

Antwoorden op reacties herontwikkeling locatie Tellegen

Planning (in het kort):

- Het biedboek wordt eind van het jaar beoordeeld door het college van B&W. Ook wordt de gemeenteraad over de ontwikkeling geïnformeerd.
- De locatie bieden we naar verwachting eind dit jaar/begin 2022 aan op de markt. Ontwikkelaars kunnen aan de hand van het biedboek een plan indienen met daarbij een schets van hun plan. Deze schetsen leggen wij aan omwonenden voor.
- In 2022 zal de gekozen ontwikkelaar zijn plan verder uitwerken en afstemmen met de omgeving.
- Aan de hand daarvan zal er een wijziging van het bestemmingsplan komen om de herontwikkeling naar woningbouw daadwerkelijk mogelijk te maken. De gemeenteraad besluit hierover. Wanneer deze ruimtelijke procedure start, is afhankelijk van de plannen van de ontwikkelaar. Op de bestemmingsplanprocedure (ruimtelijke procedure) kan iedereen reageren. Deze procedure wordt openbaar gepubliceerd.

Historische belofte speelveld

Er zijn verschillende opmerkingen gemaakt over het (speel)veld (zoals schenking, blijvende groene invulling).

Uit de archieven/koopaktes blijkt dat de grond in het verleden door de gemeente is aangekocht zonder de restrictie dat het groen moet blijven of een vorm van een schenking.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan in de jaren 70 is het veld aangewezen als groen. En binnen deze bestemming is het niet mogelijk om te bouwen. Echter met het wijzigen van de bestemming (naar wonen), door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen kan de mogelijkheid om te bouwen hierin opgenomen worden. Dit geldt ook voor de locatie Tellegenschool. Deze heeft nu een maatschappelijke bestemming. Dit moet een woonbestemming worden. In deze bestemmingsplanwijziging wordt ook een deel van het grasveld opgenomen. Afhankelijk van de plannen van de ontwikkelaar verwachten we in 2022 deze procedure te starten om zo te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Dit noemen we een ruimtelijke procedure. Op de bestemmingsplanprocedure (ruimtelijke procedure) kan iedereen reageren. Deze procedure wordt openbaar gepubliceerd.

Huisvesting voor starters en senioren

Wij nemen in het biedboek op dat er een mix van woningen voor verschillende doelgroepen moet komen. Hierbij worden ook (sociale) huurwoningen meegenomen. We hebben hierbij onder andere aandacht voor starters en senioren (goedkope koop en levensloopbestendige woningen).

Appartementencomplex

Om aan de vraag naar kleinere/goedkopere woningen voor ouderen en starters tegemoet te komen, wordt er een appartementencomplex van maximaal 3 lagen gebouwd waarvan de eventuele bovenste laag terugliggend is. Dat betekent dat de derde laag minder wooneenheden kent omdat deze meer in het midden van het gebouw wordt geplaatst. Voor het beeld, het geheel wordt niet hoger dan een eensgezinswoning. De woningen zijn levensloopbestendig. Ook kunnen er huurwoningen worden opgenomen in dit complex. De invulling hiervan ligt bij de ontwikkelaar.

Het appartementencomplex zelf zal bij benadering 22 x 25 meter groot worden.

Er wordt ook aangegeven dat de later vrijvallende terreinen van de Matzerschool en Jozefschool meer geschikt zijn voor hoogbouw. Hoe en door wie het terrein van de later vrijvallende schoollocaties wordt ingevuld, is nog niet bekend.

Woonprogramma

Wij nemen in het biedboek op dat er een mix van woningen voor verschillende doelgroepen gebouwd moeten worden waarbij wij rekening houden met starters en senioren. Er komen koopwoningen en ook enkele (sociale) huurwoningen. Qua woningtypologie willen we graag levensloopbestendige woningen, geschikt voor kleinere huishoudens. Daarnaast er is ook ruimte voor eengezinswoningen.

