

Datum: _____ Nr.: _____
Van: het college van burgemeester en wethouders
Aan: de raad van de gemeente Roosendaal
Kopie aan: _____
Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan Zuidoostkwartier

Inleiding

Op 24 april 2007 heeft de raad ingestemd met het in ontwikkeling brengen van de locatie Zuidoostkwartier als vestigingsplaats voor het Jan Tinbergencollege, een bovenwijkse sporthal, een Jeugd Zorg Onderwijscentrum, en een appartementencomplex. Inmiddels is het voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld (zie bijlage 1) waarmee de planologische procedure gestart kan worden die nodig is voor de ontwikkeling van het plangebied.

Doel

Deze raadsmededeling bevat een toelichting op de belangrijkste onderdelen uit het voorontwerp-bestemmingsplan, de onderzoeken die verricht zijn, de belangenafweging en het vervolgtraject.

Informatie

1. Voorontwerpbestemmingsplan

Om de voorgenomen ontwikkeling in het Zuidoostkwartier mogelijk te maken moet een planologische procedure doorlopen worden. Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Kortendijk. De beoogde herontwikkeling van Zuidoostkwartier is strijdig met dit bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het definitieve programma in februari 2008 heeft het college daarom besloten een bestemmingsplan voor het Zuidoostkwartier op te stellen. Dit sluit tevens aan bij het in 2003 vastgestelde plan van aanpak "Naar een actueel bestemmingsplanbestand voor de gemeente Roosendaal". De procedure moet uitmonden in een eenduidig en toegankelijk bestemmingsplan dat de planologische en juridische basis vormt van de voorgenomen ontwikkeling van het Zuidoostkwartier. In bijlage 1 treft u het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Actualisatie onderzoeken

Ten behoeve van de onderbouwing van het voorontwerpbestemmingsplan heeft het college alle noodzakelijke onderzoeken de afgelopen periode geactualiseerd om er zeker van te zijn dat de besluitvorming plaatsvindt op basis van de meest recente gegevens. In het voorontwerpbestemmingsplan worden deze onderzoeken toegelicht. Het gaat om:

- Luchtkwaliteit (KEMA april 2008);
- Akoestisch onderzoek (RMD juni 2008);
- Externe veiligheid (RMD juni 2008);
- Verkeer (Goudappel Coffeng november 2007).

Hieronder volgt een korte samenvatting van de resultaten van de belangrijkste onderzoeken.

Luchtkwaliteit

In het kader van de luchtkwaliteit heeft het door de VROM-inspectie gecertificeerde onderzoeksinstituut Kema in april 2008 de meest recente verkeersgegevens gebruikt om de planvorming voor het Zuidoostkwartier te beoordelen. De Kema is op grond hiervan tot de volgende conclusie gekomen: "Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat er geen overschrijdingen zijn van de normen. Dit betekent dan ook voor toekomstige jaren dat het plangebied Zuidoostkwartier voldoet aan de Wet Milieubeheer - Luchtkwaliteitseisen." De berekeningen van de Kema laten daarmee zien dat het mogelijk is om de plannen in het Zuidoostkwartier te realiseren. Bovendien is de discussie in de Tweede Kamer over de inhoud van de AMvB gevoelige bestemmingen afgerond, waarmee inmiddels ook op dat punt duidelijkheid is. Hoewel de afstandsgrens voor gevoelige bestemmingen als gevolg van de discussie over de AMvB verbreed is tot 300 meter heeft dat geen invloed op het Zuidoostkwartier omdat de AMvB alleen betrekking heeft op gevallen van overschrijding of dreigende overschrijding. Aangezien het recente onderzoek van de Kema opnieuw heeft aangetoond dat daarvan geen sprake is in het Zuidoostkwartier betekent dit dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt om het Jan Tinbergencollege en het Jeugd Zorg Onderwijscentrum te realiseren in het Zuidoostkwartier.

