

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 44543-2022

Medewerker	:	Trijntje Tilstra
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	2 november 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder J. Compagner

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Voortgangsrapportage programma gebiedsgericht werken met Boskamp als pilot;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> (Definitieve) Gebiedsagenda Boskamp december 2022 (zaak 30167-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Persbericht (30167-2022)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering <input checked="" type="checkbox"/> financiën</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, middels een persbericht</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>Kennismemen van de voortgangsrapportage, instemmen met de definitieve gebiedsagenda Boskamp en met voorbereidingen herontwikkeling Klimboomlocatie</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Kennis te nemen van de voortgangsrapportage over het programma gebiedsgericht werken met Boskamp als pilot;
2. De concept gebiedsagenda om te zetten naar een definitieve gebiedsagenda en deze vast te stellen, ter voorbereiding op het gezamenlijk met andere stakeholders ondertekenen van de gebiedsagenda.
3. Voor vervolg en afronding van de pilot gebiedsgericht werken als pilot €50.000 te dekken uit reserve nader te bestemmen middelen en de financiële consequenties te verwerken in de 1^e Berap 2023, vooruitlopend op mogelijke cofinanciering provincie en andere stakeholders;
4. In te stemmen met het uitvoeren van de eerste deelopgave van de gebiedsagenda, namelijk de herontwikkeling van de Klimboom inclusief nabijgelegen trapveld.
5. Voor het opstellen van een plan van aanpak en het uitvoeren van voorbereidende onderzoeken voor de herontwikkeling van de Klimboom, een voorbereidend budget beschikbaar te stellen van €70.000 en dit te dekken uit de reserve decentralisatie huisvesting onderwijs en de financiële consequenties te verwerken in de 1^e Berap 2023;
6. De raad te informeren via de lijst van ingekomen stukken en een artikel in de raadsnieuwsbrief.

SAMENVATTING

De pilot gebiedsgericht werken met de gebiedsaanpak is anderhalf jaar geleden gestart, tijd voor een update. Gebiedsgericht werken is de manier van werken waarbij vraagstukken in een gebied in samenhang en in samenwerking met diverse partijen worden aangepakt.

De pilot bestaat uit drie onderdelen: de integrale gebiedsaanpak op de Boskamp, een training gebiedsgericht werken voor medewerkers, en een advies over of en hoe 'gebiedsgericht werken' structureel in gemeentelijke werkzaamheden kan worden toegepast.

Er is een voortgangsrapportage gemaakt die op de stand van zaken van elk onderdeel ingaat. Voor de gebiedsaanpak op de Boskamp is de gebiedsagenda een belangrijke mijlpaal. De gemeente wil, samen met de andere stakeholders en het dorp verder met de definitieve agenda en de uitvoering ervan. De gemeente faciliteert de gebiedsaanpak nog tot september 2023, daarna blijft de gemeente in beeld als trekker en grondeigenaar van een aantal deelopgaven en als plantoetsers van ruimtelijke plannen.

Eén van de eerste opgaven is de herontwikkeling van de Klimboom, waar een groep jongeren graag met een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) mee aan de slag wil. De training gebiedsgericht (samen)werken is afgerond en in het voorjaar van 2023 staat een terugkomdag gepland. Het advies over

hoe gebiedsgericht werken structureel in gemeentelijke organisatie kan worden toegepast, volgt in het voorjaar van 2023.

INLEIDING

Er is een voortgangsrapportage gemaakt over de pilot gebiedsgericht werken. Ook zijn er voorstellen voor het vervolg en afronding van de gebiedsaanpak op de Boskamp, één van de onderdelen van de pilot. Nu de concept gebiedsagenda is gepresenteerd aan het dorp is het ook tijd om de eerste deelopgave, in samenhang met de andere onderdelen van de gebiedsagenda, op te pakken. Namelijk de herontwikkeling van de Klimboom, waar de gemeente grondeigenaar van is. Ook op andere deelopgaven zit energie en worden stappen gezet, die toegelicht worden in de voortgangsmemo.

De pilot gebiedsgericht werken is voor de gemeente is bedoeld 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. De tussenevaluatie en het advies over het vervolg van de pilot voor de gemeentelijke organisatie zal in het voorjaar 2023 plaatsvinden. Dan wordt bekeken of de beoogde resultaten gehaald worden en of bijsturing nodig is en geeft een beeld over of en hoe de gemeente verder gaat met gebiedsgericht werken. Ook een training aan gemeentelijke ambtenaren, inmiddels afgerond, is onderdeel van de pilot.

