Plaatselijk Belang Oud Ængwirden
-sinds 1936-

Informatiebrief (her)ontwikkeling Streekstate Tjalleberd

Nadat de basisschool SWS de Nijewier is verhuisd naar de nieuwe locatie nabij het MFA in Tjalleberd is de oude school leeg komen te staan. In maart 2021 is er vanuit het dorp een initiatief genomen om woningbouw te realiseren op deze locatie. In juni 2022 is hierover een presentatie gegeven door Plaatselijk Belang aan de gemeenteraad. Duidelijk werd dat alle raadsfracties positief staan tegenover de plannen van de Streek.

In de eerste aanzet was het verzoek van Plaatselijk Belang om de ontwikkeling te gunnen aan een groep bouwers/investeerders uit het dorp zelf. Een gunning op deze manier is echter niet mogelijk binnen de geldende wettelijke kaders. De gemeente is eigenaar van de grond en het gebouw en is verplicht tot een openbare aanbesteding.

Voor die openbare aanbesteding willen gemeente en Plaatselijk Belang komen tot een gezamenlijk gedragen programma van eisen en uitgangspunten wat leidend is voor de aanbestedingsprocedure. Het kan gaan om herontwikkeling van het bestaande gebouw, maar ook (deels) sloop/nieuwbouw is een optie. Daarin wordt vooraf geen keuze gemaakt, beide varianten hebben hun eigen voor- en nadelen.

Doelstellingen en resultaten

Op basis van het initiatief vanuit de Streek en de daarna gevoerde gesprekken tussen gemeente en Plaatselijk Belang zijn 3 doelen geformuleerd. Dit zijn de doelen die wij vanuit de Streek met de ontwikkeling voor ogen hebben.

1. Realiseren van goedkope (tot €250.000) koopwoningen voor starters.
2. Realiseren van sociale huurwoningen.
3. De eigen inwoners een kans geven op bewoning van deze woningen.

Dat laatste doel is overigens nogal weerbarstig aangezien landelijke wet- en regelgeving of gemeentelijk beleid dat niet faciliteren.
De primaire doelgroep is starters, zowel voor de koop- als huurwoningen. Ook zou voor ouderen dit misschien een mogelijkheid bieden om door te stromen: een groot huis te verlaten (welke dan weer beschikbaar komt).

Aanbestedingsprocedure

Voor de ontwikkeling van de school wordt een ontwikkelaar gezocht via een openbare aanbesteding/verkoop procedure. Geïnteresseerde ontwikkelaars kunnen zich inschrijven met hun plan, bijhorend schetsontwerp en bieding op de locatie. De gunning zal gedaan worden op basis van beste prijs-kwaliteitsverhouding. Bij de gunningscriteria horen o.a. ook zaken zoals het plan van aanpak, hoe de bewoners worden betrokken en duurzaamheid. De gemeente zal de beoordeling van de inschrijvingen doen samen met een vertegenwoordiging van de Streek.

Plaatselijk Belang Oud Ængwirden
-sinds 1936-

Er moeten minimaal 10 wooneenheden gerealiseerd worden, waarvan minimaal 5 sociale huurwoningen. Er mag niet hoger worden gebouwd dan maximaal twee woonlagen. Naast de verplichte sociale huurwoningen is er ruimte voor goedkope koopwoningen voor starters of eventueel senioren. Bij herontwikkeling van de school is realisatie van maximaal 2 vrije sector koopwoningen mogelijk. Deze woningen dienen dan gerealiseerd te worden binnen de grenzen van het bestaande gebouw.
Het grasveld gelegen achter de huidige school kan deels worden betrokken bij de ontwikkeling, maar dient zoveel mogelijk als openbaar gebied te worden ingericht en blijft in eigendom van de gemeente.
Het te ontwikkelen vastgoed dient te passen bij het karakter van de bestaande dorpsbebouwing. In het gebied met de kerk en het Hartmanshuis dient het aan te sluiten bij die twee beeldbepalende gebouwen, zonder daarin te domineren.

Besluitvorming

Na positief besluit van het college van B&W kan de aanbesteding in gang worden gezet. Na selectie van de juiste ontwikkelaar kan, op basis van het ontwerp, een bestemmingsplanprocedure worden gestart. De uiteindelijke vaststelling van dit plan gebeurt in de gemeenteraad.

Planning

- Juli 2023: Collegeadvies en collegebesluit
- September 2023: Start aanbesteding
- December 2023: Selectie ontwikkelaar/aannemer
- Begin 2024: Start bestemmingsplanprocedure

Vragen?

Heb je nog vragen of opmerkingen? Wij van de werkgroep Wonen van Plaatselijk Belang zijn op ***maandag*** **10 juli om 19.30 uur in het MFA** om al jullie vragen zo goed mogelijk te beantwoorden of eventuele opmerkingen te inventariseren die ons kunnen helpen in het vervolgproces. Wil je op 10 juli langskomen, laat het dan even weten via pb@aengwirden.nl dan weten we op hoeveel mensen we kunnen rekenen.