van de stad van een moderne en een op deze zichtlocatie passende architectuur te voorzien. De provincie geeft daarnaast de voorkeur aan planontwikkeling binnen de stedelijke omgeving. In het kader van efficiënt ruimtegebruik is het ZOK een goede locatie voor de beoogde ontwikkeling.

De locatie 't Zand is behalve meer excentrisch gelegen, bijzonder geschikt voor woningbouw vanwege de aanwezige kwaliteiten ter plaatse. Ook in het kader van een leefbare stad met een goede fysieke en sociale infrastructuur, is 't Zand (kijkende naar de ruimtelijke opbouw van de stad) een goede locatie om te wonen. Het ZOK leent zich minder goed voor uitsluitend een woonfunctie.

De sporthal die voor het bewegingsonderwijs wordt gerealiseerd krijgt overigens een duidelijke bovenwijkse functie. Immers met het slopen van de MERVO-hal enige jaren geleden, is de mogelijkheid voor het beoefenen van zogenaamde grote zaalsporten in de stad komen te vervallen. Voor dit stedelijke gebruik is een goede directe ontsluiting van belang, die wordt bereikt via de Burgemeester Schneiderlaan, de Commandobaan en aansluiting op de direct aangrenzende snelweg A58.

Bij het de toetsing van de planologische geschiktheid behoort ook het beoordelen of de voorgenomen functies qua verschillende milieuaspecten (luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid) op een bepaalde locatie kunnen worden gerealiseerd. Hieronder wordt apart ingegaan op de aspecten luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid.

Naar aanleiding van de brieven van de VROM-Inspectie en de GGD hebben wij nadere adviezen gevraagd en studies laten verrichten naar aspecten waar in de brieven vragen over werden gesteld.

Twee zaken zijn daarbij belangrijk:

- De correctheid van de uitkomsten in het eerste rapport van KEMA;

- De juistheid van het rekenmodel, dat door KEMA gehanteerd is; het zogenoemde STACKS+ model.

KEMA heeft haar berekeningen gebaseerd op verkeerscijfers, die door de gemeente zijn aangeleverd. Deze cijfers worden gegenereerd door het door de gemeente gehanteerde verkeersmodel.

Ten aanzien van de cijfers wordt door KEMA geconcludeerd, dat de uitkomsten van de berekeningen juist zijn en dat de uitkomsten onder de normen blijven (zie bijlage 5).

Ten aanzien van het door KEMA gebruikte rekenmodel kan het volgende worden opgemerkt:

Op 27 november 2006 is het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit (Mrv) in werking getreden. In de Mrv zijn regels vastgelegd over de manier waarop luchtkwaliteitonderzoeken moeten worden uitgevoerd. Het rekenmodel dat door KEMA is gehanteerd, is op basis van deze nieuwe regelgeving gebouwd. Daarmee is de onderzoeksmethode de modernste van dit moment waarbij er ruimte is voor locatiegebonden specifieke uitgangspunten. Inmiddels is de officiële goedkeuring van het ministerie van VROM (bijlage 6) op het gehanteerde rekenmodel afgegeven en kunnen er over de methodiek geen twijfels meer zijn.

De GGD duidt in haar advies ook op mogelijk nieuwe wetgeving op het gebied van zeer fijn stof (PM 2,5) en de mogelijkheid van het cumuleren van nadelige effecten. De VROM-Inspectie wijst ook op deze cumulatie.

Op dit moment bestaan er geen PM 2,5 grenswaarden of richtwaarden waaraan getoetst kan worden. Bovendien is onbekend wat de PM 2,5 niveaus in Nederland zijn. Ook de bijdrage van bronnen is nog niet goed onderzocht.

KEMA, RMD en Provincie hebben al eerder geconcludeerd dat er van een cumulatie van effecten geen sprake is omdat het verschillende grootheden zijn (geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid) die elkaar niet versterken. Bovendien zijn er geen vaste wettelijke regels over de vraag hoe met cumulatie van verschillende milieu-effecten moet worden omgegaan. Voor zover bekend bestaan daarvoor evenmin beleidlijnen

Ten aanzien van de externe veiligheid is in 2005 een advies afgegeven door de regionale brandweer en bij brief van 6 november 2006 herhaald naar aanleiding van de nieuwe situatie. Ook met de regionale brandweer zal tijdens de verdere uitwerking van het plan in overleg worden getreden.

Ad b.

Voor de locatie ZOK is in een eerder stadium al veel voorwerk gedaan; dat betekent dat betrekkelijk snel gestart kan worden met de benodigde procedures, waaronder een procedure ex. Artikel 19 lid 1, WRO. Voor de locatie 't Zand moet nog een tijdrovend ontwerpproces starten. Pas daarna kunnen diverse onderzoeken gedaan worden ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing. Als deze onderzoeken zijn afgerond, kan de ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.

In een eerder stadium is in overleg met het schoolbestuur al een voorlopig ontwerp voor het JTC gemaakt passend in het opgestelde stedenbouwkundig ontwerp. Dit ontwerp behoeft enkel bijstelling op basis van de meest recente leerlingenprognoses en milieuonderzoeken (geluid, risico's en luchtkwaliteit) en is vervolgens gereed voor uitwerking voor de Europese aanbesteding. Het schoolbestuur is dan, conform de verordening, de bouwheer. De verwachting is dat ontwikkeling van 't Zand met dezelfde genoemde functies, zes tot twaalf maanden langer op zich zal laten wachten.

Ad c.

Op basis van de meest recente uitgangspunten is een nieuwe grondexploitatie opgesteld. Hierbij zijn kosten en opbrengsten inzichtelijk gemaakt waarbij tevens rekening is gehouden met de kosten van de aanpassing van de infrastructuur en historische plankosten.

