

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 52654-2022

Medewerker	:	Lars Olof Haverkort
Team	:	Team Leefomgeving, Ruimtelijke ordening
Datum	:	14 november 2022
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

BIJLAGEN:

Bijlage 1 – Offerte stedenbouwkundig bureau voor integraal plan Stationsweg, Wijhe – zaaknummer 31835-2022

AFSTEMMING MET

anders, nl. beleidsambtenaar Wonen, Financiën, beleidsambtenaar Gebiedsgericht werken, beleidsambtenaar RO, Projectleider vrijkomende schoollocaties Wijhe, Teamleider Leefomgeving en Teamleider BOR

Actief openbaar

Niet actief openbaar

Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

ONDERWERP

Projectmatige aanpak ruimtelijke initiatieven omgeving Stationsweg, Wijhe

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met het voorstel tot een projectmatige aanpak om de verschillende initiatieven in de omgeving van de Stationsweg in Wijhe te verkennen en op elkaar af te stemmen;
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 34.067,23 voor de projectmatige aanpak omgeving Stationsweg Wijhe (voor integraal schetsplan) en daarmee de verkenningsfase voor de herontwikkeling van de locatie St. Jozefschool;
3. De kosten voor de verkenningsfase ten laste te brengen van het budget voor de ontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties in Wijhe (conform besluit college B&W in januari 2022).

SAMENVATTING

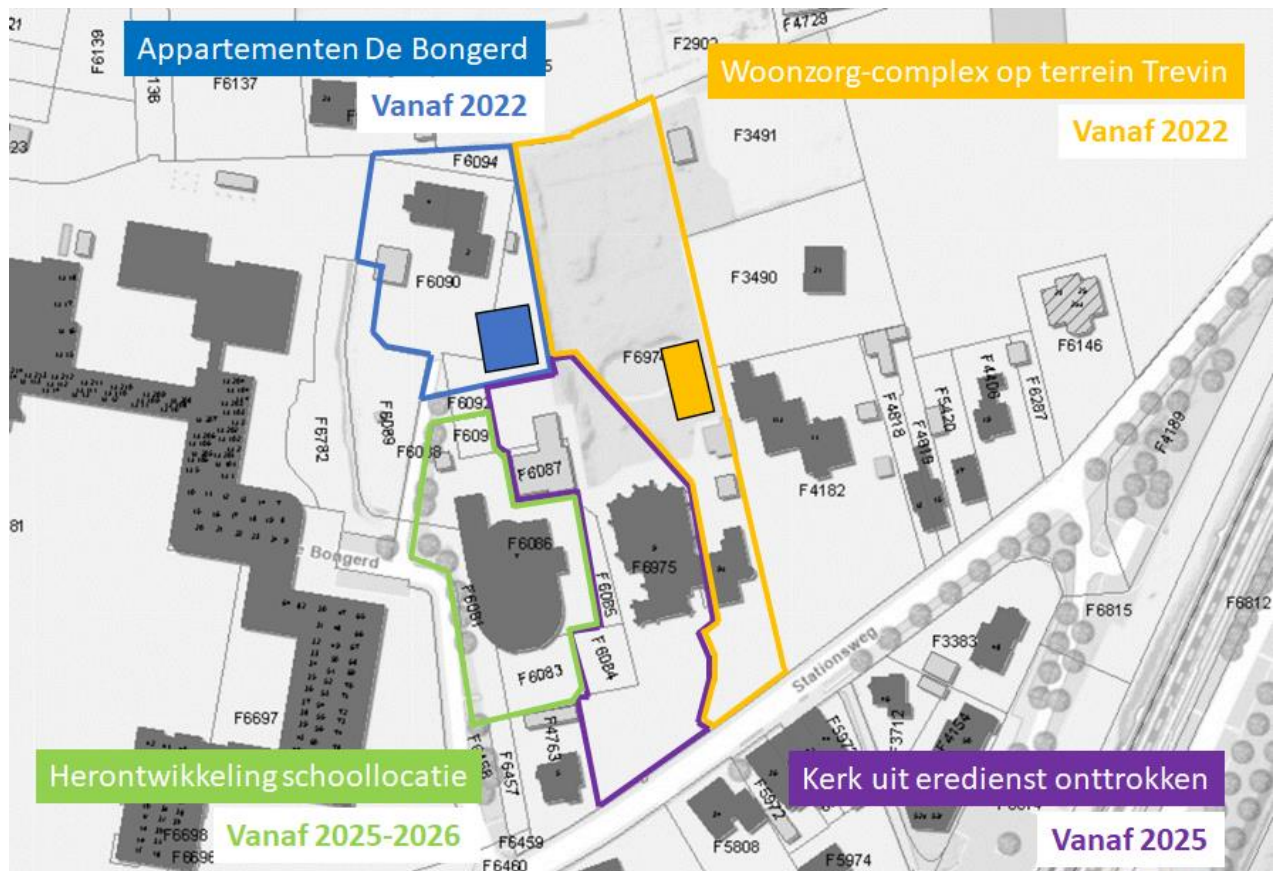
Er zijn veel ruimtelijke ontwikkelingen gaande in de omgeving van de Stationsweg in Wijhe. Het gaat om twee particuliere initiatieven (woningbouw aan De Bongerd 2-4 en een woonzorg-complex achter de locatie van Trevin), de kerk die uit eredienst wordt onttrokken en het sluiten/herontwikkelen van de locatie van de St. Jozefschool. Ruimtelijke inpassing van de individuele ontwikkelingen en initiatieven zijn complex, zo niet onhaalbaar. Er wordt daarom een projectmatige aanpak voorgesteld, waarbij een stedenbouwkundig bureau wordt ingehuurd dat het proces begeleidt en een samenhangend plan voor het gebied opstelt (een schetsplan dat heldere kaders biedt voor bebouwingsvlakken, organisatie infrastructuur, parkeren, groen, duurzaamheid, etc.) die als toetsing van de individuele initiatieven gaat gelden.