Akoestiek

Een ander belangrijk onderzoek in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is het akoestisch onderzoek. De RMD heeft dit onderzoek in juni 2008 geactualiseerd. Uit deze actualisatie is naar voren gekomen dat: "de geluidsbelasting van diverse wegen groter is dan de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarden. Vanwege de A58 is de geluidsbelasting op verschillende gevels van de geprojecteerde nieuwbouw groter dan de van toepassing zijnde maximale grenswaarden. Indien geen maatregelen getroffen worden ter reductie van de geluidbelasting dan dienen de gevels langs de zijde van de A58 als dove gevels uitgevoerd te worden. Daarnaast dient voor deze situatie het college van burgemeester en wethouders een verzoek om vaststelling van hogere waarde in te dienen.". De uitkomsten van de actualisatie van het akoestisch onderzoek komen daarmee overeen met de conclusies uit 2006. Gezien de uitkomsten uit 2006 is in de ontwerpen rekening gehouden met de vereiste dove gevels waarmee er geen sprake is van geluidsoverlast als gevolg van de ligging in de directe nabijheid van de A58. Daarbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat de geluidsbelasting in de buitenruimten blijft bestaan. Voor de realisatie van de plannen vormt dit binnen het kader van wet- en regelgeving echter geen belemmering. Met extra milieumaatregelen is het mogelijk om de luchtkwaliteit en de akoestiek verder te verbeteren. Zie hiervoor paragraaf 4 en het raadsvoorstel "Extra milieumaatregelen Zuidoostkwartier".

Externe veiligheid

De specifieke ligging van het Zuidoostkwartier en het voornemen om daar gevoelige bestemmingen te huisvesten betekent dat ook in het kader van externe veiligheid een actueel onderzoek is verricht door de RMD (juni 2008). Uit dit onderzoek is gebleken dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet overschreden wordt. De regionale brandweer adviseert gezien de specifieke ligging van de locatie in de nabijheid van de A58 echter om in het kader van externe veiligheid om maatregelen te treffen voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten, de capaciteit van het bluswater en een aantal extra bouwkundige voorzieningen zoals hoge eisen aan luchtdichtheid, brandwerendheid gevels, centrale afzetmogelijkheid ventilatie en aircosystemen en een zodanig ontwerp dat de gebruikers binnen 15 minuten op een veilige plaats kunnen zijn. Dat laatste is met name van belang voor het JZOC waar immers minder zelfredzame personen gehuisvest worden. Door de regionale brandweer is om die reden de eis gesteld dat het ontruimingsplan zodanig georganiseerd is dat aantoonbaar aan dit criterium voldaan wordt. De adviezen van de regionale brandweer met betrekking tot externe veiligheid zijn overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Verkeer

Adviesbureau Goudappel Coffeng heeft in november 2007 een integraal advies uitgebracht over de verkeerssituatie in de wijk Kortendijk waarbij aandacht is besteed aan alle toekomstige ontwikkelingen. In de berekeningen is ook gekeken naar de effecten van de realisatie van de plannen in het Zuidoostkwartier op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid. Uit het onderzoek is gebleken dat: "als gevolg van de realisatie van de plannen in het Zuidoostkwartier, de etmaalintensiteit op de Burgermeester Schneiderlaan licht toeneemt. Aan de ontwikkeling van het Zuidoostkwartier is de afsluiting van de Takspui gekoppeld. Hierdoor is een duidelijke verkeersafname op de Takspui te constateren. Daarnaast wordt de primaire fietsroute op de Burgermeester Schneiderlaan na de knip veel minder gekruist door afslaand autoverkeer hetgeen een verbetering van de verkeersveiligheid met zich meebrengt.". Uit het onderzoek is verder gebleken dat het kruispunt Burgermeester Schneiderlaan - Parabaan - Takspui, onvoldoende capaciteit heeft om het verkeer in de nieuwe situatie goed af te wikkelen. Met name in de ochtendspits zullen zich dan lange wachttijden voordoen. Om het verkeer goed af te kunnen wikkelen is aanpassing middels een rotonde noodzakelijk.". Hierin is voorzien in de grondexploitatie. Hiermee wordt tevens voorzien in mogelijke cumulatieve effecten als gevolg van de verschillende ontwikkelingen die in de wijk Kortendijk gepland staan.

