

Aanleiding

De Voorstraat - Azaleastraat (hierna de locatie).

In mei 2019 is een anterieure overeenkomst gesloten en zijn de gronden van de Voorstraat 157 verkocht aan BVR met de bedoeling op de locatie een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken met behoud van het bestaande schoolgebouw. Na een periode van planuitwerking bleek in januari 2023 dat dit woningbouwplan financieel niet haalbaar te zijn. Vervolgens ontstonden een tweetal scenario's: (i) gedeeltelijk behoud van het schoolgebouw (waarvoor een plan door BVR was ingediend) en (ii) een volledige herontwikkeling met een optimaal programma en stedenbouwkundige invulling, gezien toen geldende woningbouwambities. Gekozen is voor het tweede scenario.

Ondertussen is Alwel aan de slag gegaan met de gebiedsontwikkeling aan de Azaleastraat voor grondgebonden woningen. Tijdens de planuitwerking gaf Alwel aan dat zij liever sociale appartementen wilde gaan verhuren op de locatie aan de Voorstraat 157. Zodoende ontstond een periode van planuitwerking door de gemeente Roosendaal, BVR en Alwel

De gemeente Roosendaal, BVR 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.

Kanttekeningen 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 € 175.000,--

De lasten van het voorbereidingskrediet betreffen de rentelasten. Deze bedragen voor jaar 1 € 1.313 (½ jaar rente tegen 1,5%), en vanaf jaar 2 jaarlijks € 2.650. 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) en de contractering;
- 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- overeenkomst met BRV en Alwel en het verkoopcontract met BVR;
- 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 ontwerp stedenbouwkundig;
- sloop van de beide schoolgebouwen;
- wijziging van het omgevingsplan (voorheen het bestemmingsplan genoemd);
- aanvragen van de benodigde vergunningen;
- de verkoop- en levering van de gronden aan BVR;
- jaarlijkse herziening van de grondexploitatie.

Bijlagen.

1. .Begrotingswijziging.