

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 27116-2023

Medewerker	:	Natasja Hulsebos
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	25 juli 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

BIJLAGEN: ☒ Concept visie gebiedsverkenning Stationsweg Wijhe (zaaknummer 8842-2023) ☒ Persbericht (Zaaknummer 8842-2023)
AFSTEMMING MET ☒ Team Bedrijfsvoering ☒ Financieel ☒ Team Communicatie en Ondersteuning ☒ Maatschappelijke Ontwikkelingen, Grondzaken
☐ Actief openbaar ☐ Niet actief openbaar ☒ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
ONDERWERP Concept visie "Herontwikkeling omgeving Stationsweg Wijhe".

BESLUIT burgemeester en wethouders

In te stemmen met:

1. De concept visie "Herontwikkeling omgeving Stationsweg Wijhe".
2. Het uitgangspunt om de vastgestelde regionale woondeal op de gehele ontwikkeling toe te passen.
3. De uitwerking en uitvoering van het voorgestelde participatieproces en gesprekken met stakeholders en deze input te verwerken tot een definitieve visie van de gebiedsvisie en hiervoor incidenteel een budget van € 10.000 beschikbaar te stellen en deze kosten ten laste te brengen van het budget voor de ontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties in Wijhe.
4. Het parallel aan het participatieproces in gang zetten van de volgende stap in deze gebiedsaanpak: Uitvoering van diverse aanvullende onderzoeken en vervolgstappen om te komen tot de uitvoering van de gebiedsaanpak Stationsweg Wijhe. Hiervoor een budget van € 50.000,- beschikbaar te stellen en deze te verwerken in de tweede Berap en ten laste te brengen van de stelpost uitvoering Bestuursakkoord.
5. De gemeenteraad over besluitpunten 1 t/m 4 informeren via de raadsnieuwsbrief.

SAMENVATTING

In de omgeving van de Stationsweg in Wijhe zijn meerdere ruimtelijke ontwikkelingen gaande. De kerk wordt aan de eredienst onttrokken. De St. Jozefschool gaat naar het Kindcentrum en op deze plek komt woningbouw door initiatiefnemer gemeente Olst-Wijhe. En er zijn twee particuliere initiatieven voor woningbouw; appartementen aan De Bongerd 2-4 en een woonzorg-complex achter de locatie van Trevin).

In december 2022 besloot het college stedenbouwkundig bureau SACON in te huren om met de initiatiefnemers in gesprek te gaan en te onderzoeken of er één samenhangend plan kan komen. Ruimtelijke inpassing van de individuele ontwikkelingen en initiatieven is immers een uitdaging terwijl een integraal plan meerwaarde kan bieden voor het gebied en voor de plannen van de vier initiatieven. Een integraal plan met respect voor en in aansluiting op de kwaliteiten van deze prachtige locatie kan een nieuw en aantrekkelijk woongebied aan het dorp toevoegen.

In het afgelopen half jaar zijn de mogelijkheden onderzocht en is samen met de initiatiefnemers een conceptvisie voor het gebied opgesteld. In de conceptvisie combineren de initiatiefnemers hun initiatieven door de eigendomsgrenzen van de stukken grond los te laten. Het college heeft hier recent mee ingestemd. De volgende stap is het bespreken van de conceptvisie met omwonenden en andere belanghebbenden. Aan de hand van deze gesprekken en de vervolgstappen (in samenspraak met de

initiatiefnemers), wordt de visie eventueel aangepast en volgt behandeling in het college. Als de visie vastgesteld wordt kunnen er vervolgstappen genomen worden om de gebiedsaanpak mogelijk te maken.

Voordat de visie kan worden vastgesteld, moeten de vier initiatiefnemers bepalen of zij het over de verdere stappen die genomen moeten worden eens kunnen worden. Zo moeten zij bepalen of zij hun gronden daadwerkelijk beschikbaar kunnen stellen. Hiervoor zal een intentieovereenkomst worden gesloten. Zo weten alle initiatiefnemers of hun initiatief in de gewenste vorm kan doorgaan. Als de gronden niet beschikbaar kunnen worden gesteld, kan de gebiedsvisie niet worden uitgevoerd en heeft het maken van een plan van aanpak geen zin.

