

Memo gebiedsontwikkeling Roelofsbrink

Onderwerp: Keuze voor ontwikkeling Roelofsbrinklocatie
Van: Projectleider Woningbouw
Teams: Omgevingsbeleid, Vastgoed en Grondzaken
Aan: het College van B&W van Twenterand
Datum: 5 maart 2025

Met deze memo verzoeken wij het College om een beslissing te nemen met betrekking tot de gebiedsontwikkeling van de Roelofsbrinklocatie in Den Ham. Zoals bekend zijn er twee moties ingediend (2023-M05 en 2024-M19) die betrekking hebben op een groene invulling van dit gebied, met specifieke aandacht voor groenvoorzieningen. Deze memo biedt een overzicht van de huidige situatie rondom deze ontwikkeling en presenteert drie varianten voor de invulling van de locatie, met één voorkeursvariant.

Aanleiding

Voor de locatie 'de Roelofsbrink' in Den Ham zijn door de gemeenteraad twee moties ingediend: motie 2023-M05 en motie 2024-M19 (in bijlage van deze memo). Hierin wordt opgeroepen om de 'groene' gebiedsontwikkeling van dit gebied met spoed op te pakken, met aandacht voor de volgende aspecten: inclusieve speelruimte/-tuin, openbaar gebruik, veiligheid, verkeer en groen. Deze memo geeft een weergave van de huidige situatie en beschrijft het kader voor besluitvorming met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie. Drie mogelijke varianten voor de invulling van het gebied worden hierin beschreven. Met de recente aanstelling van extra capaciteit binnen de organisatie kan de uitvoering van motie 2023-M05 en motie 2024-M19 nu worden opgepakt.

Besluitvormingskader

Motie 2024-M19 Roelofsbrink Den Ham locatie 'groene' inclusieve speeltuin

Het verzoek uit deze motie luidt:

De 'groene' plannen met betrekking tot Roelofsbrink Den Ham de hoogste prioritering te geven, waarbij in ieder geval nog dit jaar wordt begonnen met de uitwerking daarvan. Zie ook motie 2023-M05.

Voor de Roelofsbrink zijn er twee moties van kracht die een concrete beantwoording nodig hebben. De motie 2024-M19 verzoekt om in 2024 nog met een uitwerking te komen van de 'groene plannen', waarbij terug wordt verwezen naar de motie 2023-M05. Deze motie uit 2023 werd eerder afgedaan met de opmerking dat er voor de uitwerking van de locatie geen capaciteit in de organisatie was. Motie 2024-M19 is als een reactie hierop gekomen om nogmaals de urgentie van dit plan te benadrukken. Op het moment is er extra capaciteit, dus er wordt nu ook met de uitwerking gestart zoals de motie voorschrijft. Daarmee wordt nu aan Motie 2024-M19 voldaan.

Motie 2023-M05 'Groene inclusieve speelruimte Brede School den Ham.

Deze motie bevat vier verzoeken die hier punt voor punt worden behandeld. Hierbij is met name het eerste punt van belang in het oogpunt van gebiedsontwikkeling. De andere punten van deze motie is al aan voldaan of volgen bij de keuze naar aanleiding van deze motie, zoals een concrete tijdsplanning. Het betreffende punt uit deze motie luidt:

De gebiedsontwikkeling Roelofsbrink vorm te geven en te realiseren samen met cb de Smithoek, omwonenden en andere eventuele belanghebbenden. Hierin worden de volgende aspecten meegenomen: inclusieve speelruimte/-tuin, openbaar, veiligheid, verkeer en groen.

Bij dit punt is het ten eerste niet geheel duidelijk wat de exacte omvang is van 'de gebiedsontwikkeling Roelofsbrink'. Dit wordt soms toegespitst op enkel de locatie van het oude kantoor van Roelofs en soms in een breder perspectief getrokken. Dit memo gaat met name in op de ontwikkeling van de locatie waarop het voormalig kantoor van Roelofs stond.

