Gemeente Albrandswaard

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 126944	Raadsvoorstel: 136674	Portefeuillehouder: Raymond van Praag

Onderwerp
Voorbereidingskrediet locatie "Hart van Ghijseland, voormalig kleuterschooltje"

Geadviseerde beslissing:

1. Op basis van het plan van aanpak Hart van Ghijseland, de invulling van de locatie van het voormalige kleuterschooltje in het Hart van Ghijseland nader te onderzoeken.
2. Een voorbereidingskrediet van € 20.100,- beschikbaar te stellen, onttrokken uit de post "reserve ontwikkelprojecten", om de (her)ontwikkeling van de locatie "Hart van Ghijseland, het voormalige kleuterschooltje" nader te onderzoeken.

INLEIDING

Context

Eind februari 2013 is het voormalige kleuterschooltje in Ghijseland leeg komen te staan (zie bijlage "plankaart"). In de afgelopen jaren heeft hier een kinderdagverblijf in gezeten. Het perceel en het gebouw zijn in eigendom bij de gemeente Albrandswaard. Als gemeente moeten we gaan bepalen wat we met deze locatie gaan doen. De locatie is om en nabij de 2.000 m^2 groot en bevindt zich in het hart van de woonwijk het Ghijseland. Aangrenzend aan het perceel grenst het woonzorgcomplex. De woonwijk zelf bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen van twee lagen en een kap.

De werkwijze

Na het afgeven van het voorbereidingskrediet maakt de gemeente een projectplan met een planvisie net als de gemeente van externe initiatiefnemers bij de marktinitiatieven vraagt.

BEOOGD EFFECT

Het vinden van een nieuwe functie of invulling voor de locatie "Hart van Ghijseland, het voormalige kleuterschooltje" (zie bijlage plan van aanpak). De ambitie is om zeven betaalbare koopwoningen voor starters of senioren te bouwen.

ARGUMENTEN

1.1 Waarom herontwikkelen?

Efficiënt en effectief ruimtegebruik draagt bij aan het doel van een Rhoon met een dorpse, groene en compacte uitstraling met voldoende voorzieningen en een aantrekkelijk groen landelijk gebied. Een nieuwe invulling van de locatie van het voormalige kleuterschooltje in het Hart van Ghijseland sluit aan bij het streven naar efficiënt en effectief ruimtegebruik van de bestaande bebouwing.
Herontwikkelingswensen van de locatie zijn in het verleden al door de raad onderstreept in het bestemmingsplan Rhoon Dorp uit 2009. Daarin is de locatie bestemd met "wonen uit te werken

bestemming" (artikel/ regel 23). Deze bestemmingsplanregel maakt de bouw van vier woningen mogelijk met een binnenplanse ontheffing. Of we hier gebruik van maken hangt af van het onderzoek dat volgt na het toekennen van het voorbereidingskrediet.

1.2 Eerst weten wat de reële mogelijkheden zijn, dan pas een ontwikkelrichting kiezen
Met het projectplan met planvisie maken we inzichtelijk welke doelgroepen en ruimtelijke uitgangspunten er passend zijn voor de locatie. De ambitie bestaat uit het bouwen van zeven betaalbare koopwoningen voor starters en/of senioren.

1.3 Geen keuze voor een ontwikkelrichting zonder participatie vooraf
In het plan van aanpak (zie bijlage) komt participatie met de omgeving vrij voorin het proces te staan. Tijdige participatie maakt dat betrokkenen tijdig met inbreng kunnen komen die onderbouwd al of niet in het ontwikkelplan terugkomt. Met participatie peilen we de ideeën van betrokkenen maar ook mogelijke marktpotentie voor de eventuele ontwikkeling van woningen. Zo testen we de voorgenomen doelgroepen en ruimtelijke uitgangspunten uit argument 1.1. in de praktijk.

FINANCIËN

Voorbereidingskrediet
We vragen u als raad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen op basis van uw budgetrecht. Het voorbereidingskrediet van dit project wordt onttrokken uit de post "reserve ontwikkelprojecten" van het Meerjaren Ontwikkel Programma (MPO). Het te onttrekken bedrag wordt normaal gesproken bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. In dit geval zal dat de projectbegroting "Hart van Ghijseland voormalig kleuterschooltje" van de gemeente zijn. Het bedrag wordt na afronding van het project teruggestort bij de post "reserve ontwikkelingsprojecten".

Negatief resultaat is geen ontwikkeling
Het projectplan met planvisie stelt in een aantal stappen de keuze voor een definitief ontwikkelscenario vast. Het uitgangspunt is sowieso dat bij een negatief resultaat er geen ontwikkeling plaats zal vinden. Er wordt dan gewacht met ontwikkeling tot de marktomstandigheden veranderd zijn.

COMMUNICATIE

Het vaststellen van het voorbereidingskrediet heeft nog geen ruimtelijke consequenties. Het is alleen een onderzoek naar de mogelijkheden. Ook daarin nemen we de omwonenden mee. Pas bij de ontwikkelingsovereenkomst begint het voortraject voorafgaande aan een omgevingsvergunning. Het moment waarop het communicatietraject start wordt opgenomen in het projectplan.

UITVOERING

De vervolgstappen vindt u in de bijlage "werkwijze marktinitiatieven" en de bijlage "plan van aanpak".

BIJLAGEN

- 126946: Plan van aanpak herontwikkeling locatie Ghijseland, voormalig

kleuterschooltje

- 126948: Plangebied herontwikkeling Hart van Ghijseland voormalig kleuterschooltje

Poortugaal, 12 november 2013
Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,	de burgemeester,
Hans Cats	drs. Hans-Christoph Wagner