Voor de herontwikkeling van de locatie St. Jozefschool zal het niet uitvoeren van de visie een aangepast woningbouwplan op de schoollocatie betekenen. De voorbereiding voor de herontwikkeling wordt vervolgens opgestart zodat op deze locatie gebouwd kan gaan worden als de scholen begin 2027 verhuizen naar het Kindcentrum op het SPOC.

INLEIDING

Er zijn verschillende ruimtelijke ontwikkelingen gaande in de omgeving van de Stationsweg in Wijhe. Een aantal initiatiefnemers heeft zich gemeld bij de gemeente Olst-Wijhe met ideeën en plannen voor woningbouwontwikkelingen aan De Bongerd 2-4 en een woonzorg-complex achter de locatie van Trevin. De gemeente heeft ambtelijk bij de initiatiefnemers aangegeven positief te staan tegenover het realiseren van woningen in dit gebied mits dit qua schaal, logistiek en karakter passend gebeurt. De ontwikkelingen zijn gewenst omdat ze bijdragen aan de bestuurlijke focus op wonen. Tegelijk heeft de gemeente ook aangegeven dat, individueel gezien, de ruimtelijke inpassing van deze initiatieven complex en naar verwachting onhaalbaar is.

Er spelen in hetzelfde gebied nog een aantal ontwikkelingen. De St. Jozefschool zal naar verwachting in 2027 verhuizen naar een andere locatie waardoor de huidige schoollocatie vrij komt voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente wil onderzoeken hoe op deze plek een woningbouwontwikkeling kan plaatsvinden. Daarnaast heeft het kerkbestuur van de Onze Lieve Vrouw Onbevlekt Ontvangen besloten dat de kerk in 2025 aan de eredienst onttrokken wordt. Het kerkbestuur maakt een visie op de toekomst van het kerkgebouw.

In figuur 1 zijn de verschillende ontwikkelingen op kaart weergegeven. Op de kaart staat ook een tijdsindicatie waarin de ontwikkelingen spelen. Niet voor alle ontwikkelingen heeft al (principe)besluitvorming plaatsgevonden door uw college, dus ze zijn onder voorbehoud hiervan.



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

Ruimtelijke inpassing van de individuele ontwikkelingen en initiatieven is een uitdaging. Echter, een integraal plan kan meerwaarde bieden voor het gebied en voor de plannen van de vier initiatiefnemers. Met respect voor en in aansluiting op de kwaliteiten van deze prachtige locatie kan een nieuw en aantrekkelijk woongebied aan het dorp toegevoegd worden.

In december 2022 besloot het college om voor deze locatie de kansen en mogelijkheden nader te onderzoeken en met een projectmatige aanpak een integraal plan voor het gebied op te stellen dat de vraagstukken integraal en in samenhang benadert. Stedenbouwkundig bureau SACON is ingehuurd om een proces te begeleiden waarin samen met de initiatiefnemers een samenhangend plan voor het gebied wordt opgesteld; een plan dat heldere kaders biedt voor bebouwingsvlakken, organisatie infrastructuur, parkeren, groen, duurzaamheid, etc. die als toetsing van de individuele initiatieven gaan gelden.

De verkenningsfase is door SACON afgerond met de oplevering van de concept visie “Herontwikkeling omgeving Stationsweg Wijhe”. De voorliggende visie kijkt naar de integrale aanpak van het hele gebied. Het is de stip op de horizon. Om tot daadwerkelijke uitvoering te komen, zijn na besluitvorming over de concept visie verdergaande stappen nodig en moeten nog vraagstukken opgelost worden om te komen tot een definitieve gebiedsvisie. Zo moeten de initiatiefnemers wel overeenkomen om de benodigde gronden die nodig zijn voor de ontwikkeling. Verder moeten onderzoeken plaatsvinden om de fysieke haalbaarheid in beeld te brengen. En vindt consultatie van omwonenden en andere belanghebbenden (stakeholders) plaats. Ambtelijk en bestuurlijk is het proces afgestemd dat het college eerst geïnformeerd wordt over de concept visie alvorens gesprekken met de stakeholders plaatsvinden. De consultatie van omwonenden en andere belanghebbenden worden na het collegebesluit over de concept visie ingepland. Verder worden in dit collegevoorstel aanbevelingen gedaan om te komen tot een definitieve visie voor de gebiedsaanpak Stationsweg. Ook wordt een doorkijk gegeven in de verdere stappen die genomen kunnen worden om de visie tot uitvoering te brengen.