INLEIDING

Er zijn veel ruimtelijke ontwikkelingen gaande in de omgeving van de Stationsweg in Wijhe. Ruimtelijke inpassing van deze ontwikkelingen en initiatieven zijn complex, zo niet onhaalbaar. Het voorstel is daarom om met een projectmatige aanpak een integraal plan voor het gebied op te stellen, die de vraagstukken integraal en in samenhang benadert. Dit integrale plan moet de kaders duidelijk maken (bijvoorbeeld voor bebouwingsvlakken, organisatie infrastructuur, parkeren, groen, duurzaamheid, etc) voor de verschillende individuele initiatieven.

In figuur 1 zijn de verschillende ontwikkelingen op kaart weergegeven. Op de kaart is tevens een indicatie gegeven van wanneer deze ontwikkelingen spelen.

- Allereerst zal er op termijn een herontwikkeling van de schoollocatie van de St. Jozefschool plaats gaan vinden zodra de school verhuist naar het nieuw te bouwen Kindcentrum Wijhe. Hiervoor is de gemeente Olst-Wijhe initiatiefnemer, omdat het grondeigendom automatisch toekomt aan de gemeente. De locatie komt vrij zodra het Kindcentrum wordt geopend. De verwachting is dat dit de tweede helft van het schooljaar 2025-2026 wordt. Gezien de woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 ligt het voor de hand dat de gemeente hier woningbouw wil laten plaats vinden.
- De (particuliere) eigenaar van De Bongerd 2-4 heeft het voornemen om op deze locatie een woningbouwproject van de grond te brengen. Van alle plannen is deze het verst gevorderd. Er ligt al een ontwerptekening met een appartementencomplex waar 7 appartementen in gerealiseerd zouden kunnen worden.
- Op de locatie achter de kerk aan de Stationsweg 9a, waar zorginstatie Trevin nu al wonen en ambulante begeleiding aanbiedt voor jeugdigen en jongvolwassen met een beperking, willen (particuliere) initiatiefnemers een woonzorg-complex realiseren voor ongeveer 12 bewoners met een beperking. Hiervoor zijn recentelijk schetsplannen ingediend bij de gemeente. Deze locatie is voor de initiatiefnemers kansrijk juist vanwege de koppeling met Trevin die de zorg zal verlenen. Daarnaast ligt de locatie gunstig ten opzichte van het dorp en voorzieningen. Dit initiatief houdt verband met een plan aan de Lt. Andersonstraat waar door toepassing van het KGO-beleid een woning mag worden gerealiseerd en ter compensatie voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Lt. Andersonstraat wordt gesloopt en het woonzorg-complex achter de kerk aan de Stationsweg 9a gerealiseerd. Het perceel aan de Lt. Andersonstraat wordt buiten dit proces gehouden, maar in de uitvoering zijn deze plannen gekoppeld (het één kan niet doorgaan zonder het ander).
- En tot slot wordt in 2025 de kerk aan de Stationsweg 9 uit eredienst onttrokken. Welke ruimtelijke gevolgen dit heeft (en mogelijkheden dat met zich meebrengt) is nog niet duidelijk.



