

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 48953-2021

Medewerker	:	Natasja Hulsebos en Shirley Veldhuis
Team	:	Bedrijfsvoering en Communicatie
Datum	:	2 november 2021
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> (zaaknummer 10417-2021)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> (zaaknummer 10417-2021)</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Publicatie voor op de website en en social media (mailen naar webteam@olst-wijhe.nl)</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Inloopbijeenkomsten organiseren (neem hiervoor contact op met team Communicatie)</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>Herontwikkeling locatie Tellegen - participatieinzet</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Kennis te nemen van het overzicht van ingestuurde reacties;
2. Kennis te nemen van de conceptantwoorden op de meest gestelde vragen;
3. In te stemmen met een extra informatieavond voor direct aanwonenden;
4. In te stemmen met een update aan omwonenden via de nieuwsbrief en het informeren van de ontwikkelaars die zich al gemeld hebben;
5. Het eerder vastgestelde en vrijgegeven voorbereidingskrediet van € 70.675,- te verhogen met € 35.000,- en deze voorinvesteringen te verrekenen met de verkoopopbrengst en de overschrijding te melden en toe te lichten bij het opmaken van de jaarrekening 2021;
6. De raad te informeren via de nieuwsbrief.

SAMENVATTING

Locatie Tellegenschool in Wijhe wordt herontwikkeld naar een woningbouwlocatie. Het idee is om de locatie inclusief het gebouw, met over de erfgronden heen ook een deel van het naastgelegen grasveld, in de huidige staat voor verkoop in de markt te zetten via een openbare biedprocedure. Uit de reacties op de inloopavond en via de reactieformulieren blijkt dat omwonenden niet zozeer tegen de ontwikkeling van woningen op locatie Tellegen zijn maar wel tegen de eventuele bouw van een appartementencomplex op het naastgelegen grasveld.

Wij hebben geconcludeerd dat de nu ingezette communicatie met direct aanwonenden niet voldoende recht doet aan het proces. Daarom nodigen we de direct aanwonenden nogmaals uit voor een bijeenkomst waarin wij, samen met het stedenbouwkundig bureau dat de ruimtelijke verkenning deed, uitleg geven over ons idee voor de invulling van de locatie en waarom we voor deze opzet kiezen. Wij begrijpen dat niet iedereen in kan stemmen met de herontwikkeling. Wij staan nog steeds achter onze proceslijn om de locatie Tellegenschool en een deel van het grasveld te herontwikkelen.

INLEIDING

Voor de herontwikkeling van locatie Tellegen stelde het college op 6 juli 2021 een plan van aanpak vast. Onderdeel van dit plan was om de omwonenden van de locatie Tellegen vanuit onze privaatrechtelijke rol in het eerste deel van het traject zo goed mogelijk mee te nemen in onze plannen. We organiseerden een

inloopavond op 13 september. Inwoners konden op en ook na deze avond via een reactieformulier aangeven hoe zij tegen de ontwikkeling aan kijken, waar zij zich zorgen om maken en welke kansen zij met deze ontwikkeling voor hun wijk zien. De inloopavond trok meer dan 200 bezoekers. Naast geïnteresseerden die een woning wilden kopen, waren er ook veel omwonenden van de locatie. Ongeveer 140 mensen vulden het reactieformulier in. Dit laat duidelijk de betrokkenheid bij de wijk zien.

Op de inloopavond en op de reactieformulieren zijn veel opmerkingen gemaakt. Het overzicht met reacties vindt u in de bijlage. Het gros geeft aan de herontwikkeling van locatie Tellegen prima te vinden maar tegen de ontwikkeling te zijn van een appartementencomplex op een deel van het grasveld. Redenen lopen uiteen. Van uitzicht, inkijk, opofferen groenste deel van Wijhe-West tot het wegvallen van speelgelegenheid voor kinderen. Ons is gebleken dat de gekozen manier van informeren niet voldoende duidelijk heeft kunnen maken aan inwoners dat het om een zogenaamd “vlekkenplan” gaat waarbinnen veel vrijheid van ontwikkelen gegeven wordt en waarbij slechts een klein deel van het grasveld gebruikt mag worden.