Kortom, de concept visie laat zien dat er in de basis reële kansen zijn voor een samenhangend plan en daarbinnen voor de afzonderlijke initiatieven. Het vaststellen van een definitieve gebiedsvisie is een vervolgstap. Het college wordt nu dan ook gevraagd om in te stemmen met de denkrichting van het concept plan (**besluit 1**), akkoord te geven het participatieproces en bijbehorende kosten (**besluit 3**) en op de vervolgstappen en onderzoeken om te komen tot uitvoering van de gebiedsaanpak (**besluit 4**). **Besluit 2** wordt onderstaand toegelicht onder het Woonprogramma.

BEOOGD RESULTAAT

De concept visie aan te scherpen aan de hand van gesprekken, aanvullende onderzoeken en participatie met stakeholders. De definitieve gebiedsvisie 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 volgens dit integrale schetsplan. Om te komen tot de realisatie van de plannen worden een aantal vervolgstappen voorgesteld. Zie de alinea aanbevelingen verderop in dit voorstel.

KADER

- Collegebesluit december 2022
- Structuurvisie Olst-Wijhe
- Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025
- Bestemmingsplan Wijhe
- Parapluplan Parkeren

ARGUMENTEN

Er vonden afzonderlijke intakegesprekken plaats met SACON en de verschillende initiatiefnemers. De opgehaalde informatie diende als input voor de twee werksessies met SACON en alle initiatiefnemers.

Initiatieven in het plangebied en afhankelijkheidsrelaties

In het gebied is er sprake van verschillende ontwikkelingen in de directe nabijheid van elkaar. De initiatieven met name aan de Bongerd en het woon-zorgcomplex laten zien dat ruimtelijke inpassing van de gewenste ontwikkelingen complex en wellicht onhaalbaar is wanneer de initiatieven individueel worden opgepakt. Deze afhankelijkheidsrelatie geldt in mindere mate voor de herontwikkeling van de schoollocatie en de kerk. Het biedt echter kansen deze (gewenste) ontwikkelingen in samenhang met

elkaar te bezien en vorm te geven. Daarbij moeten de initiatiefnemers wel overeenkomen om de benodigde gronden in te brengen. Een integraal plan voor het gebied kan meerwaarde bieden aan de plannen van alle vier initiatiefnemers en een nieuw en aantrekkelijk woongebied aan het dorp toevoegen (**Besluit 1**).

Kerk

De kerk geeft aan een devotieruimte in het plan terug te willen zien, bij voorkeur vooraan in het plangebied (in het Hofwonen op de plak van de St. Jozefschool, zie concept visie). Daarnaast willen zij graag een vergaderruimte in het plan zien die zij kunnen gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van de vergaderruimte van Trevin (bijv. in het bestaande patronaatsgebouw). Voor wat betreft de toekomstige invulling heeft de kerk gesprekken gevoerd met verschillende partijen. De kerk staat voor alles open maar heeft voorkeur voor een maatschappelijke invulling, waarbij woningen voor de kerk een laatste optie zijn. Er wordt een bredere werkgroep geformeerd waarbij de parochie verschillende mensen uit Wijhe wil laten aansluiten om een goede maatschappelijke invulling voor de kerk te krijgen. Een eventuele nieuwe eigenaar wordt gelijk in de plannen voor het gebied meegenomen. De kerk heeft aangegeven dat, ondanks dat zij commitment afgeven op de voorliggende visie, zij de kerk en de gronden/gebouwen het liefst in één keer willen verkopen. De kerk heeft de gronden in eigendom waarop nu het grootste gedeelte van het parkeren (openbare ruimte) is ingetekend en dat de tuin van Trevin ontsluit. Deze gronden zijn dan ook essentieel voor het kunnen uitvoeren van de visie en de haalbaarheid van de verschillende initiatieven. Meer hierover onder de paragraaf risico's.