Karakter gebouw Tellegen

De grond, inclusief het gebouw worden verkocht aan een ontwikkelaar. Deze bepaalt of het huidige gebouw van De Tellegen wordt meegenomen in de bouw en of karakteristieke onderdelen van het gebouw terugkomen in de ontwikkeling. Wij gaan ervan uit dat het gebouw gesloopt wordt. Het gebouw heeft geen monumentale of karakteristieke status.

Daarnaast zit er in/aan het gebouw een mozaïekwerk. Wij kijken wat we hiermee gaan doen. Op dit moment is dat dus nog niet duidelijk.

Bouwen voor inwoners gemeente

Natuurlijk bouwen wij graag voor de inwoners van Wijhe. Wettelijk gezien kunnen we alleen niet regelen dat koop alleen aan hen voorbehouden is. Ook de woningbouwvereniging en een ontwikkelaar mogen dit niet. Wel vragen we aan de ontwikkelaar om lokaal te adverteren met de woningen.

Parkeren en verkeer/veiligheid

Het is de bedoeling om het parkeren in het plangebied op te nemen. Hierbij gelden de parkeernormen zoals die door ons zijn vastgesteld in het parkeerbeleid. Het is aan de ontwikkelaar om hiervoor een goed plan te maken.

De parkeerplaatsen ten noorden en oosten van de Tellegenschool blijven bestaan.

Door de te bouwen woningen zullen er vanzelfsprekend meer verkeersbewegingen in de wijk zijn. Er zijn verschillende mogelijkheden om de kavels te ontsluiten voor autoverkeer. Bijvoorbeeld vanaf Achter de Hoven, vanaf De Kupe of vanaf het doodlopende gedeelte van de Nijlandstraat. De ontwikkelaar maakt hiervoor een plan wat past bij de geplande woningen. Dat plan wordt getoetst aan de eisen voor verkeer en veiligheid.

Groen/bomen/grasveld

In het groenbeleidsplan (2007) is het grasveld/speelveld aangemerkt als beeldbepalend groen voor het gebied Wijhe-West. Verder is opgemerkt dat het grasveld voor meerdere doeleinden wordt gebruikt. Naast dat het wordt gebruikt als speelveld vinden er incidenteel ook activiteiten plaats zoals het plaatsen van een feesttent of circus. De randen van het veld zijn aangeplant met bomen en bossage om dit te scheiden van de aangrenzende woonwijk. Bij realisatie van het appartementencomplex wordt in verhouding een klein deel van dit grasveld ingevuld. De bomen en bossage aan de randen van het veld blijven staan, alsook een groot deel van het grasveld. Dit draagt bij aan de klimaatadaptatie in de wijk.

Bomen/groen

De groen- en bomenstructuur aan de zuid, oost en westzijde van het grasveld blijven intact. De herdenkingsbomen die aan het "tussenpad" tussen het grasveld en de Tellegenschool staan, blijven staan. De bomen aan de noordzijde van de Tellegenschool, alsmede de moeraseik (zieke boom) op het schoolplein mogen/moeten worden gekapt. De moeraseik is aangetast door honingzwam. Een boominspecteur, die we voor deze zaken regelmatig inhuren, constateerde dit in 2019. Een honingzwam is een agressieve houtaantaster en kan ook redelijk vitale bomen aantasten. Het kan jaren duren voordat de boom het loodje legt, maar de boom kan hier niet meer van genezen en is dus niet meer te redden. Vandaar dat deze boom al bij de herontwikkeling verwijderd wordt zodat dit meer later hoeft te gebeuren als er huizen staan. De bomen aan de oostzijde van de Tellegenschool zijn nog jonge bomen. Deze kunnen een nieuwe plek in het plan krijgen.