Figuur 1: ontwikkelingen in de omgeving van de Stationsweg, Wijhe (indicatief gebied voor projectmatige aanpak)

Wanneer de initiatieven individueel worden opgepakt lijken deze met het oog op een goede ruimtelijke ordening niet kansrijk, zo is beoordeeld aan o.a. de Omgevingstafel (zie ook onder 'argumenten'). Het is daarom wenselijk om een integraal plan voor het gebied te realiseren, wat vraagt om een projectmatige aanpak.

Omdat de (particuliere) initiatiefnemers op dit moment graag met hun plannen aan de slag willen en de gemeente op termijn zelf sowieso aan de slag zou gaan met de herontwikkeling van de schoollocatie, wordt voorgesteld om de 'verkenningfase' voor dit project naar voren te halen; de uitkomst van deze projectmatige aanpak die moet leiden tot een integraal plan wordt het vertrekpunt voor de ontwikkeling van de locatie van de St. Jozefschool.

Met dit collegevoorstel wordt daarom gevraagd om financiële middelen om de verkenningfase van het project te financieren. In de verkenningfase wordt een procesbegeleider en stedenbouwkundig bureau ingehuurd om in samenwerking met de verschillende stakeholders een integraal plan te ontwikkelen voor de omgeving. Ook wordt (door interne organisatie) een plan van aanpak opgesteld voor de planuitwerkingsfase voor het project.

Het streven is om binnen 20 weken na het voorliggende collegebesluit de verkenningfase af te ronden (zie voor nadere toelichting het kopje aanpak/uitvoering).

BEOOGD RESULTAAT

Aan het einde van de verkenningfase ligt er (in ieder geval):

- Een **integraal (schets)plan** voor de herontwikkeling van de omgeving van de Stationsweg Wijhe, waarbij wordt verkend hoe invulling kan worden gegeven aan de verschillende initiatieven (een integrale benadering betekent meer dan alleen een stedenbouwkundigvisie, maar ook een visie op sociale en andere fysieke aspecten);

- Een **uitgangspuntennotitie** voor het gemeentelijk deel van de gronden (o.a. wat betreft de invulling, zoals bijvoorbeeld (als gekozen wordt voor woningbouw) het aantal en type woningen);
- Een plan van aanpak voor de **planuitwerkingsfase** inclusief voorstel financiering;
- Een **college- en raadsvoorstel** voor vaststelling van het integrale schetsplan en akkoord op aanpak voor planuitwerkingsfase.

Het integrale schetsplan dat wordt opgesteld moet als kader gaan gelden voor de verschillende ontwikkelingen in de omgeving van de Stationsweg Wijhe. De verschillende initiatieven kunnen vervolgens gefaseerd (volgens eigen tempo en planning) gerealiseerd worden, maar allemaal conform dit integrale schetsplan.

KADER

- Ambities op het gebied van gebiedsgericht werken (collegevoorstel 17417-2021)
- Structuurvisie Olst-Wijhe.
- Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025.
- Bestemmingsplan Wijhe
- Parapluplan Parkeren

ARGUMENTEN

1.1 Initiatieven individueel lastig/niet ruimtelijk inpasbaar, gezamenlijk kansrijk

In de basis staat de ambtelijke organisatie positief tegenover de realisatie van woningen aan De Bongerd 2-4 én het woonzorg-complex achter de Stationsweg 9a, maar er wordt ook geoordeeld dat ze individueel niet goed ruimtelijk in te passen zijn.