Adviesnota Ruimtelijke beslispunten realisatie Zuidmaten Oost in Den Ham

Naast de twee ingediende moties van afgelopen jaren is er ook in een eerder stadium al een besluit genomen door het College van B&W op 25 juni 2019 met betrekking tot het bestemmingsplan Zuidmaten-Oost waar de Roelofsbrinklocatie onderdeel van uit maakt. Hierin wordt opgeroepen om de bestemming van 'woningbouw' te wijzigen naar 'groen' voor de locatie van het voormalig Roelofs-kantoor.

Voor de Roelofsbrinklocatie is het volgende besluit genomen:

In te stemmen met het voorbereiden van een herziening van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor Zuidmaten – Oost om het stedenbouwkundig ontwerp juridisch mogelijk te maken, waarbij ter plaatse van Roelofs Wegenbouw de bestemming 'Groen' wordt opgenomen;

Als argumentatie hiervoor is gegeven:

Op 19 maart 2019 is er een sessie geweest waarbij de gemeente met omwonenden aan de Roelofsbrink heeft gesproken. In de sessie stond centraal de vraag welke invulling van de brink gewenst is. Uitgangspunt is dat er in het verleden 20 tot 24 woningen gepland waren. Aangegeven is dat de gemeente een vergroening van dit woningbouwprogramma nastreeft. In het stedenbouwkundig plan van de woonwijk Zuidmaten - Oost is het woningbouwprogramma van de circa 20 woningen verwerkt. Uit een stedenbouwkundige verkenning van de Roelofsbrink, blijkt dat een groene(re) invulling het meest wenselijk is. Deze wens komt overeen met de wens van omwonenden.

Onder het kopje 'Financiën' in de adviesnota is nog de volgende informatie gegeven:

Door meer uitgeefbare grond in fase 3 en 4 t.o.v. eerdere ontwerpen wordt het 'verlies' aan uitgeefbare grond op de Roelofs-locatie volledig gecompenseerd. Door het weglaten van de mandelige gebieden in fase 3 en 4 worden de kosten bouw- en woonrijp maken lager wat een positief effect heeft op de exploitatie van het totale gebied.

Huidige situatie

Door de gemeenteraad is twee keer opgeroepen om de ontwikkeling van de Roelofsbrinklocatie te versnellen. Nu er een extra projectleider is aangesteld, kan deze gebiedsontwikkeling ook worden vormgegeven. Belangrijk vraagpunt is echter hoe deze gebiedsontwikkeling moet worden vormgegeven. Momenteel is namelijk nog steeds de situatie dat de bestemming van het perceel van het voormalig Roelofs-kantoor de bestemming 'wonen' heeft, ondanks het bovengenoemde collegebesluit uit 2019. Het is niet duidelijk waarom deze locatie geen bestemming 'groen' heeft gekregen.

Het realiseren van groenvoorzieningen brengt kosten met zich mee voor aanleg en onderhoud, zonder directe financiële opbrengsten. Daarentegen levert woningbouw inkomsten op door grondverkoop en onroerendgoedbelasting. Bovendien is er in de gemeente een groeiende

behoefte aan betaalbare woningen, waardoor woningbouw niet alleen financieel aantrekkelijk is, maar ook bijdraagt aan het oplossen van de woningnood.

Aan de verkoop van een deel van de kavel is een opbrengst van €275.000 gekoppeld. Binnen de exploitatie van Zuidmaten-Oost zijn voor dit kavel aanzienlijke kosten opgenomen vanwege de sloop van het voormalig Roelofspand. De gehele kavel heeft een oppervlakte van 2.450 m² en heeft de bestemming 'wonen', wat betekent dat deze direct kan worden verkocht voor woningbouw. De geschatte marktwaarde van de volledige kavel is €735.000 bij een verkoopprijs van €300 per m².

Dit biedt mogelijkheden om een financiële balans te vinden tussen woningbouw en groene invulling. Gezien de financiële implicaties en de druk op de woningmarkt, hebben wij drie varianten opgesteld waarin woningbouw en groen in verschillende verhoudingen worden gecombineerd.

Uitwerking varianten

Variant 1: acht woningen (voorkeursvariant)

- De gehele kavel wordt benut voor woningbouw, met ruimte voor circa 8 woningen.
- Woningbouw binnen de bestemming 'wonen'.
- Dit levert een maximale opbrengst voor grondverkoop van ongeveer €735.000 op.
- Ongeveer 800m² ruimte voor groenvoorzieningen of een inclusieve speeltuin.
- **Voordelen:** maximale financiële opbrengst, draagt sterk bij aan woningbehoefte.
- **Nadelen:** beperkte groene invulling, minder in lijn met de moties en wens omwonenden.