De verrichte onderzoeken tonen aan dat het mogelijk is om de planvorming in het Zuidoostkwartier binnen het kader van wet- en regelgeving te realiseren.

3. Belangenweging

Het is uiteraard essentieel dat met een bestemmingsplan voldaan wordt aan de wettelijke eisen en dat het plan past binnen het wettelijk kader. Daarnaast geldt de meer algemene eis (artikel 3.1. eerste lid Wro) dat een bestemmingsplan dient "ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.". In dit kader moeten alle belangen gedefinieerd worden waarna een expliciete belangenafweging kan plaatsvinden.

Hierbij is in het voorontwerpbestemmingsplan achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- de functionele en ruimtelijke inrichting van de locatie Zuidoostkwartier;
- de behoefte en noodzaak van de functies;
- locatiekeuze;
- omgevingsaspecten;

- gezondheid en veiligheid;

Hieronder volgt een korte toelichting op de afzonderlijke aspecten.

Dringende noodzaak nieuwbouw JTC

Het Jan Tinbergencollege is dringend aan nieuwe huisvesting toe. Het huidige gebouw is te klein en bovendien sterk verouderd. Nieuwbouw moet ervoor zorgen dat de leerlingen gehuisvest zijn in een gebouw dat past bij het huidige en het toekomstige leerlingenaantal. Bovendien is het voor de kwaliteit van het onderwijs van belang dat de school de beschikking krijgt over een gebouw dat toegerust is om volgens de moderne onderwijsmethoden te werken.

Onderwijscarousel

Zoals bekend vormt de nieuwbouw van het Jan Tinbergencollege het startsein voor de onderwijscarousel. Vertraging van de nieuwbouw van het Jan Tinbergencollege leidt ertoe dat andere Roosendaalse onderwijsinstellingen ook langer op de noodzakelijke verbetering van de huisvestingssituatie moeten wachten. De spoedige realisatie van een nieuw Jan Tinbergencollege dient daarmee een breder maatschappelijk belang dat zich uitstrekt tot een groot deel van de leerlingen die in Roosendaal onderwijs genieten.

Bovenwijkse sporthal

In het voorzieningenniveau van Roosendaal ontbreekt sinds de sloop van de MERVO hallen een bovenwijkse sporthal waardoor het op dit moment niet mogelijk is om grootschalige sportieve evenementen in Roosendaal te organiseren. Voor het Roosendaalse verenigingsleven is dit een belangrijke beperking. Gezien de maatschappelijke meerwaarde van sport in het algemeen is het gewenst om het voorzieningenniveau op dit punt te verbeteren.

Adequate huisvesting voor jongeren met extra zorgbehoefte

Naast het JTC is ook voor het REC4 en een aantal andere aan het onderwijs gerelateerde instellingen zoals de GGZ, op korte termijn nieuwbouw nodig. Het Jeugd Zorg Onderwijscentrum moet in deze huisvesting voorzien waarbij er bovendien kwalitatieve meerwaarde behaald kan worden voor jongeren die extra zorg nodig hebben door de gezamenlijke huisvesting van alle betrokken organisaties.

Clustering van voorzieningen en bereikbaarheid

Het Jan Tinbergen en het Jeugd Zorg Onderwijscentrum hebben voor het bewegingsonderwijs een sportzaal nodig. De realisatie van een bovenwijkse sporthal in de nabijheid van beide onderwijsinstellingen levert daarmee een meerwaarde op. Het JTC en het JZOC krijgen daarmee immers de beschikking over extra m² die voor het bewegingsonderwijs ingezet kunnen worden. Anderszijds is de vestiging van beide onderwijsinstellingen in de nabijheid van de sporthal noodzakelijk om de middelen bijeen te brengen die nodig zijn voor de realisatie en exploitatie ervan. In dit geval ontstaat door de clustering van voorzieningen fysiek en inhoudelijk een "win-win" situatie. Daarbij is de locatiekeuze van groot belang. In april 2007 is door de raad een afweging gemaakt tussen twee mogelijke vestigingslocaties te weten:

- Het Zuidoostkwartier;
- 't Zand.