Zo is de ontsluiting van het perceel aan De Bongerd 2-4 niet voldoende voor de zeven nieuwe appartementen (+ de 2 bestaande woningen), komt de bebouwing (te) dicht op de erfgrans te staan en is het parkeren op het perceel niet goed in te passen ('propperig' volgens stedenbouwkundige).

In het schetsplan voor het woonzorg-complex wordt een ontsluitingsweg getekend van het complex richting De Bongerd (waarbij tevens gebruik wordt gemaakt van grond van derden). Er zijn twijfels over de geschiktheid van deze smalle weg, ook gezien de bereikbaarheid van het woonzorg-complex met kwetsbaardere bewoners voor nood- en hulpdiensten. Daarnaast moet onderzocht worden of en hoe het complex is in te passen bij de kerk en pastorie die als Rijksmonument zijn aangeduid. Hiervoor dient het Oversticht te worden betrokken als adviserende partij.

De gedachte is dat een integrale aanpak niet alleen de knelpunten van de verschillende initiatieven kan wegnemen, maar de initiatieven ook kan versterken. Het gehele gebied wordt nu stedenbouwkundig beoordeeld als een 'rommeltje'. Een integraal plan biedt de mogelijkheid om meer eenheid in de omgeving te creëren.

1.2 Gezamenlijk opgesteld integraal plan relatief snelle manier om kaders te stellen

Het is de insteek dat het integrale plan als kader geldt voor de toetsing van de reeds lopende initiatieven aan De Bongerd 2-4 en achter de Stationsweg 9a. Wanneer de visie wordt vastgesteld door het college van B&W, dan kan er op basis daarvan ook snel medewerking worden verleend aan de particuliere ontwikkelingen. De ontwikkelingen hoeven na de vaststelling van het integrale schetsplan niet gelijk op te lopen in tijd.

1.3 Een stedenbouwkundig bureau kan als bemiddelende partij alle belangen overzien

Het integrale plan zal opgesteld moeten worden door een extern (stedenbouwkundig) bureau. Het bureau wordt, naast het opstellen van de visie, ook gevraagd om een procesrol te vervullen. Het wordt gevraagd om in afstemming met de particuliere initiatiefnemers, de kerk, de gemeente en omwonenden alle belangen/randvoorwaarden inzichtelijk te maken om vervolgens tot een integrale visie te komen. We opteren hierbij voor een compact proces, waar aan de hand van een aantal werksessies met de verschillende belanghebbenden naar een visie wordt gewerkt.

Omdat de gemeente zelf als (toekomstig) grondeigenaar/initiatiefnemer een gelijkwaardig belang heeft ten opzichte van de andere partijen, wordt voorgesteld om het stedenbouwkundige bureau ook een procesrol te laten vervullen. Het feit dat de gemeente een gelijkwaardige partner is ten opzichte van de andere initiatiefnemers, pleit ook voor een externe procesbegeleider. De regie voor het eindproduct (het integrale (schets)plan) wordt zoveel mogelijk bij het bureau gelaten.

DRAAGVLAK

De initiatiefnemer van De Bongerd 2-4 wil zijn plannen graag snel realiseren. Het feit dat er een 'extra stap' benodigd is en dat het onzeker blijft of zijn initiatief gerealiseerd kan worden zorgt bij de initiatiefnemer voor ongeduld en onrust. Uiteindelijk is voor alle partijen de beste oplossing om een integrale visie op te stellen, omdat de plannen individueel niet ruimtelijke inpasbaar zijn. Voor de particuliere initiatiefnemers geldt dat de integrale aanpak er juist voor zorgt dat hun initiatieven kans van slagen hebben.

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

RISICO'S (financieel/juridisch)

- Een risico bij de voorgestelde aanpak is dat externe initiatiefnemers zich terugtrekken uit het proces als deze niet volgens hun wensen verloopt (of te lang duurt), waarna ze het plan intrekken.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De te maken kosten tijdens de verkenningsfase van het project zijn een optelsom van de offerte van het bureau dat het proces begeleidt en het integrale (schets)plan opstelt enerzijds (zie bijlage 1) en de ambtelijke inzet van de gemeente anderzijds. Hieronder is hiervoor een korte kostenraming opgesteld.

