

**Betreft:**

Ontwikkelingsplan Heuvel.

**Inleiding**

In oktober 2001 is in de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Heuvel vastgesteld als richting gevend plankader voor de verdere uitwerking van de hele Heuvel.

De uitwerking van de Ontwikkelingsvisie heeft in eerste aanleg gestalte gekregen door:

- het opstellen van een viertal ontwikkelingsplannen van projecten waarvan de gemeente trekker is: Talmazone, Mgr. Nolensplein, VOS-terrein en Dr. Struyckenplein;
- de ontwikkeling van een tweetal projecten door de corporaties: sloop van het Vierkantje, nieuwbouw op die plek van 'Carré Molière' en opstarten van de planvorming voor de Heinsiusstraat;
- de uitvoering van enkele projecten voor de korte termijn: Sociaal en Fysiek Beheerplan, Bewoners Heuvel aan Zet en activiteiten voor ontwikkeling van de Brede school;
- gesprekken te voeren met woningbouwcorporaties over een bijdrage aan de totale opgave van Heuvel;
- subsidie mogelijkheden onderzoeken.

In het voortgangsverslag staan de werkzaamheden van de afgelopen periode nader beschreven. Van de vier projecten van de gemeente, Dr. Struyckenplein, Mgr. Nolensplein, Talmazone en VOS-terrein is een aparte publicatie gemaakt die als bijlage bij dit voorstel gevoegd is.

Heuvel is inmiddels uitgegroeid tot een landelijk bekend project. Eind 2002 heeft Heuvel in het kader van het IPSV (Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing) een subsidie toegekend gekregen van € 2.500.000,-. In het juryrapport staat als reden vermeld dat: *"De centrale uitgangspunten in het transformatieproces zijn: het behoud van het sterke cultuur-historische karakter van de buurt, het verbeteren van het perspectief voor wonen, onderwijs, welzijn en werk voor de huidige bewoners en het aantrekken van nieuwe bewoners. Hierbij wordt een onorthodoxe en innovatieve (proces)aanpak toegepast. Een grote variatie aan werkvormen is opgezet om bewoners een grote inbreng en betrokkenheid te geven en zelf initiatieven te laten ontwikkelen. De bewoners zijn onder andere medeopdrachtgevers in de stuurgroep en er is een budget gereserveerd voor de eigen bewonersinitiatieven. In het project is tevens de bewonerswens voor de vernieuwing van onderwijs aangegrepen om deze zowel fysiek als inhoudelijk te verbeteren. Ook is rekening gehouden met de investeringsbehoefte van de eigenaren van het vastgoed en de voorzieningen (publiek en privaat)."*

In februari 2003 is Heuvel aangewezen door het ministerie van VROM en VWS als een van de zes "Best-practices sociale wijkvisie" wijken in Nederland. VROM en VWS willen met dit project kennis halen bij gemeenten die voorop lopen bij het opzetten en uitvoeren van een sociaal-fysieke wijkontwikkeling en de kennis hiervan te verspreiden onder andere gemeenten. Eind 2003 zal in een publicatie de beschrijvingen gepresenteerd worden.

Tot slot is Heuvel in juli jl. door de minister van VROM aangewezen als een van de 56 kanswijken in Nederland. Het ministerie van VROM beoogt met het aanwijzen van dergelijke wijken een versnelling te krijgen in de aanpak van de stedelijke vernieuwing.

Na de vaststelling in de gemeenteraad van de ontwikkelingsvisie Heuvel 2001–2015 en het stedenbouwkundig basisplan als richtinggevend plankader, is door velen in de afgelopen twee jaar hard gewerkt aan de planvorming en zijn er voor de projecten verschillende varianten uitgewerkt en tegen het licht gehouden.