Grasveld

In de plannen wordt niet het gehele grasveld meegenomen maar een deel hiervan. Dit deel ligt zover als mogelijk is naar de bomenrij richting de Nijlandstraat. Vanaf de bomen houden we zo'n 7 meter afstand om de bomen te kunnen laten doorgroeien. Deze bomen en de aanwezige bossage blijft intact. Er blijft aan de andere zijde van het veld veel ruimte over om te voetballen/te spelen.

Door op een deel van het grasveld woningbouw te realiseren, kan de parkachtige setting behouden blijven doordat er dan minder woningen op de locatie Tellegen komen. Het biedt gelegenheid om een kwaliteitsimpuls te geven aan de omliggende groene ruimte en bijbehorende gebruiks- en ontmoetingsfunctie van dit gebied. Dit is het resultaat van de stedenbouwkundige verkenning van een stedenbouwkundig bureau. Het behoud van de parkachtige setting komt overigens weer tegemoet aan de reacties dat het groene karakter van de wijk moet blijven.

De speelplek aan de Nijlandstraat wordt behouden. De speeltoestellen op het schoolplein worden, mede met het oog op vandalisme, verwijderd. Deze speelvoorziening was aanvullend ten opzichte van de bestaande speelplek aan de Nijlandstraat en het speel/grasveld.

Verlies uitzicht en inkijk bewoners Nijlandstraat

In de voorjaar/zomer/deel herfst kijken de bewoners van de Nijlandstraat tegen een groene bomenrij/bossage aan. In het laatste deel van de herfst/winter is er weidser uitzicht. Het geplande appartementencomplex komt ongeveer 40 meter van de erfgrens van de woningen te staan met daartussen de weg, de speelplek en de groene rand die in stand blijft. Wij geven de opmerkingen van bewoners over de inkijk mee in het biedboek. Het is aan de ontwikkelaar om te kijken of hij dit meeneemt in zijn ontwerp.

Regenwater

De herontwikkeling moet zelf voorzien in de wateropvang door groen/infiltratie/afvoer etc. Het water wordt niet afgewend op bijvoorbeeld crossbaan.

Tijdelijke invulling school

Momenteel wordt gekeken naar een mogelijke tijdelijke invulling van de school. Hierover is nog niets bekend. Zodra wij meer weten, berichten wij hierover.

Onderzoeken

In voorbereiding op de planontwikkeling (ruimtelijke procedure) worden enkele verplichte onderzoeken uitgevoerd. Misschien heb je al eens iemand op de locatie zien rondlopen. Dit zal de komende tijd vaker gebeuren. Zo deed een ecooloog in september 2021 en verder in mei, juni en juli 2022 onderzoek naar verplichte soorten waaronder vleermuizen en egels. Verder deed een bureau archeologisch onderzoek voor ons.

Planschade

Door een planologisch besluit, het vaststellen van een bestemmingsplan voor locatie Tellegen of afwijking van een bestemmingsplan door verlenen omgevingsvergunning kan het zijn dat er mogelijk sprake is van planschade. Een verzoek tot planschade moet binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologische besluit bij de gemeente worden ingediend. De kosten hiervoor bedragen € 300,-. Wanneer een planschadevergoeding wordt toegekend ontvang je het bedrag terug. Een onafhankelijke adviseur stelt een onderzoek in. Hij adviseert de gemeente of je wel of niet voor een schadevergoeding in aanmerking komt. Daarna beslissen wij over jouw aanvraag en bepalen het bedrag van de eventuele schadevergoeding. Zie ook [Gemeente Olst-Wijhe | Planschade, schadevergoeding](#)

Communicatie omwonenden

De informatiebijeenkomst op 13 september was bedoeld als een eerste update aan omwonenden na het vaststellen van het plan van aanpak door het college, net voor de zomervakantie 2021. Wij wilden daarbij ook het eerste gevoel van omwonenden peilen. Er werd aangegeven dat de reactietermijn heel kort was. Gelukkig hebben toch heel veel mensen in deze tijd het reactieformulier weten in te vullen. Dat waarderen wij, het laat de betrokkenheid bij de wijk zien. Er bestaat nu nog geen bezwaarmogelijkheid op het plan omdat er nog geen definitief plan is. Deze mogelijkheid ontstaat pas bij de bestemmingsplanprocedure waarover in dit document verder wordt gesproken.