Bongerd 2-4

Realisatie van 8 appartementen aan De Bongerd. De initiatiefnemer gaat uit van woningen voor het hoge segment (zie ook de paragraaf woonprogramma). De situering/afscheiding erfgrans is een uitdaging omdat de bebouwing (te) dicht op de erfgrans komt te staan. Met het oog op haalbaarheid op dit punt is door adviespartij Het Oversticht geadviseerd om het appartementengebouw meer onderdeel te laten zijn van het park, zonder, zichtbare erfgransen, zodat er een wonen-in-een-park-gevoel ontstaat. Voor het parkeren bij de ontwikkeling op de Bongerd is niet voldoende ruimte op eigen terrein. De ontwikkeling is afhankelijk van parkeerplekken in de toekomstige openbare ruimte, nu nog in eigendom van de kerk. De andere initiatieven in het plangebied zijn niet afhankelijk van deze ontwikkeling.

Beschermd wonen achter Trevin

Realisatie van 12 appartementen beschermd/zorg wonen. Acht woningen hiervan zijn bestemd voor inwoners van Olst-Wijhe. In de concept visie wordt naar het paviljoen voor beschermd wonen een ontsluitingsweg getekend door het park. Onder de vastgestelde eisen van de Veiligheidsregio lijkt het mogelijk te zijn om het paviljoen met zorgwoningen via de tuin van Trevin te ontsluiten. Dit brengt echter concessies voor de kwaliteit van de cultuurhistorische tuin met zich mee. Meer hierover in de paragraaf aanbevelingen. Het Oversticht heeft ook naar inpassing van het complex in de tuin gekeken en beoordeelt dit als positief. Ook deze ontwikkeling is afhankelijk van parkeerplekken in de toekomstige openbare ruimte, nu nog in eigendom van de kerk. De andere initiatieven in het plangebied zijn niet afhankelijk van deze ontwikkeling achter in de tuin van Trevin. Het overige deel van de tuin van Trevin is wel van belangrijke toegevoegde waarde (kwaliteit groene omgeving) voor de ontwikkelingen en de haalbaarheid van de visie.

Herontwikkeling St. Jozefschool

SACON adviseert initiatiefnemer gemeente voor de toekomstige woningbouw op deze locatie Hofwonen, geïnspireerd op het verleden. Het Hofwonen is een ensemble van woningen rondom een hof, naast en in samenhang met de kerk. Voor een optimale ruimtelijke invulling is SACON uitgegaan van 13 tot 19 wooneenheden die verbinding maken met de kerk. De uiteindelijke invulling wordt bij de herontwikkeling van de schoollocatie opgepakt. Dit valt buiten deze opdracht voor het maken van een gebiedsvisie. Ook deze ontwikkeling is afhankelijk van parkeerplekken in de toekomstige openbare ruimte, nu nog in eigendom van de kerk.

Als de visie niet uitgevoerd kan worden omdat de gronden niet beschikbaar komen, dan betekent dit voor de herontwikkeling van de locatie St. Jozefschool een aangepast woningbouwplan op de schoollocatie. De voorbereiding voor de herontwikkeling wordt vervolgens opgestart zodat op deze locatie gebouwd kan gaan worden als de scholen begin 2027 verhuizen naar het Kindcentrum op het SPOC.

Wanneer een definitieve gebiedsvisie in een later stadium wordt vastgesteld door het college van B&W, kan er op basis daarvan ook medewerking worden verleend aan de particuliere ontwikkelingen. De verschillende ontwikkelingen hoeven na de vaststelling van de gebiedsvisie niet gelijk op te lopen in tijd. Wel moet er nog nagedacht worden over de fasering en wat dat betekent voor de omgeving. De andere initiatieven in het plangebied (met uitzondering van de kerk) zijn voor de uitvoering van de concept visie afhankelijk van deze ontwikkeling voor wat betreft de ontsluiting van het gebied.