Wij concluderen ook dat de ingezette participatie niet afdoende is voor het proces. Daarom adviseren wij om nogmaals een informatieve avond voor direct aanwonenden te organiseren. Hiermee investeren wij aan de voorkant van het proces om vertraging verderop zoveel mogelijk te voorkomen.

Onze proceslijn om de locatie Tellegenschool en mogelijk ook een deel van het grasveld te ontwikkelen, verandert niet. Ook kunnen we met deze informatieve avond niet alle weerstand tegen de herontwikkeling wegnemen. Mensen hebben zorgen over een aantal onderdelen van de herontwikkeling van de locatie en alles wat daarbij komt kijken. Daarom gaan we de direct aanwonenden nogmaals informeren over onze ideeën om deze zorgen zoveel mogelijk weg te nemen en uit te leggen waarom we voor deze opzet kiezen. Zoals gezegd, op hoofdlijnen verandert het plan niet. Op detailniveau, bijvoorbeeld invulling van het resterende deel van het gras/speelveld, groen, speelvoorzieningen kunnen aanwonenden suggesties meegeven.

BEOOGD RESULTAAT

1. Algemeen: herontwikkeling van de locatie Tellegen inclusief mogelijk een klein deel van het grasveld voor de realisatie van woningen en/of appartementen in de koop en huursector. Dit in lijn met het collegebesluit van 6 juli 2021.
2. Van dit advies: Vanuit onze privaatrechtelijke rol in het eerste traject is het onze taak om omwonenden zorgvuldig en zo goed mogelijk mee te nemen.

KADER

- Collegebesluit van 6 juli 2021 (incl. bijbehorend plan van aanpak).
- Participatie
- Bestemmingsplan Wijhe
- Groenbeleidsplan

ARGUMENTEN

Zoals aangegeven hebben we veel reacties mogen ontvangen op de inloopavond en op de reactieformulieren. Het merendeel van de reacties gaat over een appartementencomplex op een klein deel van het grasveld. Men blijft dit liever zien als grasveld en dat het dus niet betrokken wordt bij de herontwikkeling van de Tellegen. Redenen lopen uiteen. Van uitzicht, inkijk, opofferen groenste deel van Wijhe-West tot het wegvallen van speelgelegenheid voor kinderen.

Voor uw beeld. De speelgelegenheid aan de Nijlandstraat blijft in tact. Ook het hier aanwezige groen, als afscheiding van het grasveld, blijft bestaan. Daarnaast wordt een beperkt deel van het veld ingezet voor het appartementencomplex. Voor het overige blijft het veld bestaan en blijven er voldoende mogelijkheden voor het spelen. Daarnaast wordt met name door de bewoners aan de Nijlandstraat gesproken over in- en uitkijk. Tussen deze woningen en het beoogde appartementencomplex zit een ruime afstand (circa 40) meter en daarnaast nog andere functies als de weg, speelvoorzieningen en een groenrand.

Waarom de ontwikkeling 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. Dit is het resultaat van de stedenbouwkundige verkenning van een stedenbouwkundig bureau. Het behoud van de parkachtige setting komt overigens weer ten goede aan de opmerkingen van de omwonenden dat het groene karakter van de wijk moet blijven.

Extra communicatiestap

Mede op basis van een stedenbouwkundige verkenning is 'gekozen' voor de herontwikkeling van de locatie Tellegen waarbij ook een deel van het bestaande grasveld wordt betrokken. Uiteindelijk hebben we aan de omwonenden/geïnteresseerden een vlekkenplan laten zien. Om de bewoners inzicht te geven in de gemaakte keuzes wordt voorgesteld om een extra communicatiemoment toe te voegen aan het proces. Het is goed om hier nu op te investeren zodat er meer begrip is voor de gemaakte keuzes in hun woonomgeving.