Door de decentrale ligging van 't Zand is deze locatie veel minder geschikt voor de realisatie van een bovenwijkse sporthal. Deze moet immers centraal gelegen zijn ten behoeve van de bereikbaarheid voor alle gebruikers. Het Zuidoostkwartier biedt een goede directe ontsluiting via de Burgermeester Schneiderlaan, de Commandobaan en de aansluiting op de direct aangrenzende snelweg A58. Ook ten aanzien van het JTC en het JZOC geldt dat de bereikbaarheid van belang is. Beide instellingen trekken leerlingen uit Roosendaal en de omliggende kernen. Geredeneerd vanuit dit belang is een centraal gelegen locatie als het Zuidoostkwartier geschikter voor de vestiging van bovenwijkse maatschappelijke voorzieningen dan de locatie 't Zand.

Gezondheid

Uiteraard is het nodig om in het belang van de leerlingen, docenten, bezoekers en de bewoners voldoende aandacht te besteden aan het gezondheidsaspect. De specifieke ligging van het Zuidoostkwartier in de directe nabijheid van de rijksweg A58 maakt dat er sprake is van een aantal milieugerelateerde aspecten die van invloed zijn op het woon, leef en leerklimaat. Daarbij gaat het vooral om luchtkwaliteit en geluidsoverlast. De Gezondheidsraad heeft in het recente advies over de AMvB gevoelige bestemmingen duidelijk aangegeven dat er gezondheidsrisico's kleven aan de ontwikkeling van locaties langs rijkswegen. Door de GGD is daar ook meermalen op gewezen in het voortraject. Hoewel de onderzoeken die in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan zijn verricht duidelijk aangetoond hebben dat het mogelijk is om het Zuidoostkwartier binnen alle geldende normen te ontwikkelen, is er in de ontwerpen van de gebouwen rekening gehouden met specifieke voorzieningen zoals "dove gevels" en zeer geavanceerde

technische installaties ten behoeve van het binnenklimaat. Zo wordt het JTC naast dove gevels voorzien van:

- akoestische voorzieningen voor de spraakverstaanbaarheid;
 - beglazing met grote spouw en glaspakketten met akoestische folies;
 - indien nodig de toepassing van een vliesgevel aan de zijde van de Bugermeester Schneiderlaan;
 - installaties die ervoor zorgen dat het CO₂ gehalte uitkomt op 800 ppm in plaats van de in het bouwbesluit gehanteerde ondergrens van 1.200 ppm;
 - een gebalanceerde klimaatinstallatie ten behoeve van de hoogste kwaliteit van het binnenklimaat volgens de Europese richtlijnen (EN 13779);
 - het afsluiten van jaarlijkse onderhoudscontracten voor filtervervangingen en ventilatiesystemen.
- Met behulp van deze maatregelen ontstaat een schoolgebouw dat qua installatietechniek tot de modernste van Nederland hoort en ruimschoots voldoet aan de streefwaarden zoals genoemd in de leidraad "Blijvende voorzieningen in de huisvesting voor scholen VO" van VROM. Het ontwerptraject van het JZOC en het appartementengebouw is minder ver gevorderd dan het JTC, maar ook hier zal in overleg met de GGD en installatieadviseurs, een zo optimaal mogelijk binnenklimaat ontworpen worden. Hierbij kan het JTC als voorbeeld dienen. Bovendien is een aanvullende studie verricht om te onderzoeken of het mogelijk is om de verblijfskwaliteit in de buitenruimten te optimaliseren. Uit de verrichte quickscan is gebleken dat het mogelijk is om de luchtkwaliteit en geluidsbelasting in het Zuidoostkwartier met de inzet van extra milieumaatregelen, waaronder een groen geluidscherm, positief te beïnvloeden. Omdat hier extra kosten aan verbonden zijn zal een apart voorstel aan de raad worden voorgelegd. Indien de raad instemt kunnen de extra milieumaatregelen opgenomen worden in het ontwerpbestemmingsplan. Het totale pakket aan maatregelen kan dus nog uitgebreid worden om daarmee het gezondheidsbelang op een hoger niveau te brengen.