Woonprogramma zoals opgenomen in de concept visie (besluit 2)

Bij het vaststellen van het woningbouwprogramma en de aantallen is met respect gekeken naar de omgeving. Er is voor gekozen om niet voor maximale aantallen qua woningen te gaan maar historische lijnen in de ontwikkeling terug te brengen en aandacht te hebben voor een groene omgeving waarin het voor toekomstige bewoners en gebruikers fijn vertoeven is.

Wens voor te realiseren woonprogramma door initiatiefnemers:

- 12 appartementen beschermd/zorg wonen. > Vallen buiten de opgave van de woondeal.
- 8 appartementen aan De Bongerd. > Initiatiefnemer wil woningen bouwen voor het hoge segment.
- 13-19 wooneenheden op de schoollocatie van de Jozefschool. > Bij de herontwikkeling van de St. Jozefschool liggen er kansen om wonen met zorg te combineren. SallandWonen is een partner voor deze locatie.

Geadviseerd wordt om de uitgangspunten van de provinciale woondeal, net als bij andere nieuwe projecten, ook toe te passen op deze integrale gebiedsaanpak (**besluit 2**), te weten 30 procent sociale huur, 40 procent middenhuur en betaalbare koop en 30 procent duurdere huur en koop. Aangezien de initiatiefnemer van De Bongerd zich in zijn plannen alleen richt op appartementen voor het hoge segment, betekent dit dat de bouw van de sociale en betaalbare woningen voor rekening van de gemeente komen. Het woonprogramma vraagt om verdere inkleuring. Daarom wordt voorgesteld om afstemming met alle initiatiefnemers te zoeken over grondposities en op welke manier zij gaan bijdragen aan de realisatie van deze gebiedsaanpak, inclusief de uitgangspunten van de woondeal en daarmee ook hun eigen initiatief (**besluit 4**).

Aanbevelingen (besluit 4)

1. In gesprek gaan met direct aanwonenden en andere belanghebbenden (stakeholders) over kansen en aandachtspunten die zij willen meegeven voor (de ontwikkelingen in) het plangebied. Dit was al onderdeel van de voorgestelde aanpak (zie *paragraaf Communicatie en Participatie*).
2. Afstemming zoeken en overeenkomsten opstellen met de initiatiefnemers over grondposities en op welke manier elke initiatiefnemer gaat bijdragen aan de realisatie van deze gebiedsaanpak, de uitgangspunten van de woondeal en daarmee ook hun eigen initiatief (zie *paragraaf woonprogramma en paragraaf hieronder*).
3. Waar nodig in gesprek met grondeigenaren/initiatiefnemers van (mogelijke) ontwikkelingen grenzend aan dit gebied en deze in samenhang bezien. (*Deze initiatiefnemers hebben zich bij de gemeente gemeld nadat de omgeving is geïnformeerd over de gebiedsaanpak. Al eerder is hiermee gesproken.*)
4. Nader onderzoek naar bereikbaarheid initiatieven voor hulpdiensten, met name ook met het oog op de beoogde ontwikkeling van zorgwoningen in de tuin van Trevin. (Een eerste scan laat zien dat dit in de huidige opzet van de visie mogelijk is maar door de eisen van de Veiligheidsregio de kwaliteit van de park-inrichting in het gedrang komt). Zie ook punt 9.
5. Afstemmen te realiseren programma per initiatiefnemer versus benodigde en beschikbare parkeerplekken.
6. Waardemeting van bomen en inmeting bestaand (openbaar) groen.
7. Vaststellen kaders ten aanzien van groen en openbare ruimte.
8. Onderzoeken of er een langzaam verkeer verbinding mogelijk is naar de noordzijde van de locatie (richting Noordmanshoek) om dit gebied in de toekomst verbinden met het dorp.
9. Onderzoeken of autotoegankelijkheid vanaf noord- of oostzijde van het terrein mogelijk is. Zie ook punt 4.

Om te komen tot gezamenlijke uitvoering van de gebiedsaanpak zijn aanbeveling 2, 4 en 9 erg belangrijk. Aangezien uw college verderop in het proces gevraagd wordt om hierover te besluiten, wordt deze aanbeveling hieronder kort toegelicht.