### **Voorstel**

1. Kennis te nemen van 'Voortgangsrapportage Ontwikkeling Heuvel' en de ontwikkelingsstudies Heuvel Breda;
2. In te stemmen met de ontwikkelingsrichting voor de Talmazone, VOS-terrein, Mgr. Nolensplein en Dr. Struyckenplein als richtinggevend kader voor de planrealisatie;
3. Voor de jaren 2004 t/m 2006 een bedrag van 2,4 miljoen euro vrij te maken voor Heuvel en te dekken uit het MIP;
4. Het college van B&W opdracht geven per deelgebied de planrealisatie ter hand te nemen, hiervoor afzonderlijke voorstellen aan de raad voor te leggen en periodiek over de voortgang te rapporteren

### **Motivering/Toelichting**

De aanpak van Heuvel stamt al van vele jaren terug. Al in 1990 zijn de problemen in Heuvel in kaart gebracht. Daarop werd in 1992 een 'Plan van aanpak' vastgesteld. De effecten van de uitvoering van het 'Plan van aanpak' werden in 1998 getoetst. De conclusie werd getrokken dat er weliswaar veel kleinere zaken aangepakt waren, maar die hadden niet geleid tot een substantiële en duurzame verbetering van Heuvel. Enkele essentieel geachte projecten kwamen, als gevolg van het bestaan van onvoldoende inhoudelijke samenhang, niet van de grond. De conclusie was dat een meer ingrijpende aanpak van Heuvel noodzakelijk was.

Vanaf begin 2000 is een proces in gang gezet met een tweeledig doel:

- a. inhoudelijke samenhang brengen in de problemen en oplossingen van Heuvel voor de korte en lange termijn;
- b. het bij elkaar brengen van de belangrijkste partijen binnen de wijk: bewoners, corporaties en gemeente.

De gemeente, de woningbouwcorporaties en stichting Wijkbelang hebben vanaf die tijd gewerkt aan de opstelling van een ontwikkelingsvisie voor de middellange en lange termijn (10 tot 15 jaar). Dit leidde ertoe dat op 25 oktober 2001 de 'Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001– 2015' in de gemeenteraad is vastgesteld. De ontwikkelingsvisie betreft een visie op hoofdlijnen en een stedenbouwkundig basisplan Heuvel, dat als plankader voor de ontwikkeling van Heuvel richtinggevend is. Alle activiteiten en projecten die ondernomen (gaan) worden moeten passen binnen die ontwikkelingsvisie.

### **Situatieschets**

Al langere tijd zijn de problemen in Heuvel bekend. Samengevat kunnen de problemen als volgt gekarakteriseerd worden:

- De wijk kent een eenzijdige opbouw van de woningvoorraad. Het merendeel van de woningen dateert uit de jaren vijftig. De invulling van de wijk is geënt op de behoeften van net na de naoorlogse periode;
- De nadruk ligt op goedkope sociale huurwoningen en meergezinswoningen. Het eigen woningbezit is beperkt;
- De geschiktheid van veel woningen wordt momenteel door sommigen als negatief beoordeeld. Er is een hoge verhuisgeneigdheid waar te nemen, hoewel het aantal vertrekkers niet spectaculair stijgt. Wel neemt de woonduur af;
- Als gevolg van de woningsamenstelling is er de laatste jaren een eenzijdige bevolkingsamenstelling ontstaan: Het aandeel alleenstaanden en éénundergezinnen in Heuvel is groot evenals het aandeel allochtonen. De laatste genoemde groep heeft voornamelijk een Marokkaanse achtergrond;
- Voor bewoners zijn er in de buurt beperkte mogelijkheden op vooruitkomen en onbemerkt wonen;
- Er zijn veel bewoners met een relatief laag opleidingsniveau en een laag inkomen. Het percentage werklozen is ten opzichte van heel Breda hoog;
- Veel basisschoolleerlingen hebben een achterstand en komen via de scholen in aanmerking voor speciale programma's. De deelname aan het speciaal onderwijs is vanuit Heuvel hoger dan gemiddeld. Dit geldt ook voor de deelname aan het voorbereidend beroepsonderwijs (VBO).

De problematiek binnen Heuvel heeft een meervoudig karakter. Om antwoord te geven op deze problematiek is gekozen voor het opstellen van een visie op langere termijn, met meerdere partijen en rekening houdend met de verschillende terreinen waarop zich de problemen manifesteren.

