

# PLAN VAN AANPAK

**Aan** De raad  
**T.a.v.**  
**Datum**  
**Betreft** Herontwikkeling Hart van Ghijseland  
**Van** Sander van Schagen  
**Ons kenmerk**  
**Bijlagen**  
**CC**

## **Doel**

Eind februari 2013 kwam de voormalige kleuterschool/ orangerie in Ghijseland vrij. Als gemeente hebben we vervolgens een aantal stappen genomen. Met dit plan van aanpak maken we een keuze voor de vervolgstappen.

## **Context verleden**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Rhooon Dorp in januari 2009 nam de raad het ruimtelijk besluit om op deze plek woningbouw te ontwikkelen. Deze woningbouw is in aantal beperkt tot 4 woningen.

## **Doorlopen en te doorlopen keuzes**

De keuzes betreffen:

- Ontwikkelen samen met Woonvisie al of niet in relatie tot het aanwezige wooncentrum in het hart van Ghijseland
- Woningen in de markt zetten

## Tot nu toe

Gebaseerd op het eerdere raadsbesluit is het perceel aangeboden aan de woningbouwvereniging. Naar aanleiding van dit aanbod heeft de woningbouwvereniging schriftelijk aangegeven het perceel niet te willen kopen.

## Woningbouwontwikkeling

Na het afhaken van de woningbouwvereniging kwam de mogelijkheid voor de ontwikkeling van vier woningen in beeld. Uit recent woningbehoefteonderzoek bleek een relatief tekort aan woningen voor de groepen alleen gaande starters en jonge gezinnen. Vanuit dat perspectief is bezien wat de mogelijkheden zijn voor de bouw van zeven woningen met bouwkosten van € 100.000,- waardoor een vrij op naam prijs ontstaat van ca. € 180.000,-.

Een eerste verkenning onder bouwers gaf aan dat dit een reële optie is. Om nu te komen tot een gefundeerde keus tussen de verschillende producten die worden aangeboden is de ambitie een prijsvraag uit te zetten om op die locatie woningbouw te realiseren. Bij deze prijsvraag worden een aantal criteria als toetsing gebruikt te weten:

- Kwaliteit
- Duurzaamheid
- Flexibiliteit
- Beeldkwaliteit
- Acceptatie door de buurt

Door het opzetten van een prijsvraag kan open en transparant (inclusief participatie) een plan ontwikkeld worden voor de aangegeven doelgroepen.

Hofhoek 5  
3176 PD Poortugaal  
Postbus 1000  
3160 GA Rhooon  
Telefoon 010 506 11 11  
Fax 010 501 81 80  
[www.albrandswaard.nl](http://www.albrandswaard.nl)

vervolg pagina

### **Vraag om voorbereidingskrediet**

Om het traject verder te kunnen doorlopen tot het moment van gunning aan de bouwende partij wordt de gemeenteraad verzocht een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Vanuit het voorbereidingskrediet stellen we als gemeente de volgende producten en werkzaamheden op:

- Opstellen projectplan

In het projectplan werken we de volgende punten uit:

- Voeren van burgerparticipatie waarbij met name de ambitie van een wijziging van vier naar zeven woningen en de aansluiting bij de wijk aan de orde is
- Opstellen van de uitvraag voor het doorlopen van de prijsvraag
- Opstellen grondexploitatie (hieruit dekken we de plankosten die er nog volgen op dit voorbereidingskrediet)
- Keuzebepaling mogelijk realiserende partij
- Opstellen van de benodigde verkoopcontracten
- Markttoetsing middels voorinschrijving

Na deze stappen is duidelijk of de ambitie van zeven woningen daadwerkelijk realiseerbaar is.

### **Rollen**

In het geval van woningbouwontwikkeling op deze locatie is de gemeente de grondeigenaar, mede ontwikkelaar en de verkopende partij en behartigt zij het publiek belang. De aannemer is de bouwende partij.

### **Communicatie**

De bewoners van de woonwijk het Ghijseland vormen een participatie partner. In het projectplan komt een communicatieparagraaf met een stappenplan. Er is medio november al een bewonersavond geweest waarop we als gemeenten uitlegden waarom we een voorbereidingskrediet aanvragen en hoe bij toekenning van het voorbereidingskrediet de vervolgstappen voor dit project eruit zien en welke participatievorm we dan voor ogen hebben.

### **Planning**

- Eind februari 2013 is het voormalige kleuterschooltje leeg gekomen
- Plan van aanpak najaar 2013
- Projectplan winter 2013/2014

### **Kosten**

De kosten voor het doorlopen van de aangegeven stappen zijn geraamd op €20.100,-. Deze kosten worden gedekt uit de reserve ontwikkelingsprojecten.

Het project Hart van Ghijseland staat als Niet in exploitatie Genomen Grond (NIEGG) te boek in het Meerjaren Programma Ontwikkeling MPO. Een NIEGG houdt in dat voor de ontwikkeling van het gebied nog een grondexploitatie moet worden opgesteld.