Voor een toelichting op de kosten en opbrengsten verwijzen wij u naar de ter inzage liggende stukken.

Met toepassing van artikel 25 van de Gemeentewet leggen wij u geheimhouding op met betrekking tot de in de stukken vermelde cijfers.

Het totaal van factoren in de afweging tussen 't Zand en het Zuidoostkwartier overziende, te weten: ligging in de stad, verkeer, nieuwbouw school voor voortgezet onderwijs (JTC), het starten van de scholencarrousel, het realiseren van een sporthal, het realiseren van een jeugdzorgcluster, het efficiënt ruimtegebruik, gezondheid in relatie tot luchtkwaliteit (binnen de daarvoor geldende normen), geluid en externe veiligheid, snelheid van handelen en financiën, mede bezien in het licht van het speerpunt van het collegeprogramma "kansen voor iedereen" is en blijft het college van mening dat de ontwikkeling van het ZOK met de genoemde functies een verantwoorde beslissing is.

Als de raad instemt met ons voorstel dan zullen wij bij de verdere uitwerking van de locatie tot een voorlopig ontwerp en ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing met extra maatregelen komen ten

behoefte van lucht, geluid en veiligheid. Hierbij kan worden gedacht aan "dove gevels", ventilatie enz. Hierbij zullen wij dan vanzelfsprekend de VROM-Inspectie, de GGD en de regionale brandweer betrekken. In hun brieven bieden zij deze mogelijkheid ook nadrukkelijk aan.

5. Doel en evaluatie

Het ontwikkelen van de plannen op het Zuidoostkwartier heeft tot gevolg dat op de kortst mogelijke termijn het eerder genoemde programma kan worden gerealiseerd. Met het ontwikkelen van het Jan Tinbergen College wordt de onderwijscarousel in beweging gezet.

Zoals ook de Provincie aangeeft is er sprake van een nieuw in te richten terrein in een stedelijke omgeving. In het kader van een efficiënt ruimtegebruik past het dat de betreffende locatie verder ontwikkeld wordt.

Aanvullend worden de voor de verschillende functies noodzakelijke parkeervoorzieningen gerealiseerd en de voor de ontsluiting noodzakelijke infrastructuur verbeterd en opgeknapt.

De voor deze ontwikkeling noodzakelijke procedure ex. Art. 19.1, WRO wordt gestart, zodra het stedenbouwkundig model definitief is uitgewerkt en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing gereed is. Zoals hiervoor al is gemeld, hechten wij veel waarde aan een gezamenlijke afstemming met de VROM-Inspectie, de GGD en het Bureau Veiligheid van de Brandweer Midden en West Brabant. Ook zijn wij voornemens om een Veiligheidseffectrapportage (VER) op te stellen.

6. Financiële aspecten en consequenties

Op basis van de meest recente uitgangspunten is een grondexploitatie opgesteld. Hierbij zijn kosten en opbrengsten inzichtelijk gemaakt waarbij tevens rekening is gehouden met de kosten van de aanpassing van de infrastructuur en historische plankosten.

Voor een toelichting op de kosten en opbrengsten verwijzen wij u naar de ter inzage liggende stukken.

Met toepassing van artikel 25 van de Gemeentewet leggen wij u geheimhouding op met betrekking tot de in de stukken vermelde cijfers.

7. Communicatie

Het bewonersplatform, omwonenden, het buurtcomité, de school en de ouders van de leerlingen van het JTC zijn van het collegebesluit en het raadsvoorstel op de hoogte gebracht. Ook onze partners Aramis, JTC, REC 4 en Berkenhof zijn op de hoogte gebracht. Eind oktober 2006 is reeds een voorlichtingsavond voor bewoners en ouders van leerlingen gehouden. In het kader van de planologische procedure zal een informatie avond worden gehouden.

8. Bijlagen

1. De adviezen van de commissie Ruimte.
2. De brieven van Aramis van 26 april 2006, 28 juni 2006 en 1 september 2006.
3. Het schetsontwerp stedenbouwkundig model.
4. Brief VROM-Inspectie, d.d. 5 februari 2007
5. Het Kema-rapport luchtkwaliteit d.d. 20 februari 2007
6. Goedkeuring van ministerie van VROM op STACKS+ rekenmodel van KEMA d.d. 22 februari 2007
7. Hernieuwd advies GGD m.b.t. Zuidoostkwartier, d.d. 5 maart 2007
8. Reactie KEMA op hernieuwd advies GGD, d.d. 13 maart 2007
9. Reactie Provincie Noord-Brabant op het advies GGD, d.d. 12 januari en 14 maart 2007
10. Grondexploitatie d.d. 13 maart 2007

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
ir J.P. Kruf

De burgemeester,
mr M.J.H. Marijnen

Datum raadsvergadering:	26 april 2007	Agenda nr.:	
Portefeuillehouder:	Pelle	Registratiecode:	
Onderwerp:	Ontwikkeling Zuidoostkwartier		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.
- Gelet op het advies van de raadscommissie Ruimte d.d. 5 april 2007.

Besluit:

1. In te stemmen met het in ontwikkeling brengen van de locatie Zuidoostkwartier voor de bouw van het Jan Tinbergen College, een sporthal, een gebouw ten behoeve van het jeugdzorgcluster en een woongebouw.
2. De grondexploitatie 'Zuidoostkwartier' vaststellen zoals ter inzage is gelegd, voor het exploitatietekort een voorziening te treffen ten laste van de bestemmingsreserve Grondexploitatie en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.
3. De opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van (in te vullen door de griffie).

De griffier,

De voorzitter,