Veiligheid

Met betrekking tot veiligheid geldt dat dit belang als gevolg van de ligging van het Zuidoostkwartier in de directe nabijheid van de A58 niet onderschat mag worden. Een incident of een ongeluk op de snelweg kan tot een onveilige situatie leiden indien onvoldoende voorzieningen getroffen zijn. Het gaat daarbij niet alleen om bouwkundige maatregelen zoals de brandwerendheid van de gevels, maar ook om organisatorische maatregelen. Zo moet de noodbedrijfshulpverlening optimaal te zijn om de toekomstige gebruikers en bewoners op een veilige wijze in het Zuidoostkwartier te kunnen huisvesten. Om die reden zijn de adviezen van de regionale brandweer ten aanzien van externe veiligheid in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Veiligheid heeft echter ook betrekking op het verkeer. De ontwikkeling van het Zuidoostkwartier leidt tot een toename van de verkeersintensiteit waarbij de leerlingen van het JTC vooral van de fiets gebruik maken. De belendende infrastructuur moet daar voldoende op toegerust zijn. Bij de aanleg van de openbare ruimte is daarom rekening gehouden met vrijliggende fietspaden en de realisatie van een rotonde.

Belangen direct omwonenden

De direct omwonenden uit de wijk Kortendijk krijgen als gevolg van de realisatie van het JTC, het JZOC en het appartementencomplex o.a. te maken met een verkeerstoename. In de planvorming zijn een aantal infrastructurele maatregelen opgenomen waaronder de aanleg van een rotonde en een knip in de Takspui, die voor een vlotte verkeersafwikkeling zorgen. Deze maatregelen zullen bovendien bijdragen aan de verkeersveiligheid in de wijk Kortendijk. De direct omwonenden hebben in gesprekken over de planvorming voor het Zuidoostkwartier aangegeven dat zij geluidsoverlast ervaren van de A58. Voor wat betreft het geluidaspect geeft de RMD aan dat de realisatie van de geplande bebouwing ertoe zal bijdragen dat de geluidsoverlast als gevolg van de A58 voor de direct omwonenden met 5 tot 11 db vermindert. De gebouwen fungeren in dat geval immers als een geluidwerende buffer, zeker wanneer in het kader van de extra milieumaatregelen een groen geluidscherm geplaatst wordt.

De ruimtelijke invulling van de locatie

In de huidige situatie leidt de invulling van het Zuidoostkwartier tot een verbrokkeld beeld en een sociaal onveilige situatie. Dit is onwenselijk. Om hierin verbetering aan te brengen is een nieuwe invulling van de locatie noodzakelijk. Dit is een van de argumenten geweest waarom de raad in april 2007 voor het Zuidoostkwartier heeft gekozen in plaats van 't Zand. Het te realiseren maatschappelijke programma leent zich uitstekend om in deze zone van de stad een moderne en op deze zichtlocatie passende architectuur te voorzien. De locatie leent zich minder voor een uitsluitende woonfunctie waarvoor 't Zand veel meer geschikt is. De realisatie van de plannen in het Zuidoostkwartier leidt ertoe dat de locatie ruimtelijk beter geordend, overzichtelijker, stedenbouwkundig verbindend en sociaal veiliger wordt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn alle op dit moment bekende belangen, zoals hierboven beschreven, door het college gewogen. De verrichte onderzoeken tonen aan dat het mogelijk is om binnen het kader van geldende wet- en regelgeving de geplande bebouwing in het

Zuidoostkwartier te realiseren indien de noodzakelijke voorzieningen worden getroffen. De gebouwen zijn zodanig ontworpen dat er sprake is van een goed woon, werk- en leerklimaat waarmee voldaan wordt aan dit criterium, en waarbij voor de buitenruimten bovendien nog een optimalisatie mogelijk is met de inzet van extra milieumaatregelen. Wanneer hier de dringende noodzaak om nieuwe huisvesting voor het JTC te realiseren, de daarmee samenhangende onderwijscarroussel te starten en de mogelijkheid om het stedelijke voorzieningenniveau verder op peil te brengen door een clustering van voorzieningen in het Zuidoostkwartier aan toegevoegd worden, is het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar de voorgenomen ontwikkeling in het Zuidoostkwartier te realiseren. Op basis van de vorenstaande overwegingen blijkt immers dat:

- de locatie een invulling krijgt die van groot belang is voor de stedelijke structuur;
- de potenties van de locatie op verantwoorde wijze benut worden, gecombineerd met passende en gebruikelijke maatregelen;
- de noodzakelijke verbetering van de onderwijshuisvesting en onderwijsvernieuwing tot stand gebracht kan worden;
- de diverse programmaonderdelen elkaar aanvullen en in samenhang een meerwaarde vertonen;
- er aan de programmaonderdelen duidelijk behoefte bestaat; er is geen sprake van te grootschalige planontwikkeling;
- er op verantwoorde wijze kan worden omgegaan met de ligging van de locatie binnen de invloedssferen van infrastructuur.

Op basis van het vorenstaande is het college van mening dat er met de ontwikkeling van het Zuidoostkwartier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4. Extra milieumaatregelen

Aanvullend aan het traject van het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het Luchtkwaliteitsplan een quickscan verricht door het bureau Ecologie en Landbouw (zie bijlage 2). Hierbij is de effectiviteit van de aanplant van groenstructuren in het Zuidoostkwartier voor de luchtkwaliteit onderzocht. Uit deze quickscan is gebleken dat het mogelijk is om de verblijfskwaliteit van de buitenruimten met 6% tot 20% te verbeteren door de aanplant van specifieke groene structuren. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal toegewerkt worden naar een maximale verbetering van de luchtkwaliteit met 20%. Er zal een beplantingsschema opgesteld worden bestaande uit specifieke bomen, hagen en struiken, rekening houdend met de overheersende windrichting. Op die manier kan zoveel mogelijk fijnstof opgevangen worden in de bladeren. Voor de effectiviteit is het soort groen van belang. Bepaalde bomen en planten zijn geschikt om fijnstof op te vangen dan anderen. Groenblijvende soorten zoalshedra en naaldbomen zijn effectiever dan andere soorten omdat deze het jaar rond fijnstof kunnen opvangen. Het aanbrengen van opeenvolgende structuren in de buitenruimten draagt er toe bij dat zo min mogelijk fijnstof op de pleinen terecht komt.

Het gaat bij de inzet van extra milieumaatregelen zowel om luchtkwaliteit als om geluidsbelasting omdat een groen geluidsscherm onderdeel uitmaakt van het ontwerp. Het gaat hierbij om een stalen korf die gevuld wordt met aarde, die vervolgens met groen beplant wordt. De RMD heeft berekend dat de realisatie van een groen geluidsscherm er toe zal leiden dat de geluidsbelasting op de gevels zodanig vermindert dat het Jan Tinbergen en het Jeugd Zorg Onderwijscentrum van geen enkele dove gevel voorzien hoeven te worden (zie bijlage 3). Tevens kan het aantal dove gevels van het appartementencomplex daardoor gereduceerd worden van 18 naar 13,5. Het is duidelijk dat deze maatregelen ook in belangrijke mate bijdragen aan de verblijfskwaliteit in de buitenruimten. In het ontwerp van de gebouwen is uiteraard rekening gehouden met buitenruimten waar de leerlingen tijdens de pauzes kunnen verblijven en die bovendien ook gebruikt worden voor diverse buitenactiviteiten zoals sport & spel. Het aanbrengen van de groenstructuren zoals in de quickscan is weergegeven, dient daarmee het belang van de leerlingen, docenten en toekomstige bewoners van het Zuidoostkwartier.

