



# Startnotitie Herontwikkeling Wesenthorst

Januari 2021

## Inhoud

<b>Aanleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>Probleemstelling</b> .....	<b>3</b>
<b>Scope</b> .....	<b>3</b>
<b>Kansen en problemen</b> .....	<b>4</b>
<b>Wat willen we realiseren?</b> .....	<b>4</b>
<b>Doel</b> .....	<b>4</b>
<b>Proces</b> .....	<b>4</b>
<b>Uitgangspunten</b> .....	<b>4</b>
<b>Uitgangspunten herontwikkeling Wesenthorst</b> .....	<b>4</b>
<b>Toelichting op de uitgangspunten</b> .....	<b>5</b>
<b>Wat gaan we daarvoor doen?</b> .....	<b>7</b>
<b>Acties</b> .....	<b>7</b>
<b>Planning en tijdsplan</b> .....	<b>8</b>
<b>Risico's</b> .....	<b>9</b>
<b>Belanghebbenden</b> .....	<b>9</b>

## Aanleiding

Aanleiding voor deze startnotitie is het feit dat schoolgebouw Wesenthorst, gelegen aan de Heggenseveld 1 in Uift, in 2021 leeg komt te staan. Wesenthorst is onderdeel van het Almende College. Het Almende college bouwt in Silvolde aan een nieuw schoolgebouw, Almende Laudis, waar de leerlingen van Wesenthorst en Bluemers geplaatst zullen worden. Hierdoor komt het schoolgebouw Wesenthorst vanaf juni 2021 leeg te staan en wordt het in eigendom aan de gemeente overgedragen. Om de leefbaarheid in het dorp te behouden is het van groot belang het gebouw een nieuwe bestemming te geven en herontwikkeling in samenhang met haar omgeving in gang te zetten.

## Probleemstelling

### Scope

Het schoolgebouw Wesenthorst is gebouwd in 1983. In de loop der jaren zijn diverse vleugels bijgebouwd, te weten in 1994, 1999 en 2002. Het gebouw bestaat uit een aantal geschakelde gebouwen met diverse bouwlagen en heeft een totaal vloeroppervlakte van circa 10.000 m<sup>2</sup>. Het schoolgebouw ligt op een perceel met een totale afmeting van circa 15.000 m<sup>2</sup>.

Schoolgebouw Wesenthorst ligt aan de rand van het centrum van Uift (rotonde Heggenseveld-Debbeshoek) aan een groenvoorziening met onder andere een vijver. Achter de Wesenthorst staat basisschool OBS de Woelwaters. Zowel de Wesenthorst als de groenvoorziening als ook de basisschool zijn in gemeentelijk bezit.

In deze startnotitie wordt gesproken over de Wesenthorst en haar omgeving. Hiermee wordt het gebied bedoeld dat ligt in het vierkant Debbeshoek – Heggenseveld – Middelgraaf - Weg achter de Blenk. In dit gebied liggen het schoolgebouw Wesenthorst, de omliggende groenvoorziening en het gebouw van OBS de Woelwaters. Totaal betreft het hier een oppervlakte van ongeveer 40.000 m<sup>2</sup>.



Figuur 1: Gebied Wesenthorst en haar omgeving (in blauw gearceerd)

## Kansen en problemen

De huidige bestemming van het gebouw is ‘openbare bijzondere bebouwing’. Deze bebouwing is bedoeld voor “gemeenschapsvoorzieningen zoals sociale, educatieve, culturele, recreatieve, creatieve, gezondheids- en dienstverlenende en daarbij behorende doeleinden”. Indien het gebouw een andere bestemming krijgt moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

De Wesenthorst heeft geen resterende boekwaarde.

Met het raadsbesluit van 25 juni 2020, heeft de raad een bedrag van € 100.000 beschikbaar gesteld als voorbereidingskrediet voor de herontwikkeling van het gebouw. Afhankelijk van de keuzes rondom de herontwikkeling is een nader investeringskrediet benodigd.

## Wat willen we realiseren?

### Doel

Het doel van de herontwikkeling van het schoolgebouw Wesenthorst in samenhang met haar omgeving, is om de leefbaarheid in Ulft duurzaam te versterken. Om dit te bereiken zijn een aantal uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Wesenthorst geformuleerd.

### Proces

Vaststelling van de uitgangspunten vormt de opdracht voor verdere stappen in het proces. Om te komen tot herontwikkeling zullen er op verschillende vlakken keuzes gemaakt moeten worden. Om richting te geven aan deze keuzes zijn vier uitgangspunten geformuleerd.