### **Opgave Heuvel**

De langere termijn visie is voor Heuvel vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie. De hierin geformuleerde opgave voor Heuvel is samengevat in een viertal thema's:

- *Naar een integrale samenleving*  
Rekening houdend met de verschillende groepen bewoners in de buurt;
- *Heuvel bereikbaar voor alle bevolkingsgroepen*  
Naast het optimaliseren van de omstandigheden voor de huidige bewoners is het de bedoeling dat Heuvel toegankelijk en aantrekkelijk wordt voor nieuwe doelgroepen;
- *Vooruitgang voor de huidige bewoners*  
De nadruk op de komst van nieuwe groepen bewoners laat onverlet dat de aanpak ook moet leiden tot een verbetering van de omstandigheden van de huidige bewoners;
- *Vergroten betrokkenheid bewoners en andere actoren*  
De aanpak van Heuvel kan alleen maar met behulp van bewonersbetrokkenheid en andere partijen die een belang binnen Heuvel hebben.

Voor de realisatie van de opgave is in de Ontwikkelingsvisie onderscheid gemaakt tussen de onderdelen: onderwijs, buurt- en winkelvoorzieningen, buurteconomie, wonen en beheer. In het stedenbouwkundig basisplan is aan deze verschillende functies een plaats gegeven.

Leidraad voor de plannen is dat de sfeer van Heuvel gehandhaafd blijft en waar mogelijk versterkt wordt. Het handhaven van de twee pleinen, Mgr. Nolensplein en Dr. Struyckenplein maakt uitdrukkelijk onderdeel uit van de visie. Voor het Mgr. Nolensplein wordt een nieuwe invulling voorgesteld met buurt- en schoolvoorzieningen (brede school, kinderopvang, welzijnsvoorzieningen) met een hergebruik van de monumentale kerk. Dat past helemaal bij de opvattingen van prof. Ir M.J. Granpré Molière, die het plein destijds heeft ontworpen als centrale ontmoetingsruimte voor de buurt. Het Dr. Struyckenplein krijgt in de nieuwe opzet de functie die ir. F.P.J. Peutz ook al voor ogen stond, n.l. het centrum voor de winkels en bovenwijkse voorzieningen, w.o. een bibliotheek. Ten aanzien van het wonen wordt voorgesteld om andere woonmilieus binnen de buurt te brengen door het vervangen van ca. 830 woningen, verkoop van bestaande huurwoningen en toevoeging van nieuwe woningen.

### **Complexiteit van de opgave**

De complexiteit bij een gebiedsgewijze aanpak is groot. Met de gebiedsgewijze aanpak van Heuvel wordt beoogd om op een integrale wijze de daar aanwezige problemen op de verschillende velden aan te pakken. Er wordt daarbij een verbinding gelegd tussen de fysieke, sociale en economische component. Er zijn bij de uitwerking van de aanpak vele verschillende instanties, organisaties en VVE's betrokken. Ook binnen de gemeente zijn bij de aanpak veel verschillende diensten betrokken met soms verschillende belangen. Dat vereist onderling overleg tussen de verschillende diensten en afdelingen en overleg met externe partijen. Er is sprake van een complexe opgave.

De complexiteit gaat nog verder aangezien de totaalaanpak binnen Heuvel tot gevolg heeft dat er een noodzakelijke volgorde bestaat van opeenvolgende ingrepen. Op het moment dat er plannen worden gemaakt voor de locatie van het gemeenschapshuis, moet duidelijk zijn wanneer en op welke wijze de daarin gevestigde bibliotheek verplaatst kan worden naar de beoogde locatie op het Dr. Struyckenplein. Voor het realiseren van een kinderdagverblijf op de locatie van de huidige Ahold vestiging aan de Flierstraat, moet de supermarkt op het Dr. Struyckenplein gebouwd zijn. En binnen het project Dr. Struyckenplein dient een strikte planvolgorde gehanteerd te worden: de winkeliers die er nu nog gevestigd zijn moeten eerst verplaatst worden naar de locatie van de nieuwe bibliotheek, om vervolgens, na renovatie en uitbreiding van hun bestaande winkels, weer terug te keren. Een ander voorbeeld zijn de plannen voor de Talmazone: de planvorming hier kan alleen maar op een goede wijze gestalte krijgen als het lukt om de boksring, de volkstuinten en de voetbalclub TVC te verplaatsen. Ook dient duidelijk te zijn of het voorzieningencentrum en de Brede School aan het Mgr. Nolensplein te realiseren is, anders dient in de Talmazone ruimte voor de Brede school gereserveerd te worden.