De RMD heeft twee varianten van een groen geluidsscherm opgenomen in de rapportage. Het verschil tussen beide varianten wordt bepaald door de lengte van het scherm. In de eerste variant wordt een scherm gerealiseerd van 770 meter langs de A58. In de tweede variant gaat het om een scherm van 482 meter. De uitkomsten voor de geplande bebouwing in het Zuidoostkwartier is in beide varianten gelijk, maar de realisatie van een scherm van 770 meter betekent dat de geluidsbelasting van bepaalde bestaande woningen in de nabije omgeving van het Zuidoostkwartier afneemt. Uiteraard is de lengte van het scherm ook bepalend voor de kosten. Omdat de kosten van een geluidsscherm van 770 meter (2.388.000 euro) aanzienlijk hoger zijn dan de kosten van een geluidsscherm van 482 meter (1.729.500 euro) en het scherm primair bedoeld is ten behoeve van de realisatie van de gevoelige bestemmingen heeft het college besloten om de tweede variant aan de raad voor te stellen.

Hoewel het mogelijk is om de plannen te realiseren zonder extra milieumaatregelen, er wordt immers voldaan aan alle wettelijke eisen, dragen de milieumaatregelen bij tot een optimalisatie van het plan.

De leerlingen van het Jan Tinbergencollege en het Jeugd Zorg Onderwijscentrum zullen immers een deel van de lestijd buiten doorbrengen. Het spreekt voor zich dat een optimalisatie in dat kader gewenst is. Bovendien leidt de aankleding van de buitenruimten met extra groen ertoe dat er minder "dove" gevels gerealiseerd hoeven te worden in het plangebied. Het groene geluidsscherm zal de geluidsoverlast in het gebied immers reduceren. Verder worden de infiltratiemogelijkheden en de klimatologische omstandigheden (de buitenruimtes blijven koeler als gevolg van het extra groen) in het gebied bevorderd als gevolg van de milieumaatregelen.

De aankleding van de buitenruimten met bovengenoemde milieumaatregelen leidt er toe dat het oorspronkelijke stedenbouwkundige concept aangetast wordt. In het stedenbouwkundige concept was rekening gehouden met een "slang". De buitenzijde van deze slang grenst aan de rijksweg A58. Dat is ook de zijde waar de "dove" gevels gepland zijn. De uitvoering van deze gevels sluit architectonisch aan op de snelweg. Wanneer het Zuidoostkwartier verpakt wordt in het groen, is de "slang" niet meer zichtbaar vanaf de rijksweg A58. Daarmee vervalt een deel van de stedenbouwkundige kwaliteit die met de inrichting van de locatie beoogd werd. Anderszijds leiden de extra milieumaatregelen wel tot een optimalisatie van de verblijfskwaliteit in de buitenruimten zoals hierboven uiteen is gezet. Dat betekent dat op dit punt ook een belangenafweging gemaakt moet worden. Gezien de specifieke milieugerelateerde factoren die een rol spelen bij de ontwikkeling van deze locatie, en de win-win situatie die zich als gevolg van de clustering van een aantal maatschappelijke voorzieningen voordoet, maakt dat in deze afweging het gezondheidsaspect zwaarder zou moeten wegen dat de ruimtelijke kwaliteit.

Met de optimalisatie zijn extra kosten gemoeid. In de grondexploitatie is onvoldoende ruimte om deze extra kosten te dekken. Hiertoe zal het college op korte termijn een voorstel voorleggen aan de gemeenteraad. Overigens is een subsidiescan verricht waaruit blijkt dat er een aantal fondsen is waarbij subsidie aangevraagd kan worden om de extra milieumaatregelen in het Zuidoostkwartier mee te bekostigen. De geraadpleegde subsidieadviseur geeft aan dat een aanvraag in het kader van het Eufro-project het meest kansrijk is. Dit fonds is een Europese regeling en is bedoeld voor het verhogen van de omgevingskwaliteit van woon- en leefklimaat, de milieukwaliteit en de externe veiligheid. De regeling kent geen plafond. Eerder zijn vanuit deze regeling aanvragen gehonoreerd variërend van 200.000. euro tot 14.000.0000. euro. Maximaal 50% van de kosten worden vergoed. Overigens staat de Eufro-regeling stapeling toe. In theorie is het dus mogelijk om voor de overgebleven 50% andere subsidies in te zetten en op die manier het bedrag geheel of gedeeltelijk te dekken. Wanneer de gemeenteraad positief besluit ten aanzien van de extra milieumaatregelen, zullen deze verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan is, in afwachting van de besluitvorming door de raad, vooralsnog uitgegaan van de inrichtingsvariant zonder extra milieumaatregelen. Hiervoor is gekozen omdat er anders als gevolg van de vergadercyclus van de raad een vertraging van vier maanden¹ zou optreden in de planologische procedure voor het Zuidoostkwartier, wat gezien de huidige huisvestingssituatie van het Jan Tinbergencollege niet verantwoord is.