Vanuit de gemeente houden wij omwonenden en andere geïnteresseerden via de nieuwsbrief op de hoogte van de processtappen die vanuit de gemeente genomen moeten worden. Ontwikkelaars kunnen aan de hand van het biedboek een plan indienen met daarbij een schetsontwerp. Deze schetsen leggen wij aan omwonenden voor. Daarnaast moet de ontwikkelaar die het plan gaat maken de omgeving actief meenemen. Hiervoor wordt ook een globaal plan aangeleverd bij de inschrijving. Het overzicht met alle gemaakte opmerkingen van omwonenden nemen wij op als bijlage bij het biedboek. Hier kan de ontwikkelaar dan zijn voordeel mee doen.

Binnen het 'vlekkenplan' dat we jullie lieten zien op de informatiebijeenkomst wordt veel vrijheid gegeven over wat er ontwikkeld kan worden, maar het gaat om een klein deel van het grasveld. Daarom nodigen we direct aanwonenden graag nogmaals uit voor een bijeenkomst. Hierin geven wij, samen met het stedenbouwkundig bureau dat de ruimtelijke verkenning deed, uitleg over ons idee voor de invulling van de locatie en waarom we voor deze opzet kiezen. We hopen hiermee meer verduidelijking en beeld te geven in de plannen en over welke oppervlakte we praten. Wij staan nog steeds achter de gemaakte keuze.

Woningbouwlocaties

Wettelijk gezien hebben inbreidingslocaties (locaties die binnen bestaand stedelijk gebied die braak liggen of vrijkomen en die ingezet kunnen worden voor woningbouw) voorrang op andere te ontwikkelen gebieden in de gemeente. Zo ook de locatie Tellegen. Om het geheel te laten passen in de omgeving en tegemoet te komen aan de vraag en de woningschaarste, kiezen wij ervoor om woningen op locatie Tellegen te plaatsen en daarnaast een appartementencomplex op een deel van het grasveld.

Door op een deel van het grasveld woningbouw te realiseren, kan de parkachtige setting behouden blijven doordat er dan minder woningen op de locatie Tellegen komen. Het biedt gelegenheid om een kwaliteitsimpuls te geven aan de omliggende groene ruimte en bijbehorende gebruiks- en ontmoetingsfunctie van dit gebied.

Waarom pas nu actie op locatie Tellegen

Achter de schermen was er natuurlijk al wel aandacht voor de invulling van vrijvallende schoollocaties door de komst van de nieuwe kindcentra in Olst en in Wijhe.

Eerder dan verwacht kwam onder andere locatie Tellegen weer terug naar de gemeente. In de planning van werkzaamheden was hier dan ook geen rekening mee gehouden. Onze medewerkers zijn ingezet op andere (grote) trajecten in gemeente Olst-Wijhe. In (her)ontwikkelingstrajecten zit veel werk wat niet allemaal tegelijk kan worden opgepakt binnen onze gemeente met de medewerkers die er zijn. Er zijn dus niet gelijk mensen voorhanden om direct op projecten in te springen. Naast woningschaarste in Nederland en ook in Olst-Wijhe, hebben wij helaas ook te maken met een schaarste op de arbeidsmarkt. Simpel gezegd zijn er dus gewoon niet voldoende handen beschikbaar om al het werk dat er is of komt gelijk op te pakken.

Mede gelet op bovenstaande is er ook voor gekozen om de herontwikkeling van locatie Tellegen door een ontwikkelaar te laten doen.

Aanmelden nieuwsbrief

Je kunt je aanmelden voor de nieuwsbrief via de site www.olst-wijhe/tellegenschool.