

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 37081-2025

Medewerker	:	Aafke Kuiper
Team	:	BOR & PM
Datum	:	9 september 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: Bijlage 1: Plan van aanpak Vervolgfase dorpshart Boskamp Bijlage 2: Persbericht n.a.v. adviesnota PvA en voorbereidingskrediet 2025 Bijlage 3: Raadsvoorstel aanvraag voorbereidingskrediet vervolgfase dorpshart Boskamp
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering ☒ financieel ☒ team Communicatie en Ondersteuning ☒ Geen actieve communicatie ☒ anders, nl. Projectgroep dorpshart Boskamp, ambtelijk opdrachtgever (woningbouwregisseur)
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Vervolgfase Dorpshart Boskamp

BESLUIT burgemeester en wethouders

In te stemmen met:

- Kennis te nemen van het *Plan van aanpak Vervolgfase Dorpshart Boskamp* als leidraad voor de verdere uitwerking van het project Dorpshart Boskamp.
- De raad voor te stellen een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 156.000 voor de uitvoering van het Plan van Aanpak Vervolgfase Dorpshart Boskamp. De kosten voor voorbereiding opnemen in de exploitatie van de grond.
- De financiële consequenties te verwerken in de begroting 2025 als begrotingswijziging.

SAMENVATTING

Voor de Boskamp is de afgelopen tijd hard gewerkt aan een ruimtelijk kader voor het dorpshart, waarin wonen, zorg en ontmoeten samenkomen. Tijdens het kernenbezoek op 20 mei 2025 werd dit kader beoordeeld door de bewoners van de Boskamp. De gemeente Olst-Wijhe wil nu samen met lokale partijen verder met de uitwerking van dit plan. Hiervoor wordt een voorbereidingskrediet van € 156.000 aangevraagd bij de gemeenteraad. Dit bedrag is nodig voor juridische voorbereiding, participatie, onderzoeken en externe inhuur. De vervolgfase richt zich onder andere op het vastleggen van samenwerkingsvormen en toewerken naar realisatie.

AANLEIDING

In de gebiedsagenda Boskamp (opgesteld met stakeholders uit Boskamp, december 2022 vastgesteld) is afgesproken dat het gebied rondom de voormalige Aloysiusschool op de Boskamp (inclusief de grond van de kerk, Carinova verpleeghuis en aanleunwoningen Sekkelanden) wordt ontwikkeld tot een gebied waar wonen, zorg en ontmoeten samen komen.

Aan de hand van het plan van aanpak/startdocument voor dit gebied (vastgesteld december 2023) werkten we met betrokken partijen samen in een participatief proces om een ruimtelijk raamwerk voor dit gebied te maken. De gemeente is de trekker van dit proces. We zijn het resultaat van dit proces een ruimtelijk kader gaan noemen omdat het kaders schept voor de verschillende ontwikkelingen in het dorpshart van de Boskamp.

Het project Dorpshart Boskamp bevindt zich in een vervolgfase waarin verdere uitwerking van het ruimtelijk kader, participatie en voorbereiding op uitvoering centraal staan. In deze fase is het nodig om keuzes te maken over het proces, de rolverdeling en de benodigde middelen. Het *Plan van aanpak Vervolgfase Dorpshart Boskamp* biedt hiervoor een inhoudelijk en procesmatig kader. Om dit plan uit te voeren en de vervolgstappen te kunnen zetten, is een voorbereidingskrediet van € 156.000 nodig (onder FINANCIËN wordt hier nader op ingegaan).

BEOOGD RESULTAAT

Resultaat van het project Dorpshart Boskamp:

- Een levendig en samenhangend dorpshart Boskamp waar wonen voor jong en oud, zorg, ontmoeten en erfgoed samenkomen in een toekomstbestendige omgeving.

Resultaat van dit voorstel:

- o Instemming met het Plan van aanpak Vervolgfase Dorpshart Boskamp
- o Een voorbereidingskrediet om de uitwerking van het plan van aanpak mogelijk te maken.