Boskamp is bij aanvang als pilot gekozen aangezien er in de dorpskern meerdere sociale en fysieke vraagstukken speelden die vroegen om een samenhangende én gezamenlijke aanpak. De gebiedsaanpak loopt vooruit op de nog op te stellen omgevingsvisie van de gemeente, waar ook een gebiedsgerichte aanpak voor wordt voorgesteld. De lessen die tussentijds uit de pilot geleerd zijn, is tevens waardevolle input voor de omgevingsvisie. De gemeente wil het faciliteren van de gebiedsaanpak op de Boskamp een vervolg geven tot ongeveer september 2023. Het voorstel is dat de pilot dan afgerond is en er dan weer afspraken met de andere stakeholders gemaakt worden over het vervolg. Dat betekent niet dat de gemeente buiten beeld is bij de gebiedsaanpak op de Boskamp omdat de uitvoering van de agenda tot ongeveer 2030 loopt en de gemeente een rol blijft houden als grondeigenaar, trekker van een aantal deelopgaven en als plantoetsers van andere ruimtelijke initiatieven.

BEOOGD RESULTAAT

Het resultaat van het vaststellen van de definitieve gebiedsagenda is dat er een leidraad ligt voor het samen bouwen aan een nieuw dorpshart, en zo bij te dragen aan een leefbaar, levendig en toekomstbestendig Boskamp. Met de voortgangsrapportage wordt kennis genomen van de stand van zaken van de pilot. Wat betreft de Klimboom is het resultaat om de transformatie voor te bereiden van het schoolgebouw en omliggende terrein naar woningbouw voor verschillende doelgroepen. In de voortgangsmemo zijn de algemene tussenresultaten van de totale pilot verder uitgewerkt.

KADER

- Gebiedsagenda Boskamp 2022
- Structuurvisie *'Ruimte voor initiatief en innovatie'*
- Bestuursakkoord 2022-2026 'Focus & Verbinding' + Strategische Raadsagenda 2022-2026
- Woonvisie 2022-2025 *Ontwikkelen van een toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente waar we onze inwoners in staat stellen om goed te kunnen wonen*
- Organisatievisie 'De organisatie van de gemeente Olst-Wijhe in de gemeenschap van de toekomst' Gebiedsgericht werken sluit aan bij de programma's participatie, dienstverlening en digitale transformatie en het strategisch HR-beleid.
- WMO Beleidsplan 2017-2020

ARGUMENTEN

1. Aangezien er een jaar geleden gestart is met de aanpak en het college vooraf aangaf op de hoogte te willen blijven, wordt het college gevraagd kennis te nemen van de voortgang van gebiedsgericht werken met Boskamp als pilot. Tussentijds informeren maakt het tevens mogelijk bij te sturen indien nodig.
2. Bij de ontwikkelingen in Boskamp zijn een integrale en samenhangende gebiedsaanpak passend. Met het opleveren van de concept gebiedsagenda en deze als definitieve agenda te beschouwen ontstaat er vanuit de gemeente duidelijkheid en commitment om met de agenda aan de slag te gaan, nadrukkelijk samen met het dorp en stakeholders. De agenda moet als leidraad worden beschouwd voor toekomstige ontwikkelingen, waar de komende jaren verder aan gewerkt wordt. Het is niet een in beton gegoten plan.

