

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 30070-2022

Medewerker	:	Trijntje Tilstra
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	16 juni 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H.Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Concept gebiedsagenda</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> financiën</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Alternatieve communicatie: in het kader van het kernenbezoek is een persbericht verspreid, op Facebook gezet en opgenomen in de IJsselberichten van de Huis aan Huis Reklamix. Daarnaast is de maandelijkse dorpskrant Boskamp benut voor de communicatie over de gebiedsaanpak. Tijdens het kernenbezoek 29 juni worden inwoners geïnformeerd over de hoofdlijnen van de concept gebiedsagenda middels een PowerPointpresentatie. De PowerPointpresentatie en de concept-gebiedsagenda worden na 29 juni geplaatst op de websites van de gemeente, de BBB en Beyond Now.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Concept gebiedsagenda Boskamp in het kader van pilot gebiedsgericht werken</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. Kennis te nemen van concept gebiedsagenda Boskamp, inclusief fasering op hoofdlijnen en voorstel voor het vervolg op de gebiedsagenda;
2. In te stemmen met onderdelen in de concept gebiedsagenda wat betreft gemeentelijke grondposities;
3. Voor meerwerkkosten €8.000 beschikbaar te stellen en de financiële consequenties te verwerken in de 2<sup>e</sup> Berap 2022;

**SAMENVATTING**

In het kader van de gebiedsaanpak Boskamp is een concept gebiedsagenda gemaakt. Dit is gedaan met inbreng van inwoners en diverse partijen uit het gebied. In de concept gebiedsagenda staat welke woningen aantrekkelijk en passend zijn voor de kern van de Boskamp en welke locaties het meest geschikt zijn en welke ideeën er zijn over een woonconcept voor jong&oud en over voorzieningen, reuring en noaberschap. Ook gaat de concept agenda op hoofdlijnen in op de nieuwe invulling van de school- en kerkgebouwen en de herontwikkeling van het woonzorgcentrum Sint Willibrord. Ook wordt aangegeven hoe de fasering van de ideeën eruit ziet en hoe het proces verder loopt. Wat de gebiedsagenda niet is, is een in beton gegoten plan omdat op onderdelen vervolgonderzoek en nadere afspraken nodig zijn. De gebiedsagenda draagt bij aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het dorp. De werkgroep Hart van de Boskamp presenteert de concept gebiedsagenda op 29 juni tijdens het kernenbezoek. Deze werkgroep is een samenwerking van de BBB, de werkgroep Jong en Oud, de kerk, gemeente Olst-Wijhe en Beyond Now.

## INLEIDING

De ontwikkelingen en fysieke en sociale vraagstukken op de Boskamp vragen om een samenhangende en integrale aanpak die bijdraagt aan een oplossing van die vraagstukken, en daarmee aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid. De gebiedsgerichte aanpak op de Boskamp is voor de gemeente de pilot om de principes van gebiedsgericht werken toe te passen en bij de evaluatie van de pilot te overwegen om deze aanpak verder in de organisatie te implementeren. Nu gaan we richting einde van de eerste fase wat betreft de pilot op de Boskamp, namelijk het opstellen van de gebiedsagenda. Daarom is het tijd om het college opnieuw te informeren en akkoord te vragen op de onderdelen van de concept gebiedsagenda waar de gemeente grondeigenaar is, namelijk beide schoollocaties op de Boskamp. Dit doen we voorafgaand aan het kernenbezoek waarbij de concept agenda gepresenteerd en getoetst wordt, op 29 juni. Na de zomer 2022 zal een collegebesluit volgen over de definitieve gebiedsagenda en de volgende fase, namelijk de uitvoeringsfase van de gebiedsagenda. Ook zal dan een besluit volgen over de andere onderdelen van de pilot: de leeropgave en de organisatiebrede aanpak van gebiedsgericht werken.

## BEOOGD RESULTAAT

Het beoogde resultaat van de gebiedsagenda is om bij te dragen aan een leefbaar en toekomstgericht Boskamp, samen met inwoners en betrokken partijen. Dit voorstel is bedoeld om het college te informeren over de afronding van de eerste fase en kennis te laten nemen van de concept-gebiedsagenda. Hierin worden suggesties voor de toekomstige invulling en mogelijkheden geschetst om met behulp van onder meer gemeentelijke grondposities te kunnen komen tot daadwerkelijk realisering van de definitieve gebiedsagenda.

## KADER

- Politiek-bestuurlijke focus toekomstbestendige en eigenzinnige woongemeente
- Nieuwe woonvisie
- Organisatievisie 'De organisatie van de gemeente Olst-Wijhe in de gemeenschap van de toekomst'
- Collegeuitvoeringsprogramma
- WMO Beleidsplan 2017-2020
- Gebiedsgericht werken sluit aan bij de programma's participatie, dienstverlening en digitale transformatie en het strategisch HR-beleid.