Kostenpost	Rol	Uur	Tarief	Bedrag
Externe inzet				
Offerte stedenbouwkundig bureau (bijlage 1)	Procesbegeleiding, opstellen integraal (schets)plan, uitgangspuntennotitie + financiële doorrekening	-	-	€ 24.155,23 (incl. btw)
Totaal externe inzet				€ 24.155,23
Ambtelijke inzet				
Projectleider PMA	Oprichting stedenbouwkundig bureau, organiseren bestuurlijke besluitvorming, opstellen plan van aanpak voor planuitwerkingsfase	24	€ 118	€ 2832
Beleidsadviseur 'Wonen'	Vertegenwoordigen gemeente bij totstandkoming integraal plan voor gebied	12	€ 118	€ 1416
Beleidsadviseur 'Groen'	Vertegenwoordigen gemeente bij totstandkoming integraal plan voor gebied	12	€ 118	€ 1416
Strategisch beleidsadviseur leefomgeving	Vertegenwoordigen gemeente bij totstandkoming integraal plan voor gebied	12	€ 118	€ 1416
Casemanager Ruimtelijke Ordening	Toetsing plannen aan 'goede ruimtelijke ordening'	12	€ 118	€ 1416
Adviseur grondzaken	Toetsing plan op grondzaken	6	€ 118	€ 708
Adviseur financiën	Toetsing plan op financiële aspecten	6	€ 118	€ 708
Totaal ambtelijke inzet				€ 9.912
Totalen				
Externe inzet				€ 24.155,23
Ambtelijke inzet				€ 9.912,00
Totaal kosten				€ 34.067,23

Voorgesteld wordt om de kosten ten laste te brengen van het budget voor de ontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties in Wijhe, waarin sowieso rekening gehouden is met de herontwikkeling van de locatie van de St. Jozefschool. In januari 2022 heeft het college van B&W besloten om hiervoor in totaal € 60.000 vrij te maken.

AANPAK/UITVOERING

Na het collegebesluit wordt opdracht gegeven aan een stedenbouwkundig bureau om het integrale schetsplan inclusief financiële doorrekening op te stellen. Zodra deze binnen zijn wordt dit verwerkt een plan van aanpak voor de planuitwerkingsfase. Vervolgens wordt het geheel (schetsplan en plan van aanpak) voorgelegd aan het college ter besluitvorming over de te nemen vervolgstappen. Hier wordt dan ook een budgetaanvraag gedaan voor de volgende fase voor de herontwikkeling van de locatie St. Jozefschool.

Hieronder is puntsgewijs in grote lijnen de aanpak beschreven. De doorlooptijd voor het geheel zal ongeveer 20 weken bedragen.

- Opdrachtverlening voor (stedenbouwkundig) bureau, opstarttijd, kennismaking met procesbegeleider, inplannen werksessies / overleggen met alle betrokken partijen. *Doorlooptijd +- 4 weken.*
- Periode waarin er overleggen en verschillende werksessies plaats vinden en waarin het bureau naar aanleiding van de werksessies schetsen op papier zet. *Doorlooptijd: +- 10 weken.*
- Opstellen plan van aanpak voor planuitwerkingsfase. *Doorlooptijd: +- 2 weken.*

- College- en eventueel raadsvoorstel opstellen voor vaststelling integraal (schets)plan en plan van aanpak planuitwerkingsfase. *Doorlooptijd: +- 1 weken.*
- Agendering en behandeling college- en (evt.) raadsvoorstel voor vaststelling integraal (schets)plan. *Doorlooptijd: +- 2 weken.*

COMMUNICATIE

De directe belanghebbenden bij dit voorstel (de initiatiefnemers van De Bongerd 2-4, de initiatiefnemers voor het woonzorg-complex en de stichting die eigenaar is van de kerk) zijn betrokken bij de voorgestelde aanpak en op de hoogte van het voorstel in het college. Zodra het stedenbouwkundig bureau opdracht heeft gegeven voor de werkzaamheden wordt er met het bureau nagedacht over bredere communicatie naar buiten (o.a. hoe worden direct omwonenden geïnformeerd en/of betrokken bij de planvorming, etc.). Naar aanleiding van het voorliggende collegebesluit is geen actieve communicatie benodigd.