KADER

- Bestuurlijke focus op wonen
- Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050
- Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025
- Gebiedsagenda Boskamp

ARGUMENTEN VOOR

- **Samenwerking**
In deze vervolgfase werken we intensiever samen met alle betrokken partijen, omdat we niet langer uitgaan van losse deelprojecten per grondeigenaar, maar gezamenlijk toewerken naar één samenhangend plan. Deze aanpak zorgt voor meer afstemming, gedeeld eigenaarschap en een stevigere basis voor de uitvoering. En leidt tot een geïntegreerde en beter resultaat voor het dorpshart Boskamp.
- **Draagvlak en urgentie vanuit het dorp**
Tijdens het drukbezochte kernenbezoek op 20 mei 2025 is het ruimtelijk kader positief ontvangen door bewoners. Er is veel enthousiasme en betrokkenheid, wat blijkt uit vragen over inschrijving, voorrang voor Boskampenaren en planning.
- **Vervolgstappen**
Het ruimtelijk kader wordt geoptimaliseerd en financieel doorgerekend door Stadskwadraat. Daarna ligt er een onderbouwd fundament voor de vervolgfase, waarin keuzes worden gemaakt over samenwerking, stedenbouwkundig ontwerp en uitvoering.
- **Vorbereidingskrediet**
De vervolgfase vraagt om extra inzet: juridische voorbereiding, externe inhuur, participatie en onderzoeken. Het gevraagde krediet is nodig om deze activiteiten mogelijk te maken.
- **Kansen voor subsidie en kostenverhaal**
Een deel van de plankosten kan worden verhaald via de Omgevingswet. Daarnaast wordt een subsidieaanvraag voorbereid bij de provincie, wat het publieke tekort deels kan afdekken

- **Heldere afbakening en gefaseerde aanpak**
Het plan maakt duidelijk wat wel en niet binnen deze fase valt. De feitelijke bouw, technische uitwerking en investeringen in openbare ruimte volgen later. Dit zorgt voor overzicht en bestuurlijke beheersbaarheid.
- **Verankering in bestaand beleid**
De vervolgfase sluit aan bij de Gebiedsagenda Boskamp, de Woonvisie en de Omgevingsvisie.
- **Samenwerking met lokale en professionele partijen**
De kerngroep en participatiegroep zijn breed samengesteld met gemeente, Carinova, SallandWonen, parochie en lokale werkgroepen. Dit vergroot de kans op een gedragen en haalbaar plan.

ARGUMENT TEGEN

RISICO'S

Risico op vertraging door onduidelijkheid in samenwerking

De vorm van samenwerking met partijen zoals Carinova, SallandWonen en de (toekomstige) eigenaar van de kerk wordt onderzocht. Bij eventueel gebrek aan overeenstemming of vertraging kan de planvorming stagneren. Dit vergroot het risico dat het voorbereidingskrediet wordt ingezet zonder dat het vervolgproces voldoende voortgang boekt. De samenwerkingsvormen worden de komende periode onderzocht en uitgewerkt. Om dit nader uit te kunnen zoeken is budget nodig.

Beheersmaatregel voor dit risico: Plannen van gezamenlijke sessies met betrokken partijen om verwachtingen, rollen en verantwoordelijkheden helder te krijgen en dat daarna vast te leggen.

FINANCIËN

Het proces voor de ontwikkeling van een gedragen ruimtelijk kader voor het gebied, met daarbij het participatieve karakter van het project, vroeg meer dan begroot in het in december 2022 vastgestelde plan van aanpak. Momenteel is er een overschrijding van circa € 30.000 op het budget. Deze overschrijding nemen we op in het voorbereidingskrediet voor het vervolg. Dit betekent de aanvraag van een voorbereidingskrediet van € 126.000 + € 30.000 = € 156.000.