Om de samenhang en de ruimtelijke kwaliteit van hele Heuvel te bewaken zijn de stedenbouwkundige studies uitgevoerd door KuiperCompagnons met als eindverantwoordelijke de heer Wytze Patijn (voormalig rijksbouwmeester).

De resultaten van de verschillende deelstudies zijn vastgelegd in ontwikkelingsplannen per deelgebied dat het programmatische, ruimtelijke en infrastructurele raamwerk vormt voor de realisatie. Het principe van 'Tekenen en Rekenen' blijft van toepassing. Per deelgebied zijn kosten en baten doorgerekend.

### **Voorkeursrecht strategische plekken, aankoop diverse plekken en beheer**

In het kader van de wet Voorkeursrecht heeft de gemeente op diverse strategische plekken uit de ontwikkelingsvisie Heuvel 2001–2015 voorkeursrecht gelegd. Dit om te voorkomen dat er ongewenste situaties ontstaan.

Dit heeft geleid tot een aantal aankopen in Heuvel, waaronder de winkels en een elftal woningen aan de Dr. Struyckenstraat, enkele panden aan het Mgr. Nolensplein, op het VOS-terrein en in de Talmazone. De verworven panden aan het Dr. Struyckenplein, Mgr. Nolensplein en VOS-terrein worden door de gemeente beheerd. In een aantal gevallen is overgegaan tot het tijdelijk verhuren van winkelruimtes, in afwachting van de definitieve bestemming en te voorkomen dat ruimtes te lang leeg staan. Voor de woningen geldt dat de gemeente als mede-eigenaar participeert in de bestaande VVE's.

### **Projecten gemeente**

De gemeente Breda is stakeholder van een viertal grote deelprojecten binnen Heuvel.

De samenhang van de deelgebieden voor de gehele Heuvel heeft bij de uitwerking een grote rol gespeeld. Per deelgebied is een programma opgesteld, in aantallen woningen of vierkante meters en is de kwaliteit bepaald. Het programma is vertaald in ruimtelijke plannen en deze voorstellen zijn doorgerekend in een investeringsanalyse per deelgebied die samen de gehele Heuvel omvatten.

Het gaat om de deelgebieden:

- A. Talmazone
- B. Dr. Struyckenplein
- C. Mgr. Nolensplein
- D. VOS-terrein.

#### **A. Talmazone**

Bij de Talmazone wordt beoogd om een nieuwbouwprogramma te realiseren in een parkachtige omgeving. Het stedenbouwkundig ontwerp hiervoor is gepresenteerd en besproken in de verschillende projectgroepen. De klankbordgroep heeft ook positief gereageerd op het ontwerp. Er moeten nog kleine aanpassingen gemaakt worden o.a. ten aanzien van de ligging van de waterpartijen, de hoogte van de gebouwen, de groenstroken, enz.

In het plan zijn nu circa 335 woningen opgenomen in een combinatie van eengezins- en meergezinswoningen.

Met TVC, de boksring en de volkstuinvereniging zijn gesprekken gevoerd over verplaatsing. Het ziet er naar uit dat de verplaatsingen mogelijk zijn. Voor alle voorzieningen zijn, onder voorwaarden, alternatieve locaties beschikbaar.

#### **B. Dr. Struyckenplein**

In de 'Ontwikkelingsvisie Heuvel' is het Dr. Struyckenplein het buurtwinkelcentrum met in de kern een supermarkt van tussen de 1.300 en 1.500 m<sup>2</sup> BVO, en daarnaast een plek voor de bibliotheek.

Stedenbouwkundig is gekozen voor de realisatie van winkels aan de zuidkant van het plein in de vorm van een driehoek. Binnen deze driehoek wordt de supermarkt gevestigd. Aansluitend aan deze driehoek worden de bestaande winkels aan de Rijpstraat opgewaardeerd en uitgebreid. Tevens wordt er een onderdoorgang gemaakt naar de parkeerplaats aan de Rijpstraat

Aan de andere zijde van het plein wordt de bibliotheek gevestigd van minimaal 500 m<sup>2</sup> BVO. In de planopzet is een uitbreidingsmogelijkheid tot 1000 m<sup>2</sup> BVO opgenomen.

