

Datum raadsvergadering:	29 mei 2013	Agenda nr.:	(in te vullen door griffie)
Portefeuillehouder:	S. Adriaansen	Registratiecode:	(in te vullen door griffie)
Onderwerp:	Vorbereidingskrediet Nieuwstraat en 't Zand		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

De locaties Nieuwstraat en 't Zand kunnen ontwikkeld worden tot woningbouwlocaties. Om de eerste plannen en kaders uit te werken dient er budget te worden vrijgemaakt ter dekking van de eerste plankosten. Uw raad wordt gevraagd te besluiten of de planvoorbereiding voor deze locaties opgestart kan worden binnen een aantal uitgangspunten en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Bij de uitwerking van de aanbevelingen uit de rapportage onderzoek sturing grote projecten is besloten om bij de start van grote projecten expliciet en in meetbare termen de te realiseren doelstellingen te formuleren. Hierdoor bent u om in staat dergelijke projecten te sturen en controleren. Om tot een kaderstellende notitie te komen stellen wij voor:

1. Het voorbereidingskrediet ten behoeve van Nieuwstraat (€ 13.750) en 't Zand (€ 70.000) beschikbaar te stellen ten laste van de bestemmingsreserve Grondexploitatie en hiertoe bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.
2. De uitgangspunten voor de locaties Nieuwstraat en 't Zand te bevestigen.

Aanleiding

Beide locaties worden regelmatig genoemd als toekomstige ontwikkellocaties. We willen dit graag formaliseren en de voorbereiding starten om tot een ontwikkeling te komen. Er zal een kaderstellende notitie worden opgemaakt. Hiertoe dient budget te worden vrijgemaakt voor de eerste plankosten (voorbereidingskrediet).

Kader

Voor beide locaties zijn eerder bij diverse stukken uitgangspunten geformuleerd. Bij de uitwerking van de plannen wordt gezien welke input uit deze stukken benut kan worden bij de verdere planuitwerking en waar verder maatwerk nodig is voor de uitwerking van beide locaties.

Motivering / toelichting

Op 15 december 2010 heeft u ingestemd met de uitwerking van de aanbevelingen rapport sturing grote projecten. Hierin is vastgelegd dat bij de start van nieuwe grote projecten u de kaderstelling met daarin opgenomen de te realiseren doelstellingen ter vaststelling zou worden voorgelegd. Dit raadsvoorstel voorziet in deze werkwijze door uw Raad te vragen een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om te komen tot een kaderstellende notitie voor beide locaties.

Doel en evaluatie

Het doel van het project is om woningbouw te ontwikkelen op de locaties Nieuwstraat en 't Zand. Voor de locatie Nieuwstraat wordt uitgegaan van een zo spoedig mogelijke ontwikkeling. Na de eerste planuitwerking zal een kaderstellende notitie met daarin een grondexploitatie worden voorgelegd aan uw gemeenteraad. Via de algemene P&C-cyclus waaronder de jaarrekening, wordt u geïnformeerd over de voortgang van het project. Voor de realisatie van de locatie 't Zand wordt uitgegaan van oplevering van de woningen vanaf 2017. Na de eerste planuitwerking zal ook hier door middel van een kaderstellende notitie een grondexploitatie aan uw gemeenteraad worden voorgelegd. Via de algemene P&C-cyclus, waaronder de jaarrekening, wordt u geïnformeerd over de voortgang van het project.

Financiële aspecten en consequenties

De gronden van beide locaties zijn in eigendom van de gemeente.

Nieuwstraat

De boekwaarde is gedurende de laatste jaren constant gehouden op € 950.000. Voor de verdere ontwikkeling van het perceel aan de Nieuwstraat is op basis van eerste berekeningen een voorbereidingskrediet benodigd van € 13.750 voor het 1^e jaar.

't Zand

De boekwaarde van de locatie 't Zand bestaat uit de resterende waarde van het voormalige zwembad en omliggend gebied, de verwerving en uitplaatsing van restaurant Catszand en rentekosten. De boekwaarde van deze locatie kan waarschijnlijk niet goedge maakt worden met een ruimtelijke ontwikkeling. Tijdens de voorbereiding en de realisatie van het jaarrekeningtraject 2012 is de boekwaarde - groot € 4.200.000 - afgezet tegen een gemiddelde waarde van 50 % uitgeefbaar voor grondgebonden woningen. De grondprijzen van 2013 zijn hierbij gehanteerd. Hieruit is naar voren gekomen dat het noodzakelijk is alvast een verliesvoorziening te vormen van € 1.000.000.

Voor de verdere uitwerking van de mogelijkheden is een voorbereidingskrediet gewenst van € 70.000 voor het 1^e jaar.

Algemeen

Zowel het voorbereidingskrediet voor de Nieuwstraat als voor 't Zand is voornamelijk bestemd voor interne uren en indien nodig externe (milieutechnische) onderzoeken.

Communicatie

Met betrekking tot de ontwikkelingen in de Nieuwstraat wordt het Bewonersplatform door de Wijkmanager Centrum op de hoogte gehouden van de voortgang. Direct omwonenden worden naarmate de plannen met betrekking tot het gebied concreter worden door middel van inloopavonden geïnformeerd.

In 1998 is vastgelegd dat de locatie 't Zand ingevuld zou worden met woningbouw. Voor de buurt is het momenteel al lange tijd stil en is het niet bekend wat de gemeente doet in relatie tot deze locatie. Gedurende het traject om te komen tot een kaderstellende notitie zal communicatie met de buurt plaatsvinden. Doel is om aan te geven dat de planontwikkeling gaat starten. Omwonenden en andere belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om aan te geven wat zij belangrijk vinden bij deze ontwikkeling.

Bijlagen

1. Begrotingswijziging.
2. Uitgangspunten Nieuwstraat en 't Zand

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,

R.E.C. Kleijnen

Mr. J.M.L. Niederer

Datum raadsvergadering:	29 mei 2013	Agenda nr.:	(in te vullen door griffie)
Portefeuillehouder:	S. Adriaansen	Registratiecode:	(in te vullen door griffie)
Onderwerp:	Vorbereidingskrediet Nieuwstraat – 't Zand		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.
- Gelet op het advies van de raadscommissie Omgeving d.d. 15 mei 2013.

Besluit:

1. Het voorbereidingskrediet ten behoeve van Nieuwstraat (€ 13.750) en 't Zand (€ 70.000) beschikbaar te stellen ten laste van de bestemmingsreserve Grondexploitatie en hiertoe bijgaande begrotingswijziging vast te stellen.
2. De uitgangspunten voor de locaties Nieuwstraat en 't Zand te bevestigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 mei 2013.

De griffier,

De voorzitter,