De overschrijding is toe te schrijven aan een uitgebreidere participatie dan beschreven in het plan van aanpak dat in 2022 werd opgesteld. Ook werd gedurende het traject duidelijk dat het heel belangrijk was om het ruimtelijk kader verder uit te werken en advies te vragen over samenwerkingsvormen voor het vervolg en dit in afstemming met partijen te blijven doen. Dit in overleg met de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever. Een overzicht van de extra of aanvullende stappen die genomen zijn:

- **Structuur en rollen verduidelijkt:** Er is helderheid gebracht in de verhouding tussen de gebiedsgerichte aanpak Boskamp, het project Dorpshart, en de rolverdeling tussen ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgeverschap.
- **Kerngroep en participatiegroep:** De kerngroep bestaat uit grondeigenaren (gemeente, Carinova, SallandWonen, parochiebestuur). De participatiegroep is breder en bevat ook lokale werkgroepen zoals Jong & Oud, herbestemming kerk en Belangengroep Beter Boskamp (plaatselijk belang).
- **Adviesbureau HevoFame:** Voor begeleiding van het participatieproces en het opstellen van het ruimtelijk kader. Alle partijen uit de kerngroep ondertekenden een samenwerkingsbrief met afspraken over gezamenlijke betaling.
- **Pressure cooker sessies georganiseerd:** Drie intensieve sessies met HevoFame, kerngroep, participatiegroep en interne projectgroep in de Hoeksteen op de Boskamp.
- **Waardenperspectief en analyse opgeleverd:** HevoFame leverde een analyse van het gebied en een waardenperspectief als basis voor het ruimtelijk kader.
- **Ruimtelijk kader opgesteld:** Er zijn scenario's uitgewerkt, met uiteindelijk één voorkeursvariant. Dit kader is positief ontvangen tijdens het kernenbezoek op 20 mei 2025 waar alle partijen aanwezig waren.
- **Quickscans uitgevoerd:** Voor onder andere archeologie, flora en fauna op de Aloysiuslocatie.

- **Financiële doorrekening en advies:** Bureau Stadskwadraat rekende het ruimtelijk kader door en adviseert over samenwerkingsvormen voor ontwerp en uitvoering. Opdracht is gezamenlijk gegeven door Carinova en de gemeente.

Kostenverhaal en subsidie

Een deel van het aangevraagde voorbereidingskrediet kan in de samenwerking met partijen worden opgevoerd als het verplichte kostenverhaal vanuit de Omgevingswet. Dat niet het gehele bedrag kan worden doorerekend, komt doordat een deel van de plankosten ten laste van de ontwikkeling op de Aloysiuslocatie komen, wat een ontwikkeling van de gemeente is. Hier komt óf een grondexploitatie met plankosten óf een markttuitvraag waar een deel van deze kosten wellicht in terug verdiend kunnen worden.

Bij de provincie zijn verschillende subsidiemogelijkheden voor ontwikkelingen in kleine kernen. We zijn voornemens binnenkort een aanvraag in te dienen voor de subsidie "Betaalbaar wonen in kleine steden en dorpen." Dit is voor afdekking van het publiek tekort, maar niet voor het betalen van ambtelijke uren.

Bij bestuurlijk akkoord het budget op te nemen onder WBS U6.810.01.37 onder kostensoort 4343606 externe diensten.

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid staat centraal in dit plan van aanpak, waarbij streven naar een toekomstbestendige inrichting van het gebied essentieel zijn. Vooral de sociale duurzaamheid die voortvloeit uit de aanpak van de gebiedsagenda Boskamp wordt voortgezet door de uitvoering van dit Plan van aanpak.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De communicatie- en participatieaanpak voor de vervolgfase van Boskamp wordt uitgewerkt in een aparte strategie. Deze bouwt voort op eerdere ervaringen met het gebiedsgericht werken op de Boskamp.