Voor het creëren van een echt plein worden aan de Dr. Struyckenstraat aan beide entree- kanten van het plein woontorens gerealiseerd van elk 18 lagen en worden de bestaande woonblokken opgetopt met twee lagen. Op deze wijze worden er 96 woningen in de woontorens gerealiseerd en 28 woningen boven de twee bestaande blokken, naast handhaving van de huidige woningen, die deels in handen zijn van de gemeente. De openbare ruimte zal opnieuw ingericht worden tot verblijfsgebied.

Het plan is stedenbouwkundig uitgewerkt en uitgerekend om de haalbaarheid na te gaan. Er is een basisplan gemaakt en uitgewerkt. Op basis van dit basisplan zijn er enkele varianten, variërend van geen

optopping tot volledige nieuwbouw doorgerekend. De basisvariant is tot stand gekomen in overleg met een klankbordgroep, bestaande uit bewoners en winkeliers en de verenigingen van eigenaren. De andere varianten zijn wel aangekondigd maar nog niet besproken met de betrokkenen. De nieuwbouwvariant heeft de meeste gevolgen voor de huidige eigenaars-bewoners en zal de komende tijd met hen besproken worden.

### **C. Mgr. Nolensplein**

Voor het Mgr. Nolensplein is een ontwerp opgesteld dat rekening houdt met de volgende doelstellingen:

- Ontwikkelen van een goed functionerend sociaal maatschappelijk voorzieningencentrum rond het Mgr. Nolensplein;
- Creëren van een maximale relatie tussen de functies rond het plein;
- Behouden van het karakter van de buurt;
- Behouden en revitaliseren van de monumentale bebouwing;
- Streven naar instandhouding van een beperkt winkelpakket op buurtniveau;
- Inpassen van speelvoorzieningen;
- Zorgen voor een veilige verkeersafwikkeling en een passend aantal parkeerplaatsen;
- Behouden van een duidelijke groenstructuur;
- Goed aansluiten op de omliggende structuren;
- Intensief gebruikmaken van de gebouwen en de openbare ruimtes.

Er is in het ontwerp rekening gehouden met het voorlopige programma met de daarbij maximaal benodigde oppervlaktes:

— Peuterspeelzaal	250
— Onderwijs	2.970
— Mediatheek	120
— Sportzaal	455
— Inloophuis	380
— De Vlieren	1.053
— Kerk	488
— Kinderopvang	250
— Consultatiebureau	180
— Totaal	6.146

Het functioneel en ruimtelijk programma van eisen is besproken met de betrokken instellingen en vertegenwoordigers van de winkeliersvereniging en bewoners. Ook zijn de eerste stedenbouwkundige inpassingen gepresenteerd.

### **D. VOS-terrein**

Voor het gebied is een stedenbouwkundige strategie ontwikkeld op basis waarvan de ontwikkelingen van de verschillende gebieden kunnen plaatsvinden. Binnen deze strategie kan de ontwikkeling in verschillende tempo's plaatsvinden. In het afgelopen jaar is met alle ondernemers gesproken. In een aantal gevallen heeft dit geleid tot aankoop van de opstallen door de gemeente, in andere gevallen wordt gewerkt aan verplaatsing binnen het gebied en weer in andere gevallen zal het betreffende bedrijf worden ingepast. De eerste opstallen zijn in 2002 gesloopt.

Voor de locatie hoek Oosterstraat-Verbeetenstraat heeft Hilva projectontwikkeling een bouwplan in voorbereiding met circa 500 m<sup>2</sup> commerciële ruimte en 12 appartementen. Naar verwachting zal eind 2003 de bouwvergunning worden verleend.

Voor de locatie van de Oosterstraat (Satelliet, Spetter en Thijs-mann) wordt een gezamenlijke planontwikkeling nagestreefd door de eigenaren en de gemeente. De Satelliet wil op haar grondgebied de loods ombouwen of vervangen door nieuwbouw voor ambachtelijke bedrijvigheid in combinatie met woningen. In overleg met de eigenaar van het tegenoverliggend pand (Thijsmann) wordt bekeken of een gezamenlijke ontwikkeling voor dit deelgebied, inclusief de Spetter, gemaakt kan worden zodat deze hoek in één keer wordt opgeknapt en er betere mogelijkheden ontstaan om de parkeersituatie op te lossen.