## ARGUMENTEN

1. Door als college kennis te nemen van de concept gebiedsagenda Boskamp, inclusief fasering en voorstel voor het vervolg, is het college geïnformeerd over de belangrijke mijlpaal van de gebiedsaanpak die de gemeente faciliteert en waar de gemeente één van de stakeholders en grondeigenaren is. Daarnaast is het college hiermee voorbereid op het kernenbezoek op 29 juni.
2. Voorafgaand aan de presentatie van de concept gebiedsagenda tijdens het kernenbezoek op 29 juni, stellen we voor aan het college om in te stemmen met die onderdelen waar het gaat om gemeentelijke gronden dan wel de openbare ruimte. De concept gebiedsagenda en massastudie gaat hier meer in detail in en doet daarnaast ook uitspraken over andere gronden, voorzieningen en leefbaarheidsvraagstukken. Op hoofdlijnen zijn de voorstellen als volgt waar het gaat om gemeentelijke gronden:
  - a. Klimboom: Het voorstel in de concept gebiedsagenda is de Klimboom te transformeren tot een woonconcept dat aansluit bij de wensen van het dorp om relatief snel en zelf mee aan de slag te kunnen, met name voor de doeners. Doordat hier relatief snel mee aan de slag gegaan kan worden, wordt daarnaast verloedering van het leegstaande pand voorkomen. De concept gebiedsagenda gaat uit van zes 'kluswoningen'. Belangstellenden kunnen daar zelf, onder professionele begeleiding, mee aan de slag. Ten behoeve van de kluswoningen zal de Klimboom eerst worden verkaveld, waarna per kavel een huishouden naar eigen inzichten (rekening houdend met wet- en regelgeving) een woning kan realiseren. Naast kluswoningen biedt het omliggende terrein van de Klimboom (gemeentelijke grondbezit) ruimte voor ca. 15 rijwoningen in vier blokjes, dat in CPO setting kan worden gerealiseerd. Aan de westkant van de Klimboom is mogelijk ruimte voor een omheind hondenuitlaatplaats, in combinatie met een bankje of natuurspeelplaats of voedselbos.
  - b. Aloysius: De concept gebiedsagenda gaat uit van deels transformatie en deels slopen. In het voorste deel komen via transformatie twee nieuwe grondgebonden koopwoningen. Op

- het achterste deel van de locatie is ruimte voor de nieuwbouw van zes koopwoningen. Uit de vragenlijst blijkt dat er op de Boskamp behoefte is aan meer grondgebonden woningen.
- c. Dorpsplein: Het huidige schoolplein wordt onderdeel van het nieuwe dorpsplein met shared space (samen met het huidige parkeerterrein en het plein voor het Eetcafé). Dit sluit aan bij de behoefte om het plein, de open ruimte en het zicht op de kerk en de gevel van de Aloysius te behouden.
  - d. Parkeren (NB: dit betreft niet enkel de grondpositie van de gemeente, maar ook van andere stakeholders): Bij voorkeur wordt geparkeerd in verschillende parkeerkeffers. Van belang daarbij is dat de woningen wel voor laden en lossen bereikbaar zijn met de auto. Maar dat deze niet altijd voor de deur geparkeerd wordt. Daarmee wordt ingespeeld op ontwikkelingen in de mobiliteit in het algemeen en op deelmobiliteit in het bijzonder. Op termijn geeft dat ook ruimte aan zelfrijdende auto's. Aandachtspunt daarbij is een elektranet dat bewoners de mogelijkheid geeft om, ook wanneer auto's niet voor de deur staan, met eigen opgewekte elektriciteit hun auto's te kunnen opladen.
  - e. Openbare ruimte: de woningbouw is zo ingericht dat op veel plekken een doorzicht naar het omringende landschap mogelijk is. Bij voorkeur worden de verschillende groene zones gevarieerd ingericht met zowel eetbaar groen als groen dat de biodiversiteit bevordert. En gedeeltelijk met ander gebruiksgroen voor bijvoorbeeld ontmoetingen. Daarbij kan ook gedacht worden aan elementen die passen bij een meer recreatieve functie of een retraite voorziening in de Heilige Willibrordkerk. Daarnaast komen er op nader te duiden plekken in de dorpskern bankjes en speeltoestellen.
3. Wat betreft de financiering stellen we voor om voor meerwerkkosten €8.000 beschikbaar te stellen ter afronding van de eerste fase van de gebiedsaanpak.

