

Aanleiding

De Bovendonk 115 (hierna de locatie).

Het Norbertus Lyceum en het Gertrudis Lyceum van Ons Middelbaar Onderwijs (OMO) zijn samengegaan tot het N/G Lyceum. De mavo-afdeling is gehuisvest in de Vincentiusstraat. De havo- en vwo-klassen krijgen les in de Lyceumlaan. Deze locatie wordt verbouwd, waardoor deze leerlingen nu in het voormalige Gertrudislyceum aan Bovendonk 115 onderwezen worden. De verbouwing aan de Lyceumlaan is eind 2024 gereed. Medio 2025 verlaat OMO de locatie aan Bovendonk 115. OMO dient het gebouw en terrein te koop aan te bieden aan de gemeente tegen de dan geldende boekwaarde.

Begin 2022 heeft de gemeente Roosendaal (gemeente) met onder andere de woningcorporatie Alwel (Alwel) een woonconvenant afgesloten. Onderdeel van dit convenant is om te komen tot een haalbaarheidsdocument voor de herontwikkeling van de locatie Bovendonk 115 (hierna de locatie).

De gemeente Roosendaal en Alwel delen momenteel op hoofdlijnen een gezamenlijke visie over de programmatische- en ruimtelijke kaders. Deze visie dient - in samenspraak met de omwonenden - verder te worden uitgewerkt.

Beoogd effect

De transformatie van de bestaande schoollocaties naar woonlocaties.

Het beoogde programma moet voldoen aan de Woondeal West-Brabant 2022-2030 van 30% sociaal en 2/3 betaalbaar.

Het beoogde programma moet invulling geven aan de ambitie van het Woonconvenant 2022-2025 om tot 2035 ca. 500 sociale- en betaalbare huurwoningen toe te voegen aan de bestaande voorraad.

Argumenten raadsvoorstel**1.1**

De gebiedsontwikkeling moet verder worden uitgewerkt om het beoogde effect te krijgen.

2.1, 3.1 en 4.1

De uitwerking van het beoogde programma kost geldt en is nodig om een accurate grondexploitatie te kunnen opstellen. De plan- en rentekosten worden tijdelijk geboekt op product E116 (Ruimtelijke Ontwikkeling) en Rente (Treasury). Zodra de grondexploitatie is vastgesteld worden alle kosten overgeboekt naar de grondexploitatie.

5.1

Ten behoeve van de begrotingsmatigheid dienen de gevolgen te worden vastgesteld in een begrotingswijziging.

Kanttelingen raadsvoorstel**1.1.**

Mocht de transformatie onverhoopt geen doorgang vinden, dan worden de kosten verantwoord op product Strategische bezit (E119) en worden meegenomen in de reguliere P&C cyclus.

2.1

De omwonenden zijn nog niet geïnformeerd over het beoogde programma. Binnenkort wordt met hen het participatieproces opgestart.

Financiën

Er wordt tot de vaststelling van de grondexploitatie in mei 2025 een voorbereidingskrediet aan uw raad gevraagd van € 225.000,--

De lasten van dit voorbereidingskrediet betreft de rentelasten. Deze bedragen voor jaar 1 € 1.688 (½ jaar rente tegen 1,5%), en vanaf jaar 2 jaarlijks € 3.375. Deze kosten kunnen ten laste worden gebracht van het product Rente (beleidsveld treasury).

Bij de vast te stellen grondexploitatie zullen de gemaakte kosten op dit voorbereidingskrediet worden ingebracht en onderdeel uitmaken van het investerings- en dekkingsvoorstel.

Communicatie

Een van de onderdelen die worden uitgewerkt betreft het opstellen van een communicatieplan.

Participatie

Het ligt in de bedoeling de omwonenden te betrekken bij het programma en de ruimtelijke inpassing. Een van de onderdelen die worden uitgewerkt betreft het opstellen van een participatieplan.

Vervolg

Tot Q2 wordt gestart met de volgende producten:

- onderzoeken: het verrichten van onderzoek die van belang zijn in het kader van de planologische procedure (wijziging omgevingsplan);
- participatieplan: de wijze waarop de omgeving (omwonenden en bedrijven) wordt betrokken bij het planproces;
- overleg medeoverheden in verband met eisen en wensen van o.a. provincie en waterschap);
- overleg netbeheerder in verband met de tijdige aansluiting op het elektriciteitsnet;
- programma van eisen openbare ruimte (inclusief eventuele meekoppelkansen vanuit het satellietproject ter beperking van wateroverlast en parkeerdruk omgeving;
- voorlopig ontwerp stedenbouw; de verdere uitwerking van het schetsontwerp;
- contracten: de anterieure- en koopovereenkomst met Alwel;
- grondexploitatie: het ramen van de kosten, opbrengsten en risico's en het laten vaststellen van de grondexploitatie voor het vervolgproces.

Vanaf Q2 van 2025 wordt gestart met (de) het:

- participatie;
- definitief stedenbouwkundig ontwerp;
- wijziging van het omgevingsplan (voorheen het bestemmingsplan genoemd);
- aanvragen van de benodigde vergunningen;
- het opstellen van de Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst met Alwel;
- de verkoop- en levering van de gronden aan Alwel;
- jaarlijkse herziening van de grondexploitatie.

Bijlagen

1. Begrotingswijziging