3. Met een vervolg budget voor de vervolgaanpak van de gebiedsagenda houden we voortgang en energie vast in het gebiedsproces op de Boskamp, waarbij het eigenaarschap bij het dorp en stakeholders blijft liggen. Ook zetten we onze faciliterende rol voort wat betreft de samenhang van de deelopgaven, in principe tot september 2023. Dit budget is vooruitlopend op de uitkomsten van de gesprekken die we als gemeente met stakeholders en provincie voeren over cofinanciering, en waarmee de financiële bijdrage vanuit de gemeente teruggebracht kan worden. De provincie heeft mondeling toegezegd financieel te willen bijdragen, echter is dit momenteel nog niet concreet. Hetzelfde geldt voor de cofinanciering vanuit de andere stakeholders.
Afweging Onontkoombaar, Onvoorzienbaar en Onuitstelbaar:
 Een nieuw budget beschikbaar stellen voor her vervolg is onontkoombaar als we een consistente uitvoering van de pilot en de gebiedsaanpak willen voorstaan en we concrete kansen voor een samenhangende aanpak willen benutten, zoals op gebiedsniveau keuzes maken over waar we voor welke doelgroepen woningen bouwen. De ontwikkelingen waren onvoorzien aangezien recent met werkgroepen en stakeholders afspraken zijn gemaakt over het vervolg en de gewenste ondersteuning daarbij. Dit was er ten tijde van de kadernota nog niet. Uitgaven zijn uitstelbaar echter dat betekent dat de energie en voortgang die er is, losgelaten wordt. Ook is er dan een risico dat de samenhang verloren gaat.
4. Om als eerste deelopgave met de herontwikkeling Klimboom aan de slag te gaan sluit aan bij de grote lokale belangstelling hier te wonen én om verdere verloedering tegen te gaan van de huidige gebouwen en omgeving. Ontwikkelingen op deze locatie hebben daarnaast relatief weinig relatie met het dorpshart, waar meerdere opgaven en meerdere grondposities verder op elkaar afgestemd moeten worden. Verder sluit de herontwikkeling naar woningbouw in een eventuele CPO constructie aan bij onze gemeentelijke woonvisie en het streven naar een eigenzinnige woongemeente waarbij we extra aandacht hebben voor starters. Er wordt afgeweken van het voorstel uit de gebiedsagenda om kluswoningen te bouwen. Jongeren geven aan de voorkeur te hebben voor sloop/nieuwbouw, vanuit het idee dat dat een nieuwe en duurzamere woning oplevert én omdat sloop meer mogelijkheden geeft voor de verkaveling van het terrein.
5. Om voortvarend te kunnen starten met de herontwikkeling zijn middelen nodig om een plan van aanpak en voorbereidende onderzoeken op te starten. Als onderdeel van het plan van aanpak worden nadere kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling geformuleerd. Het gaat hierbij om uitgangspunten rondom de CPO voorstellen (welk gebied van de Klimboomlocatie willen wij in CPO laten ontwikkelen), rol en verwachtingen ten aanzien van participatie, uitgangspunten omtrent de door de jongeren gewenste snelheid en balans met gewenste samenhang met overige deelopgaven, uitgangspunten ten aanzien van duurzaam / circulair / klimaatadaptief bouwen, percentage betaalbaarheid etc.
6. Om de raad te informeren over deze aanpak wordt de voortgangsmemo als ingekomen stuk ingebracht en een bericht in de raadsnieuwsbrief geplaatst.

DRAAGVLAK

- In het proces om tot een gebiedsagenda te komen is nauw samengewerkt met het dorp. Dat is gebeurd met het vormen van de werkgroep 'Hart van de Boskamp' bestaande uit vertegenwoordiging van de gemeente, de BBB, de werkgroep jong&oud en de kerk. Ook is samengewerkt in de stakeholdersgroep met bestuurlijke vertegenwoordigers van Carinova, parochie, SallandWonen en vertegenwoordiging vanuit BBB en de werkgroep jong&oud. Ook Overkempe is periodiek aangehaakt bij de stakeholders, aangezien Overkempe haar terrein ook opnieuw inricht en plannen afgestemd zijn.
- Voor het opstellen van de gebiedsagenda is een compact participatietraject met inwoners opgezet, bestaande uit bijeenkomsten, vragenlijsten en individuele gesprekken. De gebiedsagenda is een leidraad voor toekomstige ontwikkelingen, maar niet in beton gegoten en daarmee een goede basis voor de concretisering in de deelopgaven. Op basis van de reacties op de concept gebiedsagenda is een wijziging doorgevoerd wat betreft de Klimboom: niet langer worden kluswoningen voorgesteld maar sloop van de schoolgebouwen en nieuwbouw van woningen. In de verdere uitvoering en concretisering kunnen nog andere keuzes gemaakt worden dan de voorstellen van de gebiedsagenda. Zolang het niet om wezenlijk andere keuzes gaan en een andere invulling bijdraagt aan het algemene doel (samen te werken aan toekomstperspectief voor de Boskamp en deelopgaven in samenhang benaderen) is verdere aanpassing van de agenda niet nodig.