#### DRAAGVLAK

- In het proces is, met het vormen van de werkgroep 'Hart van de Boskamp' nauw samengewerkt tussen de gemeente, het BBB en werkgroep jong&oud en de kerk. Daarnaast zijn er vijf bijeenkomsten geweest met een bestuurlijke afvaardiging van de stakeholders Carinova, kerk, SallandWonen, BBB, de werkgroep jong&oud en gemeente. Stakeholders geven aan positief te staan over de gezamenlijke aanpak en hebben de intentie uitgesproken ook in het vervolg samen op te trekken. De stakeholders zijn in gesprek over de aanvliegroutes van de verschillende deelopgaven in de agenda.
- In de afgelopen maanden is op diverse manieren input opgehaald en draagvlak getoetst bij de inwoners van Boskamp. Centraal hierin staat de vragenlijst (waar zo'n 20% van de huishoudens op reageerde) en twee bijeenkomsten in het voorjaar van 2022. Op 29 juni wordt de concept gebiedsagenda gepresenteerd en getoetst.
- In afstemming met zowel de werkgroep Hart van de Boskamp als de stakeholders is afgestemd welke onderdelen van de concept gebiedsagenda gecommuniceerd worden op 29 juni en welke onderdelen een plek zullen krijgen in de definitieve gebiedsagenda. Sowieso zal de agenda gepresenteerd worden als denkrichting waar op onderdelen nog vervolgonderzoek voor nodig is, en niet als in beton gegoten plan. Ook de communicatie over de fasering is hierbij relevant: niet alles zal direct opgepakt worden, sommige deelopgaven kunnen eerder opgepakt kunnen worden (zoals de herontwikkeling van de Klimboom) dan andere (zoals de herbestemming van de kerk).
- Bestuurlijk draagvlak is georganiseerd middels vier thematische sessies in het college, waarbij de eerste twee (najaar 2021) in het kader van het leerprogramma participatie plaatsvonden, en de eerste twee concreter ingingen op inhoud van de gebiedsaanpak en waarbij uitvoering is stilgestaan bij de rol van het college hierin. Zie kader.
- Intern draagvlak voor gebiedsgericht werken op ambtelijk niveau is georganiseerd middels een gemeentelijke projectgroep en daarnaast een brede groep deelnemers voor de training gebiedsgericht werken, waarin diverse beleidsterreinen vertegenwoordigd zijn. De gemeenteraad is daarnaast op verschillende manieren betrokken gaandeweg het proces met nieuwsbrieven en de workshop met de nieuwe gemeenteraad in het kader van de kennismaking met de gemeentelijke organisatie. De gemeenteraad is ook uitgenodigd voor 29 juni en zal geïnformeerd worden over de gebiedsagenda en de uitvoering.

### Samenvatting resultaten themasessies college:

College:

- Wil aandacht voor 'harde' en 'zachte' opgaven
- Faciliteert het proces om tot een gebiedsagenda te komen.
- Laat grotendeels los op inhoud, met uitzondering van de invulling schoollocaties, hier vindt college de volgende punten belangrijk:
  - woonfunctie hoofdinfilling (in lijn met woonvisie/politiekbestuurlijke focus), mogelijk gecombineerd met andere functies (zoals ontmoetingsruimte) in afstemming met het dorp (inwoners en stakeholders)
  - Mogelijk schoolplein Aloysius te transformeren tot dorpsplein
  - Behoud cultuurhistorie: gevel Aloysius
  - Bij veel woningbouw is afwikkeling verkeer en parkeren een aandachtspunt.
- Verder geen strakke uitgangspunten, college hoort graag de wensen van het dorp
- College heeft per fase en per deelopgave andere rol, communicatie t.a.v. verwachtingen cruciaal
- College niet integraal verantwoordelijk voor uitvoering gebiedsagenda, elke deelopgave ligt bij een andere stakeholder. Gezamenlijk commitment, samenhang en kansen voor samenwerking verkennen. Gemeente als gelijkwaardige partner.
- Eigenaarschap moet bij dorp liggen
- Bij diverse mijlpalen in het proces bewust stilstaan over rollen en uitgangspunten etc.
- Staat open voor samenhangende grondexploitatie en wil dit verder verkennen samen met andere stakeholders.
- Participatie licht, aansluitend bij doeners

### DUURZAAMHEID

Duurzaamheid (energietransitie / warmtetransitie / klimaatadaptatie) is een onderdeel van de concept gebiedsagenda. Het is één van de thema's die bij een groot deel van de inwoners op draagvlak rekent blijkt uit de resultaten van de vragenlijst.