Aanbeveling 2: Afstemming initiatiefnemers hoe bij te dragen aan verdere totstandkoming visie en dit vastleggen in overeenkomsten

Gemeente Olst-Wijhe neemt de kosten voor haar rekening van de inzet van SACON om te komen tot de concept visie. Het advies is om voor het vervolg van het traject (na vaststellen conceptvisie) met initiatiefnemers af te stemmen hoe om te gaan met de te maken kosten die komen kijken bij deze gebiedsaanpak. De concept visie is een uitwerking waarbij over de erfgronden heen gekeken is. Dit betekent voor het vervolg dat onderzocht en afgestemd moet worden hoe we omgaan met de grondposities en (financiële) bijdrage aan het plan door de verschillende initiatiefnemers. Dit wordt vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst met alle initiatiefnemers, eventueel met een aantal optionele partijen of het opstellen van een exploitatieplan. Aangezien dit laatste complex is, wordt onderzocht of de expertise hiervoor binnen de gemeente aanwezig is. Anders moet deze worden ingehuurd. De kosten van de inzet maken onderdeel uit van het nog op te stellen exploitatieopzet.

Aanbeveling 4 en 9: Ontsluiting plangebied

Zoals de conceptvisie laat zien, lijkt het onder eisen van de Veiligheidsregio mogelijk te zijn om het paviljoen met zorgwoningen via de tuin van Trevin te ontsluiten. De voorwaarden zijn dat het paviljoen bereikbaar is via voldoende brede en verharde paden. Dit brengt echter concessies voor de kwaliteit van de cultuurhistorische tuin met zich mee. Ook van belang om te benoemen is dat nader onderzoek nodig is naar de (on)mogelijkheden hieromtrent in relatie tot de positie en afmetingen en de waardstelling van de aanwezige bomen in het gebied. Deze moeten namelijk nog worden bepaald. Het is daarom niet zeker dat de eisen van de Veiligheidsregio inpasbaar zijn binnen de tuin. Daarom wordt geadviseerd ook andere mogelijkheden tot ontsluiting (buiten het plangebied) te onderzoeken.

Een andere ontsluiting kan voor deze gebiedsaanpak bijdragen aan de kwalitatieve haalbaarheid van het integrale plan. Het biedt kansen om op deze plek (de cultuurhistorische tuin) een kwalitatieve groene verblijfsplek en speelplek aan Wijhe toe te voegen. Waar geen autoverkeer in de vorm van hulpdiensten door heen hoeft en de oude historische brevierpaden in de tuin weer terug kunnen komen.

Tijdens de themasessie waarin de concept visie aan het college gepresenteerd is, heeft uw college gevraagd of SACON hiervoor een globaal scenario onderzoek (routing en infrastructuur) wil doen.

DRAAGVLAK

De concept visie op het gebied die nu voorligt wordt unaniem gedragen door de initiatiefnemers. Alle partijen spraken in de laatste gezamenlijke werksessie uit de concept visie een inspirerend plan te vinden waar naar hun mening Wijhe blij van zal worden. Er is met partijen nog geen schriftelijke overeenstemming bereikt. Zie hiervoor het eerste aandachtspunt bij de risico's.

RISICO'S (financieel/juridisch)