Variant 2: vijf woningen

- De helft van de kavel wordt gebruikt voor woningbouw (circa 5 woningen), de andere helft groen.
- Woningbouw binnen de bestemming 'wonen'.
- Verwachte opbrengst voor grondverkoop: circa €460.000.
- Meer ruimte voor een inclusieve speeltuin en groenvoorzieningen.
- **Voordelen:** gedeeltelijke uitvoering van de moties en wens omwonenden.
- **Nadelen:** opbrengst lager dan bij volledige woningbouw, minder ruimte voor groen dan bij variant 3.

Variant 3: drie woningen

- Een derde van de kavel wordt gebruikt voor woningbouw (3 woningen), de rest wordt groen ingericht.
- Woningbouw binnen de bestemming 'wonen'.
- Verwachte opbrengst voor grondverkoop: circa €275.000.
- Volledige ruimte voor een inclusieve speeltuin en groenvoorzieningen.
- **Voordelen:** balans tussen woningbouw en groene invulling, maximale aansluiting bij de moties en wens omwonenden.
- **Nadelen:** laagste financiële opbrengst, minimale bijdrage woningbehoefte.

Argumenten voor voorkeursscenario (Variant 1)

- **Maximale financiële opbrengst:** Variant 1 genereert de hoogste opbrengst, wat essentieel is voor een gezonde gemeentelijke exploitatie.
- **Beperkte structurele lasten:** Minder groen betekent lagere beheerkosten op de lange termijn.

- **Ongeveer 800 m² groenvoorziening:** Er blijft voldoende ruimte beschikbaar voor een inclusieve speeltuin en of groeninrichting.
- **Woningbehoefte:** De grote vraag naar woningen, deze variant draagt daar het meest aan bij.
- **Coalitieakkoord:** Het college wil inspelen op de behoefte aan starterswoningen en de woonmogelijkheden voor eigen inwoners verbeteren.

Ondanks de duidelijke wens in de moties voor een groene invulling, willen wij u erop wijzen dat de ontwikkeling van woningbouw in deze variant niet alleen financieel noodzakelijk is, maar ook bijdraagt aan de ruimtelijke opgaven van de gemeente. De noodzaak voor extra woningen is een prioriteit die het college niet onbenoembaar kan laten, zeker in een tijd waarin woningtekorten op veel plekken in Nederland de lokale economie en leefbaarheid onder druk zetten.



Afbeelding 1: Mogelijke verkaveling (voorkeursvariant) met woningbouw en groen van de locatie ter illustratie.

Kanttekening

Onder de groene invulling kan ook worden verstaan: De inclusieve speelruimte wordt gezocht in de omgeving van “de Smithoek” (Christelijke basisschool), maar is niet direct verbonden aan afbeelding 1 (*Mogelijke verkaveling met woningbouw en groen van de locatie ter illustratie*). Deze locatie wordt wel als zoekgebied voor de inclusieve speeltuin meegenomen in deze memo. De aanleg van een inclusieve speeltuin in elke kern is namelijk een belangrijk doel uit het huidige coalitieakkoord. Voor de inrichting van een inclusieve speelplek is apart budget gereserveerd.

Keuzevraag voor het College

Gegeven de bovenstaande overwegingen, vragen wij het College om een keuze te maken uit de drie voorgestelde varianten voor de Roelofsbrinklocatie:

Variante 1 acht woningen: maximale financiële opbrengst, ongeveer 800 m² groen.

Variante 2 vijf woningen: gedeeltelijk woningbouw en meer groen.

Variante 3 drie woningen: minimaal woningbouw, maximale groene invulling.

Wij stellen voor om in lijn met de huidige behoefte en het belang van een evenwichtige ontwikkeling voor **variante 1 te kiezen**, omdat deze variant het best aansluit bij de woningbehoefte, financiële kaders en een gezonde exploitatie, met daarnaast ongeveer 800 m² groenvoorziening.