Deze extra stap willen we vormgeven met een bijeenkomst waar, na een eerste gezamenlijke wandeling, door het stedenbouwkundige bureau een toelichting wordt gegeven op de ruimtelijke verkenning die eerder dit jaar is uitgevoerd. Vervolgens gaat men in subgroepen uiteen waar nader wordt gesproken over een aantal thema's. Daarna volgt een terugkoppeling door de gesprekleiders per subgroep. Na deze bijeenkomst zal een verslag/resultaat worden gedeeld met de mensen.

Vooraf wordt wel nadrukkelijk aangegeven dat het doel van de bijeenkomst is om de mensen nader te informeren over de keuzes die zijn gemaakt. De insteek is om vast te houden aan het gekozen pad, dus deels woningbouw op locatie Tellegen en een appartementencomplex op een deel van het grasveld mogelijk maken. Hierbij wordt ook aangegeven dat deze opzet ook een financiële kant heeft.

DRAAGVLAK

- Gezien het collegebesluit van augustus 2020 om een plan van aanpak voor de herontwikkeling van deze locatie op te stellen, en het besluit van 6 juli 2021 over het plan van aanpak waarbij er is besloten om een ontwikkeling op locatie Tellegen en een deel van het ernaast gelegen grasveld mogelijk te maken, is er bestuurlijk draagvlak.
- Omwonenden maken zich zorgen over onderdelen van de herontwikkeling en geven aan betrokken te willen worden. De extra communicatiestap kan bijdragen aan het draagvlak.

DUURZAAMHEID

Vanuit sociale duurzaamheid is het belangrijk om omwonenden zo goed mogelijk mee te nemen in het proces. Het is van wezenlijk belang om continu gedurende het proces aandacht te hebben voor de communicatie naar omwonenden/belangstellenden en waar mogelijk de omgeving te betrekken bij de inrichting. Vanuit onze privaatrechtelijke rol in het eerste deel van het traject is een goede invulling hiervan belangrijk voor ons. Na de verkoop van de locatie ligt het participatietraject met name bij de ontwikkelaar.

RISICO'S (financieel/juridisch)

- Zoals in het collegeadvies van 6 juli 2021 is aangegeven gaat het om een centraal gelegen inbreidingslocatie met een redelijk aantal omwonenden. Dit kan tot spanningen leiden welke nu zichtbaar worden. Vanuit onze privaatrechtelijke rol ligt de verantwoordelijkheid voor de communicatie bij de gemeente. Nadat de grond is verkocht komen wij in onze publiekrechtelijke rol en ligt de eerste verantwoordelijkheid van de communicatie bij de ontwikkelaar. Maar ook in deze fase hebben wij daar zeker nog een rol in.
- Ondanks onze extra inzet op communicatie en participatie met de omwonenden is vertraging tijdens de ruimtelijke procedure mogelijk.
- Daarnaast kan dit, participatievorm en de mogelijke vertraging, leiden tot extra financiële inzet. Mogelijk bij de gemeente dan wel bij de ontwikkelaar.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De uitwerking van het 1^e deel van het traject was intensiever dan ingeschat. De verwerking van de vele reactieformulieren en de extra communicatiestap brengen extra kosten met zich mee. De gevraagde

voorinvestering wordt hierdoor hoger. De inzet van de interne organisatie en de externe kosten worden gedekt door de gevraagde voorinvestering.

Onderstaand vindt u een opsomming van de tot nu toe gemaakte kosten in relatie tot het beschikbaar gestelde budget.