- Er zijn ambtelijk diverse gesprekken met een groep potentiële inwoners van de Klimboomlocatie gevoerd, voornamelijk jongeren. Onder de jongeren is gepeild of er serieuze interesse is voor een nieuwbouwwoning op de Klimboomlocatie, al dan niet in CPO. Bijna 20 jongeren / stellen hebben hier interesse in, waarvan ongeveer 8 starters.
- Er is binnen de gemeentelijke organisatie aan intern draagvlak gewerkt door meerdere sessie met het college, een gemeentelijke projectgroep en daarnaast een brede groep deelnemers voor de training, waarin diverse beleidsterreinen vertegenwoordigd zijn. Daarnaast is gebiedsgericht werken één van de programmalijnen en is de ambtelijk trekker vertegenwoordigd in het 'programma-atelier'.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid (energietransitie / warmtetransitie / klimaatadaptatie) kan één van de thema's zijn die meegenomen wordt in de uitvoering van de gebiedsagenda als 'meekoppelkans'. Jongeren geven aan voor de Klimboom graag een zo zuinig mogelijke woning te willen bouwen.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Nr.	Risico	Gevolg	Risico actie accepteren, verminderen	Beheersmaatregel en effect
1	Samenhang in het proces van de gebiedsagenda gaat verloren in de uitvoering.	Deelopgaven worden niet op elkaar afgestemd, koppelkansen worden niet of onvoldoende benut, geen efficiënte inzet van middelen/	Verminderen	Afstemming in stakeholdersoverleggen + voorstel om de eerste fase van de uitvoering externe procesbegeleiding voort te zetten.
2	Financiering van de uitvoering van de gebiedsagenda komt niet rond. Met name de financiering van de herbestemming van de kerk is een risico.	Voorstellen uit de gebiedsagenda komen niet tot uitvoering omdat het niet rendabel is.	Verminderen / accepteren	Periodiek agenderen in stakeholdersoverleggen. Het is aan iedere stakeholder/trekker om haar deelopgave verder uit te werken, ook qua financiering.
3	Stakeholders / dorp kijken vooral naar het dorp als het aankomt op de uitvoering van de gebiedsagenda	Eigenaarschap ligt niet bij het dorp	Verminderen	Blijvend communiceren. Inmiddels zijn er afspraken gemaakt over verdeling van de opgaven over de stakeholders. Verder wordt er op verschillende manieren in het dorp gewerkt aan de deelopgaven.
4	Een veranderende woningmarkt, stikstof- en andere stikstofonderzoeken leiden tot vertraging / minder draagvlak voor de voorstellen voor woningbouw	Voorstellen uit de gebiedsagenda zijn niet meer haalbaar, lopen uit in de planning.	Verminderen / accepteren	De gebiedsagenda kent een fasering en gaat uit van flexibiliteit: het is geen hard kader en er is ruimte voor tussentijdse bijsturing. Wat betreft stikstof en andere onderzoeken is het tijdig uitzetten van deze

				onderzoeken van belang.
--	--	--	--	-------------------------

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Proceskosten en extern advies programma gebiedsgericht werken à €50.000, bestaande uit de volgende onderdelen en indicatie van verdeling van budget:

- Het borgen van de samenhang en tussenliggende verbinding van de deelopgaven van de gebiedsagenda (€20.000)
- Het (verder) uitwerken van de gebiedsagenda, in ieder geval wat betreft bovenliggende verbindende opgaven / voorzieningen wat betreft de openbare ruimte (groen, spelen etc.), parkeren en verkeersontsluiting (€20.000)
- Evaluatie en advies gebiedsgericht werken in de gemeentelijke organisatie (€10.000)

De gemeente is met de provincie in gesprek voor cofinanciering van de vervolgondersteuning. Ook met stakeholders worden gesprekken gevoerd om te komen tot gezamenlijke financiering.

Vorbereidend budget herontwikkeling Klimboom à €70.000

Om te kunnen starten met de herontwikkeling van deze locatie is het noodzakelijk, dat vooruitlopend op het plan van aanpak, een voorbereidingsbudget van €70.000 beschikbaar wordt gesteld, benodigd voor de volgende onderdelen. Deze raming is inclusief indicatie van verdeling van budget, en inclusief ambtelijke uren.

- Opstellen Plan van aanpak, met als belangrijk onderdeel de afstemming met de Boskamp (toekomstige bewoners). Onderdeel van het plan van aanpak is daarnaast het formuleren van nadere kaders en uitgangspunten over de Klimboomlocatie, zoals het aandeel betaalbaar wonen / uitgangspunten ten aanzien van groen/spelen, aandeel te ontwikkelen in CPO constructie etc. (€22.000)
- Stedenbouwkundige verkenning (€10.000)
- Starten met aantal onderzoeken zoals bv ecologie en bodem (€16.000)
- Inmeten terrein, taxatie en slopen van het gebouw (€22.000)

Wanneer de gemeente de herontwikkeling realiseert zal hiervoor een grex worden geopend en het voorbereidingsbudget hierin worden opgenomen. Mocht het tot een verkoop komen, dan wordt de verkoopwaarde na aftrek van de boekwaarde en kosten gestort in de Reserve decentralisatie huisvesting onderwijs.

AANPAK/UITVOERING

Zodra het college besluit heeft genomen zullen de volgende acties volgen:

- Gezamenlijk tekenmoment definitieve gebiedsagenda;
- Organiseren van extern advies voor de het vervolg van de gebiedsaanpak en voorbereiden evaluatie en advies voorjaar 2023.
- Voorbereiding herontwikkeling Klimboomlocatie middels plan van aanpak
- Gesprekken met toekomstige inwoners en voorbereidende onderzoeken.