### RISICO'S (financieel/juridisch)

- Het is mogelijk dat voor een aantal deelopgaven niet (direct) partijen opstaan die de uitvoering trekken. Dit is bijvoorbeeld denkbaar voor de exploitatie / herbestemming van het kerkgebouw en de pastorie. Om dit risico te beheersen is een globale fasering uitgewerkt die uitgaat van laaghangend fruit eerst (zoals de Klimboom en hondenuitlaatplaats) en de wat meer complexere vraagstukken verderop in de tijd (herpositionering kerk, herontwikkeling Carinova-terrein), waarmee tijd gecreëerd wordt om dit verder uit te werken en zodat dit als zodanig met het dorp gecommuniceerd kan worden. Niet alles hoeft direct opgepakt of uitgewerkt te worden. Een dergelijke fasering maakt daarnaast tussentijds bijsturen mogelijk.
- Samenhang in het proces van de gebiedsagenda kan verloren gaan in de uitvoering. Daarom is er nauw samengewerkt met de stakeholders én inwoners, en het gedeelde eigenaarschap is daarom van groot belang om vast te houden. Stakeholders geven aan positief te staan tegenover een gezamenlijke vervolgaanpak en dit zal verder geconcretiseerd moeten worden in het vervolg. De concept gebiedsagenda geeft hier voorstellen voor.
- Het is een risico dat de financiering van de uitvoering van de gebiedsagenda niet rondkomt. Daarom doet de concept gebiedsagenda daar globale uitspraken over.

### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het bestaande beschikbare totaalbudget is €58.000 en bestaat uit een aantal onderdelen (zie tabel), waarbij nu voorgesteld wordt dit met €8.000 aan te vullen voor meerwerkkosten voor de procesbegeleiding, onderbouwd volgens de 3 o's:

- Onvoorzien: Vooraf was, uitgaande van een vernieuwende en flexibele aanpak als deze, niet het exacte aantal benodigde bijeenkomsten en overleggen bekend. Ook extern advies voor de massastudie kostte meer middelen dan vooraf ingeschat.
- Onvermijdelijk: het extra bedrag is nodig ter afronding van de gebiedsagenda. Zonder deze stappen is de gebiedsagenda niet een compleet en volwaardig stuk, dat daarnaast niet goed afgestemd is met de diverse partijen.

- Onuitstelbaar: het bedrag is nodig voor de afronding van fase 1 van de gebiedsaanpak, namelijk het opstellen van de definitieve gebiedsagenda inclusief afspraken over het vervolg.

Wat	€
1. Procesbegeleiding Gebiedsagenda ( <i>financiering door provincie</i> )	18.000 (financiering door provincie)
	Extra t.b.v. meerwerk: 8.000 (financiering door gemeente – voorstel)
2. Haalbaarheidsonderzoek woonvorm jong&oud, onderzoek naar financiële haalbaarheid en draagvlak ( <i>financiering door provincie</i> )	10.000
3. Opleiding gebiedsgericht werken ( <i>Financiering door gemeente</i> )	20.000
4. <i>Initiële kosten / handgeld (catering, zaalhuur, communicatie/participatie etc., zowel voor gebiedsagenda als training (Financiering door gemeente)</i>	10.000

#### AANPAK/UITVOERING

Op basis van de reacties op het kernenbezoek 29 juni wordt de concept gebiedsagenda uitgewerkt tot definitieve gebiedsagenda en ter besluitvorming voorgelegd aan het college (en ook aan de andere stakeholders). Ook zal een collegebesluit volgen over de andere onderdelen van de pilot gebiedsgericht werken.

Er zal een uitvoeringsagenda opgesteld worden, die voor elk van de percelen/deelprojecten ingaat op de nadere planvorming (doelgroepen/programma, ontwerp, gebruikers/betrokken partijen, planning, financiering, instrumentarium). De uitvoeringsagenda zal ook ingaan op enkele specifieke doelen of thema's waaronder mobiliteit, zorg, duurzaamheid en biodiversiteit. De concept gebiedsagenda in de bijlage gaat hier verder op in en wat voor organisatie hiervoor passend kan zijn. Dit zal verder uitgewerkt moeten worden samen met de stakeholders.

Alle ontwikkelingen zoals geschetst zijn, met uitzondering van de kerk, in principe haalbaar uitgaande van een standaard grondrijs (op basis van de grondprijnsbrief gemeente Olst-Wijhe) en de bouwkosten en opbrengsten per 1/6/2022. 'In principe', omdat we in een veranderlijke huizenmarkt bevinden met schaarste aan arbeid en materiaal, maar ook met een ruime marge is het financiële resultaat positief wat betreft de gemeentelijke gronden. Verder is het voor de vervolgaanpak van belang dat de gemeentelijke organisatie nader voorbereid wordt op de gebiedsagenda en de uitvoering ervan, denk aan verdere inzet vanuit Grondzaken, PMA, financiën, BOR en Ruimtelijke ordening.