### **Projecten woningcorporaties**

#### *Carré Molière (v/h Vierkantje).*

De woningbouwcorporatie Laurentius heeft voor het complex "Carré Molière" een nieuwbouwplan ontwikkeld voor 144 woningen, waaronder 114 huurwoningen en 30 koopwoningen. Het bouwplan is in december 2002 ingediend. De start van de bouw staat nog dit jaar gepland.

#### Heinsiusstraat

De woningbouwcorporatie WonenBreburch is in overleg met de bewoners een nieuwbouwplan aan het ontwikkelen voor de 112 woningen aan de Heinsiusstraat e.o.

De bewonerscommissie is van mening dat de woningen niet gesloopt hoeven te worden en willen graag ook een renovatievariant uitgewerkt hebben. In september/oktober 2003 wordt een peiling gehouden onder de bewoners.

#### Maarten de Vriesstraat

In de ontwikkelingsvisie Heuvel is vastgesteld dat de Peutz-blokken aan de Maarten de Vriesstraat het meest kenmerkend zijn. Deze woningen zullen gerestaureerd worden. WonenBreburch heeft een plan hiervoor uitgewerkt. De werkzaamheden zijn de 2<sup>e</sup> helft van dit jaar gestart.

### **Projecten Particulieren**

#### *Villa Schuylenburg*

Op het terrein van Villa Schuylenburg aan de Heuvelstraat wordt de mogelijkheid onderzocht om koopwoningen te realiseren. De stedenbouwkundige inpassing zal moeten passen binnen de andere toekomstige ontwikkelingen in dit gebied, met name de veranderingen aan de Montessoristraat e.o.

#### *Rotelgarage en omgeving*

De Rotelgarage aan de Dr. Struyckenstraat is recentelijk gekocht door een projectontwikkelaar. Deze verkoop werd mogelijk door de medewerking van de gemeente Breda om het garagebedrijf te verplaatsen naar de Steenakker. Het ligt in de bedoeling op deze plaats woningen te realiseren. Momenteel wordt de stedenbouwkundige inpassing onderzocht in relatie tot de ontwikkelingsvisie Heuvel.

### **Ontwikkelstrategie algemeen**

Voor de financiering van de aanpak van heel Heuvel zijn gesprekken gevoerd met de woningbouwcorporaties over hun bijdrage, naast hetgeen zij binnen hun eigen complexen inzetten. Met WonenBreburch, de corporatie die veruit het meeste bezit heeft in Heuvel, is een intentieovereenkomst in voorbereiding, waarbij als compensatie zij 50% van de nieuwbouw van de Talmazone mag ontwikkelen. WonenBreburch zal hiervoor de woonomgeving (boven- en ondergronds) rond haar eigen complexen voor haar rekening nemen waar herstructurering plaatsvindt.

In de ontwikkeling van de Heuvel zit een samenhang, die naar verschillende onderdelen wordt uitgewerkt. Helderheid over de ontwikkelingsrichting van de verschillende plannen is gewenst om andere marktpartijen te interesseren in het spelen van een rol in de toekomst van Heuvel. Dat kan beginnen met de volgende stap naar planrealisatie door het laten uitvoeren van een markttoets van de deelprojecten. Per deelgebied zal een ontwikkelingsstrategie worden opgesteld waarin per deelgebied de samenhang met de andere projecten in de Heuvel is aangegeven, het gewenste programma, de ruimtelijke vertaling hiervan, een financiële analyse en een planning voor realisatie.

### **Organisatie**

Voor de organisatiestructuur wordt voorgesteld om de bestaande Stuurgroep Heuvel te handhaven. In de Stuurgroep hebben zitting: de woningcorporaties WonenBreburch en St. Laurentius, de stichting Wijkbelang Heuvel en vertegenwoordigers van het college. De taak van de Stuurgroep bestaat uit het bewaken van de integrale aanpak, voortgang en samenhang tussen de korte en lange termijn aanpak. De Stuurgroep wordt in haar werk ondersteund door de coördinerend projectmanager Heuvel.

Voor de planrealisatie van de verschillende deelgebieden zullen afzonderlijke voorstellen aan uw raad worden voorgelegd.