5. Realisatieovereenkomst

De ontwikkelingsopgave voor het Zuidoostkwartier wordt samen met Aramis wordt opgepakt. De gronden in het Zuidoostkwartier zijn gedeeltelijk in eigendom van de gemeente, de andere helft van de gronden is nu nog in particulier eigendom. Aramis zal deze gronden verwerven om een Jeugd Zorg Onderwijscentrum op de locatie te realiseren. Daarmee geeft Aramis invulling aan haar maatschappelijke taak. Daarnaast zal Aramis een appartementencomplex van 60 woningen op de locatie tot stand brengen. Het onderhandelingsresultaat dat is vastgelegd in de realisatieovereenkomst komt overeen met de doelstelling die het college bij de vaststelling van het definitieve programma heeft geformuleerd. Dat betekent dat de ontwikkeling van het Zuidoostkwartier mogelijk is binnen het kader van de grondexploitatie zoals die door de raad is vastgesteld bij de begroting 2008 (voorstel 2007/23332 1f d.d. 8 /11/2007). Verder is in de realisatieovereenkomst vastgelegd dat de gemeente de gronden van Aramis in het Zuidoostkwartier aankoopt en zorg draagt voor het bouwrijp maken van de grond. Daarna wordt de bouwrijpe grond die nodig is voor de realisatie van het JZOC en het appartementencomplex verkocht aan Aramis. De gemeente zal vervolgens het openbaar gebied inrichten. Het schoolbestuur van het Jan Tinbergencollege zal zorg dragen voor de bouw van de school en de sporthal. Hiertoe krijgt het schoolbestuur een bouwkrediet op grond van de verordening onderwijshuisvesting, waarna het schoolbestuur formeel als bouwheer zal optreden.

¹ Eerstvolgende raadsvergadering vindt plaats op 12 november 2008. Dat zou betekenen dat het bestemmingsplan pas eind juni 2009 door de raad kan worden vastgesteld.

Vervolg (procedure)

Gezien het feit dat de behoefte aan de in het Zuidoostkwartier geplande maatschappelijke voorzieningen groot is, moet het tijdspad goed bewaakt worden en is het van belang dat de planologische procedure zo spoedig mogelijk van start gaat. Doordat een aantal noodzakelijke onderzoeken meer tijd in beslag heeft genomen dan gepland, en het feit dat het zomerreces geen geschikte periode is om een inzagetermijn te starten, is er ten opzichte van de oorspronkelijke planning helaas een vertraging ontstaan van circa twee maanden. De inzagetermijn van het voorontwerpbestemmingsplan start maandag 8 september 2008 waarbij ook het overleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening '08 met de gebruikelijke instanties zal plaatsvinden. De resultaten van zowel het overleg als de inspraak zullen worden beschreven in een rapportage. Ook kan het noodzakelijk zijn het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen als gevolg van de geleverde inbreng. Het is mogelijk om in de fase tussen het voorontwerp en het ontwerp actuele ontwikkelingen in het plan te verwerken zoals het eventuele besluit om de buitenruimte in het Zuidoostkwartier te optimaliseren indien de raad instemt met de extra milieumaatregelen. De vaststelling van het bestemmingsplan is in de herziene planning voorzien in april 2009. Daarna kan een start gemaakt worden met de geplande bouwactiviteiten. De nieuwbouw voor het Jan Tinbergencollege kan daarmee op z'n vroegst in de tweede helft van 2010 gereed zijn.

Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,
De wethouder voor onderwijs c.a.,

De wethouder voor milieu c.a.

Dr. Jan Pelle

Drs. Steven Adriaansen