- **Doel:** Inwoners en stakeholders tijdig informeren en actief betrekken bij de ontwikkelingen in het dorpshart Boskamp. De nadruk ligt op transparantie, samenwerking en het benutten van lokale kennis en betrokkenheid.
- **Middelen:** De Dorpskrant van Boskamp wordt als centraal communicatiemiddel ingezet. Deze verschijnt maandelijks en wordt opgesteld door de BBB. Hiermee worden ook minder actieve doelgroepen ('unusual suspects') bereikt. Daarnaast gebruiken we de Huis aan Huis en onze social media als er berichten breder gedeeld moeten worden. En de kerngroep en participatiegroep bereiken we via de mail, telefoon en bijeenkomsten.
- **Participatievormen:** Participatie vindt plaats via werkgroepen, klankbordgroepen en stakeholdersessies. Ook via mail, telefoon en bijeenkomsten.
- **Verankering in het proces:** De communicatie- en participatiestrategie wordt afgestemd met de kerngroep en participatiegroep. De strategie wordt vastgelegd bij uitvoering van het plan van aanpak en vormt een leidraad voor de vervolgfase

PLANNING EN UITVOERING

Planning voor vaststelling van dit plan van aanpak door het college en raad voor de aanvraag van het voorbereidingskrediet:

- 9 september 2025: Behandeling collegevoorstel
- 29 september 2025: Behandeling raad oordeelsvormend
- 13 oktober 2025: Behandeling raad besluitvormend

Communicatie na collegebesluit

- Vrijdag 12 september 2025: Mail met procesinformatie versturen aan kerngroep en participatiegroep, na besluit college (kerngroep en participatiegroep ontvingen ook een mail begin september met de stand van zaken)
- Vrijdag 12 september 2025: Informatie in raadsnieuwsbrief, na besluit college
- Dinsdag 14 oktober 2025: regulier stakeholdersoverleg gebiedsagenda Boskamp, hier vertegenwoordigers van kerngroep en participatiegroep aanwezig.

- Vrijdag 12 september: versturen persbericht (zie bijlage 2)

Acties vervolgfase project

Algemeen:

- Vaststellen van dit plan van aanpak.
- Aanvragen aanvullend voorbereidingskrediet van € 156.000 voor deze vervolgfase bij de gemeenteraad.
- Opstellen en afsluiten samenwerkingsovereenkomsten met partijen.
- Indienen subsidieaanvraag bij de provincie voor de realisatie van nieuwe, betaalbare woningen.

Samenwerking en organisatie:

- Onderzoeken en vastleggen van een werkbare samenwerkingsvorm voor de gebiedsontwikkeling
- Aanvullen/actualiseren stakeholderanalyse en communicatie- en participatieplan voor deze fase met de kerngroep, de participatiegroep, het dorp en de gemeente.
- Voortzetten kerngroep (gemeente en grondeigenaren) voor uitwerking vervolg.

Stedenbouwkundige uitwerking:

- Vaststellen ruimtelijk kader Dorpshart na optimalisatieslag en advies participatiegroep door college.
- Keuze maken in samenwerkingsvorm en ontwikkelstrategie (bijv. marktbenadering of gemeentelijke regie met grondexploitatie).
- Uitwerken Nota van Uitgangspunten op basis van vastgesteld ruimtelijk kader.

Voorbereiding realisatie:

- In beeld brengen inbrengwaarden gronden/panden en financiële uitgangspunten
- Uitvoeren benodigde (quickscan) onderzoeken ten behoeve van planvorming.
- Opstellen en laten vaststellen stedenbouwkundig plan (afhankelijk van gekozen uitgiftestrategie).
- Voorbereiden plan van aanpak voor de uitvoeringsfase, inclusief voorstel grondexploitatie of marktbenadering.
- Informeren en betrekken omgeving en stakeholders in dit vervolgproces conform het op te stellen communicatie- en participatieplan.
- Een plan van aanpak voor de uitvoeringsfase.