Om inzicht te geven in de voortgang van de herstructurering van Heuvel zal jaarlijks een werkplan en een voortgangsrapportage worden opgesteld.

### **Financiële organisatie intern gemeentelijk**

Uit de investeringsanalyse blijkt een maximaal tekort met een bandbreedte van 18 miljoen tot 21 miljoen euro, afhankelijk wat toe te rekenen is aan de herstructurering van Heuvel.

Met name de exploitaties van het Mgr. Nolensplein en het Dr. Struyckenplein hebben behoorlijke financiële impact op het tekort.

Voor het Dr. Struyckenplein zijn een 3-tal varianten uitgerekend waarbij de variant Sloop/Nieuwbouw in financiële zin tot het beste resultaat leidt.

Afhankelijk van de realisatie van een goedkopere variant voor het Dr. Struyckenplein en de overeenkomst met WonenBreborg is de bandbreedte voor de gemeentelijke kosten tussen 15 en 10 miljoen euro over een looptijd van 2003 tot 2010.

Bij de uitwerking van de deelprojecten zal op de kosten en eventueel alternatieve dekkingsmogelijkheden afzonderlijk worden teruggekomen.

Uitgaande van het Cashflowschema is er voor de jaren 2003 t/m 2005/2006 een tekort van 2,4 miljoen euro. In de periode 2006 tot 2010 een tekort met een bandbreedte van 8 tot 13 miljoen euro.

In onderzoek is het voorstel om voor realisering van de Heuvel een Heuvelfonds in te stellen, waarin verevening tussen de verschillende deelprojecten van de gemeente mogelijk is. De voeding van het Heuvelfonds kan dan bestaan uit verschillende financieringsbronnen, zoals:

- Subsidies
- ISV en IPSV bijdragen
- GSB gelden
- Grondopbrengsten
- Bijdrage van de diensten
- Algemene middelen.

### **Consequenties**

Voor de jaren 200, 2005 en 2006 een bedrag van 2,4 miljoen euro vrij te maken voor Heuvel en te dekken uit het MIP.

### **Communicatie**

Belangrijke momenten uit het recente verleden: krant waarin opgenomen alle (mogelijke) projecten en presentatie van de ontwikkelingsplannen. Buurtpresentatie op 5 april tijdens een wijkmanifestatie en de opening van het inloopcentrum en opening van de wijkpost van WonenBreborg.

Bij alle projecten waar de gemeente trekker is, zijn voor de interne afstemming project-groepen ingesteld met daarin alle afdelingen en diensten die met de planvorming te maken hadden. Daarnaast is voor de inspraak van buiten de gemeente per project een klankbordgroep ingesteld. Hiertoe zijn o.a. in de pers oproepen gedaan om zich aan te melden. Met ondernemers van het VOS-terrein zijn individuele gesprekken gevoerd.

### **Referendum**

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

\* Ligt ter inzage-

~~— Voortgangsrapportage~~

~~- Ontwikkelingsplan, Kuipercompagnons, oktober 2003~~

~~\*\*\*~~Als bijlage bij dit voorstel is meegezonden:

~~- Voortgangsrapportage Heuvel~~

~~— Ontwikkelingsplan, Kuipercompagnons, oktober 2003~~

### **Commissiebehandeling**

De commissie Stedelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting en Verkeer kan zich met dit voorstel van het college van burgemeester en wethouders verenigen.

, griffier.

De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op de artikelen 147 en 192 van de Gemeentewet;

besluit:

1. Kennis te nemen van 'Voortgangsrapportage Ontwikkeling Heuvel' en de ontwikkelingsstudies Heuvel Breda;
2. In te stemmen met de ontwikkelingsrichting voor de Talmazone, VOS-terrein, Mgr. Nolensplein en Dr. Struyckenplein als richtinggevend kader voor de planrealisatie;
3. Voor de jaren 2004 t/m 2006 een bedrag van 2,4 miljoen euro vrij te maken voor Heuvel en te dekken uit het MIP;
4. Het college van B&W opdracht geven per deelgebied de planrealisatie ter hand te nemen, hiervoor afzonderlijke voorstellen aan de raad voor te leggen en periodiek over de voortgang te rapporteren.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 18 december 2003

, voorzitter.

, griffier.