- Een groot deel van de gronden van de kerk zijn nodig voor het ten uitvoer brengen van de voorliggende visie. De kerk heeft aangegeven dat ondanks zij commitment afgeven op de concept visie, zij de kerk en de gronden/gebouwen het liefst in één keer willen verkopen. Dit brengt een onzekerheid mee voor de haalbaarheid van de visie.
- Een risico bij de voorgestelde aanpak is dat initiatiefnemers zich terugtrekken uit het proces als deze niet volgens hun wensen verloopt (of te lang duurt) of om andere redenen, waarna ze hun plan intrekken.
- Voor de herontwikkeling van de St. Jozefschool moeten de consequenties in geval van het bovenstaande bekeken worden. De herontwikkeling daar kan doorgaan maar zal een aangepast plan betekenen.
- Er wordt een kanttekening geplaatst bij de ontwikkeling van de zorgwoningen op de grond van Trevin. Er is een regionale woon-zorgvisie in ontwikkeling. Uit cijfers blijkt dat er in gemeente Olst-Wijhe nu al bovengemiddeld veel inwoners wonen met een WLZ (Wet Langdurige Zorg Indicatie). Dit heeft mogelijk te maken met de verschillende woonvoorzieningen die de gemeente heeft voor mensen met een WLZ-indicatie, te denken aan Overkempe, Weijtendaal, Willibrord, Thomashuis, Trevin, De Herbergier etc. Willen wij als gemeente nieuwe kleinschalige ontwikkelingen op dit vlak omarmen? Ook kan het vergroten van woonaanbod voor inwoners met een WLZ-zorgvraag leiden tot een aantrekkelijke werking vanuit de regio wat kan leiden tot extra kosten vanuit de Wmo.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Onze communicatie bestaat in de basis uit persoonlijk contact. En we werken zoveel mogelijk visueel, met tekeningen en foto's, om onze plannen zo inzichtelijk mogelijk te maken. We communiceren éérst met direct betrokkenen en pas daarna met overige betrokkenen en de pers. We gaan nadrukkelijk het gesprek aan en staan open voor vragen en suggesties.

Aanpak communicatie en participatie in grote lijn, rondom besluitvorming concept visie:

- Na het collegebesluit informeren we aan de hand van een stakeholderanalyse de omwonenden en betrokken stakeholders/partijen (buurtvereniging BIOS, Heemtuin, het Weijtendaal en SallandWonen). Tijdens het bezorgen van huis aan huis brieven spreken we zo mogelijk de direct aanwonenden persoonlijk aan en nodigen hen uit voor een inloopbijeenkomst. De betrokken partijen benaderen we ook persoonlijk en nodigen hen uit voor een gesprek.
- Aansluitend versturen we een persbericht over het besluit over de conceptvisie en zetten we eigen communicatiemiddelen in zoals IJsselberichten en website.
- We richten een projectpagina op de website www.Olst-Wijhe.nl in waar informatie te vinden is. En met het oog op de participatie van omwonenden en andere inwoners van onze gemeente zetten we de site www.mijnkijkopOlst-Wijhe in als platform voor het breed delen van het plan en het ophalen van reacties van inwoners, betrokken partijen en overige geïnteresseerden.
- We organiseren samen met initiatiefnemers en Sacon een inloopbijeenkomst voor omwonenden en betrokken partijen. Hier presenteren de initiatiefnemers hun initiatieven en SACON de concept visie en is ruimte voor vragen en reacties van bezoekers van de bijeenkomst.

Toelichting

- Initiatiefnemers: de initiatiefnemers van De Bongerd 2-4, de initiatiefnemers voor het woonzorg-complex en de stichting die eigenaar is van de kerk. Zij zijn inmiddels geïnformeerd over behandeling van de concept visie in het college.
- Buurtvereniging BIOS > De buurtvereniging van de Stationsweg BIOS heeft zich bij de gemeente gemeld en op verschillende manieren aangegeven dat zij al tijdens de eerste stappen van de visievorming betrokken wilden worden. Zij zijn over het proces geïnformeerd waarbij is aangegeven dat zij na het vaststellen van de conceptvisie betrokken worden, evenals andere stakeholders.

Het communicatie en participatie traject voor de vervolgfase wordt t.z.t. uitgewerkt.

AANPAK/UITVOERING

- Het collegebesluit wordt gedeeld met gemeenteraad (**besluit 5**) initiatiefnemers en stakeholders
- Na het collegebesluit wordt er contact opgenomen met stakeholders en direct aanwonenden om hen te informeren en uit te nodigen voor de bijeenkomst.
- Participatiemomenten met omwonenden en andere geïnteresseerden - eind september 2023.
- Vervolgonderzoeken en uitwerking aanbevelingen (**besluit 4**) - najaar 2023.
- Optimaliseren visie naar integrale gebiedsvisie - eind 2023.
- Collegebesluit over al dan niet geoptimaliseerde integrale gebiedsvisie en plan van aanpak voor het vervolg – 1^e kwartaal 2024.
- Bekendmaking visie aan inwoners via www.mijnkijkopOlst-Wijhe.nl

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Afronding opdracht opstellen visie gebiedsaanpak Stationsweg

