

Datum: 2 maart 2006 Nr.: _____
Van: het college van burgemeester en wethouders
Aan: de raad van de gemeente Roosendaal
Kopie aan: _____
Onderwerp: Ontwikkeling Zuidoostkwartier

Inleiding

Zoals bekend wordt sinds mei 2004 onderhandeld met de BVR-groep om te komen tot de ontwikkeling van het Zuidoostkwartier. Een ontwikkeling die nodig is de zo noodzakelijke onderwijscarousel in beweging te krijgen door middel van het bouwen van nieuwe huisvesting voor het Jan Tinbergen College (JTC).

Op 29 maart 2005 hebben wij de commissies Samenleving en Ruimte over de stand van zaken tot dat moment vertrouwelijk financieel geïnformeerd. Op 16 november 2005 zijn dezelfde commissies geïnformeerd over het "fijn stof dossier" bij de ontwikkeling van het Zuidoostkwartier in relatie tot de gedachte functies op deze locatie.

Het bereikte resultaat van de onderhandelingen met de BVR-groep over het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst en een Design en Build-overeenkomst voor de bouw van het JTC verkeert thans in een stadium dat een raadsmededeling gewenst is.

Doel

Het college heeft er naar gestreefd om de procedures behorende bij de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan (art. 19.1 WRO) uiterlijk in februari 2006 te starten.

Voorwaarde daarvoor was overeenstemming te hebben met de BVR-groep over de samenwerkingsovereenkomst en een Design en Build-overeenkomst voor de bouw van het JTC. Een en ander is vastgelegd in een zogenaamde "letter of intend" die zowel de gemeente als de BVR-groep op 26 april 2004 hebben getekend.

Ondanks een proces van veelvuldig onderhandelen en overleg gedurende de periode mei 2004 – februari 2006 op donderdag 2 maart in samenspraak met de BVR-groep de conclusie getrokken dat het niet mogelijk is om tot samenwerking te komen voor de ontwikkeling van het Zuidoostkwartier.

Informatie

Zoals bekend is het noodzakelijk om in Roosendaal een onderwijscarrousel in beweging te brengen om te voldoen aan de wettelijke plicht tot huisvesting van het onderwijs.

De onderwijscarrousel betreft o.a. het huisvesten van het Jan Tinbergen College in een nieuw gebouw, het verbouwen van het achterblijvende JTC tot een voorziening voor het huisvesten van het speciaal onderwijs de Sponder, het huisvesten van het REC4-onderwijs en op termijn het treffen van voorzieningen voor het VMBO.

In samenspraak met het schoolbestuur van het JTC is besloten om voor vervangende huisvesting zorg te dragen ten zuiden van de A58.

De beschikbare grond waarover de gemeente kan beschikken is schaars vandaar dat in eerste instantie gekozen is om op de locatie v/h Leijdsdroom (werktitel Zuidoostkwartier, ZOK) te pogen het nieuwe JTC te realiseren. Omdat het JTC ook ruimte vraagt voor het bewegingsonderwijs is tegelijkertijd besloten om bij het JTC de sporthal te bouwen. Een sporthal die urgent is getuige ook de motie die de gemeenteraad over heeft aangenomen.

Het ZOK is voor circa 50% eigendom van de gemeente en inmiddels voor 50% eigendom van de heer Vromans, directeur van de BVR-groep.

Het voordeel van deze locatie is dat het vigerende bestemmingsplan als spreekt over onderwijs en sport, vrij makkelijk fysiek ontwikkeld kan worden en de infrastructuur ter plaatste beduidend ten algemene nutte kan worden verbeterd.

In november 2003 heeft het college in principe besloten om het voormalige Leijdsdroom (opstallen en circa 1.4 hect. ondergrond) voor € 2.1 miljoen aan te kopen van de BVR-groep.

In principe omdat de BVR-groep nog aanvullende eisen stelde van garanties van bouwvolume.

De onderhandelingen hierover resulteerde uiteindelijk op 26 april 2004 in een door partijen getekende "letter of intend".

In dit stuk is vastgelegd dat partijen zich zullen inspannen om binnen 12 maanden tot een samenwerkingsovereenkomst te komen voor de gebiedsontwikkeling en een Design en Build-overeenkomst voor het JTC.

Helaas hebben de achterliggende maanden niet geleid tot het gewenste resultaat. De bedingen van exclusief bouwvolume voor de BVR-groep, het terugploegen van de residuele grondopbrengst voor het te bouwen jeugdzorgonderwijscluster, de verhoging van het aantal te bouwen appartementen en het met name het niet kunnen voldoen aan de EU-regelgeving (overschrijding van het EU-drempelbedrag) hebben geleid tot een onoverbrugbare onderhandelingskloof.

Bij brief van 1 maart hebben wij de BVR-groep dan ook medegedeeld dat het college per direct de pogingen staakt om in gezamenlijkheid het Zuidoostkwartier te ontwikkelen.

Artikel 29 van de "letter of intend" biedt doorvoor de mogelijkheid.

Hoewel het pijnlijk is om de beslissing te nemen menen wij het gehele dossier overziende dat dit de juiste beslissing is. De gemeente dient nu eenmaal te voldoen aan de wet- en regelgeving. Ook is langer uitstel van de werkelijke bouw van het JTC niet meer verantwoord.

Het college heeft tegelijkertijd de beslissing genomen met voortvarendheid een alternatieve locatie voor het JTC aan te wijzen en met de meeste spoed tot de bouw van het JTC en de sporthal te komen.

De problematiek van de fijn stof heeft bij het besluit geen rol gespeeld is thans niet aan de orde. Deze problematiek is, hoewel het vooralsnog speelt bij de ontwikkeling van het ZOK, een ander dossier. Fijn stof speelt in een stad als Roosendaal die doorsneden en begrensd wordt door snelwegen en kent mitsdien vele aspecten.

Het dossier dat inmiddels voor het Zuidoostkwartier is opgebouwd voor het pareren van de bezwaren is naar onze mening dusdanig stevig (en verstevigd nog voortdurend) dat met vertrouwen uitspraken over eventuele procedures worden afgewacht.

Het beëindigen van de samenwerking betekent ook dat het voorgenomen pakket aan infrastructurele maatregelen in het plangebied wordt getemporiseerd. De directe noodzaak, behalve de aanpassingen rondom het terrein van de kazerne, is niet meer aanwezig. Hoe de wijzigingen bij het terrein van de kazerne er uiteindelijk uit komen te zien is onderdeel van overleg met het ministerie van Defensie in relatie tot de voorgenomen uitbreiding. In ieder geval zal de verlegging van de Parabaan en de wijziging van de entree in de aanpassing van de infrastructuur betrokken blijven.

Overigens was bij het aangaan van het proces bekend dat de verschillende belangen groot en intens waren. Zakelijk is getracht tot overeenstemming te komen met het respecteren van de regels van transparantie, wet- en regelgeving en wederzijdse financiële belangen. Na een langdurig proces is zowel door de BVR-groep als de gemeente, en in gemeen overleg, uiteindelijk op donderdag 2 maart 2006 zakelijk vastgesteld dat er geen overeenstemming te bereiken is. Er rest dan slechts afscheid nemen met het respecteren van de standpunten van elkaar.

