

Datum:	5 oktober 2006	Nr.:	_____
Van:	het college van burgemeester en wethouders		
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal		
Kopie aan:	College, J. Dik, J. Uithof, T. de Munnik, M. Zandbergen		
Onderwerp:	Herstart ontwikkeling Zuidoostkwartier		

Inleiding

Op 2 april en 26 april 2004 is tussen de gemeente en BVR een intentieovereenkomst getekend voor de verwerving en ontwikkeling van de locatie Leysdream (Zuidoostkwartier) voor de realisatie van ondermeer het Jan Tinbergen College (JTC), een sporthal en een Jeugd Zorg Cluster (JZC). Op 2 maart 2006 heeft het college geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van het Zuidoostkwartier (ZOK) op basis van het voorliggende resultaat niet haalbaar was. Bij raadsmededeling nr. 42 hebben wij u hierover bericht.

Het college heeft vervolgens besloten om een onderzoek in te stellen naar de mogelijkheden van de locatie 't Zand voor het te realiseren programma. Ook heeft het college de gemeenteraad toegezegd binnen een half jaar met een voorstel te komen voor de definitieve locatiekeuze.

Doel

De raad te informeren over de voortgang van de onderwijshuisvesting in het bijzonder die van het Jan Tinbergen College, de sporthal en het REC4, Berkenhof.
Een toelichting te geven op het collegebesluit in deze .

Informatie

Locatiekeuze

Het college heeft gekozen voor het ZOK voor de vestiging van het nieuwe JTC, de sporthal, het REC4 in het JZC en een woontorentje.

Hoe is het college tot deze conclusie gekomen?

De 2 locaties, het ZOK en 't Zand, zijn met elkaar vergeleken op basis van de criteria:

- Planologische geschiktheid.
- Snelheid van handelen.
- Financiën

Ad a.

Het ZOK is, ruimtelijk gezien, een uitstekende locatie voor het vestigen van de zo noodzakelijke maatschappelijke voorzieningen als het Jan Tinbergen College, de sporthal en het REC4 Berkenhof. De locatie ligt centraler in de stad dan 't Zand. Voor het sporthalgedeelte is de ligging nabij de aansluiting op de snelweg zeer belangrijk.

Door ontwikkeling van het ZOK wordt tevens een goede passende stedenbouwkundige en ruimtelijke invulling gegeven van een vervallen stedelijk gebied.

Locatie 't Zand is behalve meer excentrisch gelegen bovendien bijzonder geschikt voor woningbouw.

Ad b.

Voor de locatie ZOK is in een eerder stadium al veel voorwerk gedaan; dat betekent dat 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 tijdvragegeheel nieuwe ruimtelijke onderbouwning worden opgesteld met daaraan vooraf gaande de nodige onderzoeken en berekeningen.

Ad c.

De uitgevoerde berekeningen geven een overzichtelijk beeld van de grondexploitatie. Het college komt bij het voorstel aan de raad met een verantwoorde grondexploitatie.

Waarom kwam het Zuidoostkwartier beschikbaar?

Op 26 april 2006 heeft de gemeente een brief ontvangen van Aramis Wonen met het verzoek of de gemeente bereid was in tweede instantie te onderzoeken of een ontwikkeling op het Zuidoostkwartier mogelijk was met Aramis als partner. BVR had namelijk de gronden en opstallen van de Zuidwesthallen te koop aangeboden aan Aramis Wonen.

Vervolgens is studie verricht volgens de eerder genoemde drie criteria

In de brief van Aramis van 1 september 2006 is het onderhandelingsresultaat tussen Aramis en de gemeente vastgelegd. Bij brief van 1 september 2006 heeft BVR daarnaast meegedeeld de gronden aan Aramis te hebben verkocht.

Blijft het oude plan ZOK in tact en met welke partner gaat de gemeente nu verder?

Het eerder ontworpen stedenbouwkundige model voor het Zuidoostkwartier blijft grotendeels intact. De school (JTC) en de sporthal blijven qua volume nagenoeg gelijk als in eerdere plannen. Datzelfde geldt voor het JZC, met dien verstande, dat het JZC niet het gehele plan afneemt. Aramis bouwt voor eigen risico hetzelfde gebouw, waarin dan op termijn andere zorgaanbieders een plaats kunnen krijgen.

Het betekent dat BVR geen partner in deze is van de gemeente.

Luchtkwaliteit.

In maart/april 2006 zijn nieuwe achtergrondconcentraties met betrekking tot fijn stof (PM10) en stikstof (NO2) bekend gemaakt door het RIVM. Daarom zal een opdracht verstrekt worden aan KEMA om de onderzoeken en berekeningen uit 2005 van een second opinion te voorzien. Het college wil uitdrukkelijk zeker zijn dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende wet- en regelgeving. Naar verwachting zullen de resultaten van KEMA eind oktober bekend zijn.

Vervolg (procedure)

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een intentieverklaring met Aramis Wonen. Het is de bedoeling om deze intentieverklaring in oktober te tekenen.

Het college hecht aan transparante communicatie en is voornemens op maandag 30 oktober de buurtbewoners en ouders te informeren over het besluit.

Thans wordt een voorstel aan de raad voorbereid.

In de commissievergadering van november en de daarop volgende raadsvergadering op 30 november zal dit voorstel kunnen worden behandeld.

In januari 2007 kan zo mogelijk worden gestart met de WRO-procedure .

Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
Namens dezen,

De wethouder onderwijs c.a.,

Dr. Jan Pelle