In 2023 is het project vanwege de complexiteit overgedragen aan Project Management en Advies. Bij het eerder aangevraagde budget (collegebesluit december 2022) is een urenraming gemaakt waarvan nu blijkt dat deze te laag is ingeschat. Naast meerdere afstemmingsmomenten over de conceptvisie met SACON zijn er ook extra uren besteed aan noodzakelijke gesprekken met stakeholders die zich al bij de gemeente gemeld hebben en aangaven in dit stadium al te willen meedenken. Daarnaast zijn aangrenzende initiatieven die zich bij de gemeente gemeld hebben besproken en is er contact geweest met externe adviespartijen zoals het Oversticht, Veiligheidsregio en de regionale omgevingstafel, waar onze ketenpartners aan tafel zitten. Ook is het uurtarief voor medewerkers in 2023 hoger dan in 2022 (op dit laatste tarief is het collegevoorstel van december 2022 gebaseerd).

Als u de concept visie vrij wilt geven voor participatie en de verwerking hiervan tot een definitieve visie, moeten er aanvullende kosten gemaakt worden waarvoor geen dekking is. Hiervoor is incidenteel € 10.000

benodigd welke ten laste gebracht wordt van het budget voor de ontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties in Wijhe **(besluit 3)**.

Aanbeveling voor vervolgstappen

SACON geeft in de concept visie aanbevelingen voor vervolgstappen die genomen kunnen worden na het vaststellen van de definitieve visie voor de gebiedsaanpak Stationsweg. Zie eerder dit collegevoorstel.

- Scenario onderzoek naar andere ontsluitingsmogelijkheden van het gebied, ook in relatie tot andere toekomstige ontwikkelingen.
- (In)meting groen en onderzoeken voor inrichting van de openbare ruimte/spelen/groen.
- Overige onderzoeken en werkzaamheden om te komen tot de definitieve visie.
- Taxatie en doorrekening woningbouw St. Jozefschool in relatie tot opbrengsten en boekwaarde. Zoals gezegd is er in deze conceptvisie met respect voor de omgeving voor gekozen om niet in te zetten op maximale woningbouw op deze plek. Dit heeft effect op de exploitatie van het gebied. Er moet een doorrekening plaatsvinden van de mogelijkheden van woningbouw op de St. Jozefschool in relatie tot opbrengsten en boekwaarde. Deze onderzoeken zijn gelijk input voor het later op te stellen plan van aanpak voor de herontwikkeling van de St. Jozefschool.
- Aan de hand van deze uitkomsten worden er gesprekken met initiatiefnemers gevoerd over andere grondposities om te komen tot een gezamenlijke aanpak die in een vervolgstap uitgewerkt kan worden tot een anterieure overeenkomst of exploitatieplan en bijhorende (financiële) bijdrage om alle ontwikkelingen in het gebied te kunnen realiseren. Om deze gesprekken te kunnen voeren wordt een gespreksprotocol opgesteld.

Voor de bovengenoemde stappen wordt een budget van € 60.000 gevraagd en de te maken kosten te dekken uit de reserve nader te bestemmen middelen en de financiële consequenties te verwerken in de 2e Berap 2023 **(besluit 4)**. Dit vooruitlopend op een eventueel op te maken anterieure overeenkomst / exploitatieplan en de opbrengsten van de herontwikkeling van de locatie van de St. Jozefschool.

Vervolgstappen herontwikkeling St. Jozefschool

De vervolgstappen voor de herontwikkeling van de St. Jozefschool (plan van aanpak) is het vervolg op de opdracht om een gebiedsvisie vast te stellen. Dit met het oog op de onzekerheden die er nog zijn voor wat betreft de visie (zie paragraaf Risico's). Mocht de visie niet uitgevoerd kunnen worden omdat de gronden niet beschikbaar komen, dan betekent dit voor de herontwikkeling van de locatie St. Jozefschool een aangepast woningbouwplan op de schoollocatie. De voorbereiding voor de herontwikkeling wordt vervolgens opgestart zodat op deze locatie gebouwd kan gaan worden als de scholen begin 2027 verhuizen naar het Kindcentrum op het SPOC.