Projectbudget

Collegebesluit 2020	€ 6.000,--
Collegebesluit begin 2021	€ 5.000,--
Collegebesluit juni/juli 2021	€ 59.675,--
Totaal	€ 70.675,--

Uitgegeven

Interne uren	€ 37.346,25
Externe uren (ingehuurd)	€ 1.050,--
Ruimtelijke verkenning	€ 5.000,--
Diverse onderzoeken locatie	€ 8.367,--

Totaal € 51.763,25

Dat betekent dat er nog een budget beschikbaar is van **€ 18.911,75** (70.675,- -/- 51.763,25).

Het voortraject was intensiever dan ingeschat en heeft daardoor meer uren en budget gevraagd dan geraamd. Door onder andere de verwerking van de vele reacties die wij ontvingen na de inloopavond, het inzetten van meer onderzoeken op de locatie (ten gunste van de verkoop) is er niet meer voldoende budget over om de overige stappen van het verkooptraject te realiseren. Er wordt gevraagd hiervoor een extra budget beschikbaar te stellen van € 35.000,-.

Het verdere traject, een extra informatieavond en het voorbereiden en afronden van de biedprocedure vraagt extra ambtelijke, externe en financiële inzet.

Dit gebeurt deels binnen het bestaande budget en deels binnen de gevraagde aanvulling. In totaal is dan nog een budget van € 53.912,- (€18.911,75 + € 35.000,-) beschikbaar.

Deze extra voorinvestering wordt samen met de eerder beschikbaar gestelde gelden verrekend met de verkoopopbrengst.

AANPAK/UITVOERING

Na het collegebesluit informeren we geïnteresseerden via de nieuwsbrief over onze aangepaste werkwijze en verdere processtappen. Daarbij publiceren wij ook het overzicht met de reacties en het overzicht met antwoorden op de meest gestelde vragen.

We organiseren aan het eind van een middag een wandeling over het terrein waarvoor we de direct aanwonenden uitnodigen. Zij kunnen dan vertellen hoe zij de omgeving gebruiken, waar zij kansen zien in de wijk en waarover zij zich zorgen maken.

De avond gaan we verder met een (online) bijeenkomst voor direct aanwonenden van de locatie. Naast een plenair deel met onder andere een toelichting op het concept door het stedenbouwkundig bureau gaan we in subgroepen onder leiding van een gespreksleider uiteen om over verschillende thema's te praten zoals groen, spelen, parkeren, verkeer en bouwprogramma. Daarna komen we weer plenair bijeen waarbij de gespreksleiders een terugkoppeling geven over hetgeen besproken is in de groep. Er worden verslagen gemaakt welke wij delen op de website/nieuwsbrief om ook alle andere geïnteresseerden te informeren. Daarbij geven we ook het verdere proces aan waarbij we terugpakken op het oorspronkelijk vastgestelde proces en bijbehorende participatiemomenten.

Met de organisatie van de bijeenkomst houden we rekening met de dan geldende coronamaatregelen.

Vanaf het moment dat de ontwikkelaar de grond in eigendom heeft en de ontwikkeling verder in gang zet, ligt de verantwoordelijkheid voor de participatie communicatie met name bij hen. Vanuit onze publiekrechtelijke rol informeren wij de inwoners van Olst-Wijhe over bijvoorbeeld de ruimtelijke procedure. De communicatie vanuit de gemeente voor het tweede traject wordt later uitgewerkt.

Proces in de tijd

1. Collegevoorstel > 16 november behandeling
2. Bij akkoord collegevoorstel zetten we uiterlijk 19 november de info online (alle reacties + antwoorden op de vragen). Daarbij geven we ook het gewijzigde communicatieproces aan.
3. We nodigen direct aanwonenden uit voor de wandeling en bijeenkomst. De wandeling en bijeenkomst vinden medio december plaats als de coronamaatregelen dit toelaten
4. Eind december/januari behandeling college biedprocedure inclusief definitief biedboek en bijlagen. Na akkoord zetten we de biedprocedure zo snel mogelijk uit.