Uitgangspunten die ons, de omwonenden en externe betrokkenen houvast geven voor de verdere stappen naar herontwikkeling van de Wesenthorst en haar omgeving.

De uitgangspunten zijn opgesteld vanuit de invalshoek van verschillende beleidsvelden en met behulp van de volgende documenten:

- Integraal Huisvestingsplan (IHP) 2019-2032
- Procesplan Taskforce wonen en zorg
- Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO)
- Vraag en aanbod wonen en zorg Oude IJsselstreek (januari 2020)
- Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek (2017)
- Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Vanuit de uitgangspunten in deze startnotitie werken we toe naar een definitief plan voor de herontwikkeling. Dit uitgewerkte plan leggen we vervolgens weer ter besluitvorming voor. Om tot een zorgvuldig besluit te komen, nemen we de afweging vanuit de driehoek geld, wet- en regelgeving en maatschappelijk effect. In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten benoemd en toegelicht.

## Uitgangspunten

### Uitgangspunten herontwikkeling Wesenthorst

Als we uitgaan van het maatschappelijk effect, waarbij het doel het versterken van de leefbaarheid in Ulft is, komen we tot de volgende uitgangspunten:

1. Bestemming: we richten ons primair op de functie wonen. Secundair is een sociaal maatschappelijke functie mogelijk
2. Omgeving: we ontwikkelen de locatie Wesenthorst in samenhang met haar omgeving (groenvoorziening)

3. Behouden of slopen van het gebouw: we onderzoeken de mogelijkheid om het schoolgebouw te hergebruiken. Indien dit niet zinvol of haalbaar is, kiezen we voor circulair slopen en nieuwbouw.
4. Mate van regie: we houden als gemeente regie op de herontwikkeling

## Toelichting op de uitgangspunten

### 1. Bestemming

We richten ons primair op de functie wonen. Er is behoefte aan woningen, dus het creëren van een woonfunctie in de Wesenthorst is een logische keuze. Dit sluit naadloos aan op onze ambitie om een impuls te geven aan wonen en economie.

Uit het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO) blijkt dat er behoefte is aan woningen voor starters en senioren. Gezien de oppervlakte van het gebouw liggen er kansen om voor zowel starters als senioren een woonvoorziening te creëren, maar de locatie lijkt vooral geschikt voor senioren omdat deze dichtbij het centrum en andere belangrijke voorzieningen ligt.

Woningen voor senioren zijn er in verschillende soorten. Van levensloopbestendige woningen voor (relatief) gezonde ouderen tot zorgappartementen voor cliënten van een zorginstelling. De noodzaak voor een bredere aanpak van wonen en zorg wordt vanuit verschillende hoeken duidelijk. De algemene trends, zoals individualisering, de afname van de beroepsbevolking, meer kwetsbare mensen in de samenleving en de vergrijzing drukken ons met de neus op de feiten. De komende jaren neemt de behoefte aan verpleging en verzorging toe, maar wel in vernieuwende, flexibele en eigentijdse woonzorgconcepten.

Om goed in te kunnen spelen op de trends, zetten we in op een combinatie van particuliere levensloopbestendige woningen (koop en/of huur), zorgappartementen met intramurale zorg en huurappartementen met de mogelijkheid tot zorg. Een eigentijdse woonvorm met een mix van koop en huur en beschut en minder beschut wonen. Voor bewoners een mix van privacy en verbinding. Met een aantal partijen zullen we de mogelijkheden hiervoor verkennen. Azora en Wonion hebben al interesse getoond en worden in deze verkenning meegenomen.

De optie om ook woningen voor jongeren te bouwen houden we open. We kijken hierbij ook naar de behoefte aan huisvesting voor hoogopgeleide jongeren, en/of de mogelijkheid om vormen van ondernemerschap te combineren met wonen.

We richten ons dus primair op wonen, maar sluiten secundair sociaal maatschappelijke functies voor het gebouw niet uit. Te denken valt bijvoorbeeld aan het creëren van een ontmoetingsplek of het organiseren van gezamenlijke activiteiten.

Vanuit Senioren Belang Ulft is concreet interesse getoond om een maatschappelijke functie in het gebouw te vervullen: een multifunctioneel inloopcentrum van ongeveer 2000m<sup>2</sup> waar mensen dagelijks kunnen deelnemen aan verschillende gezonde, leerzame, ontspannende en zingevende activiteiten. Ook Schuttersgilde Sint Hubertus wil (een deel van) het gebouw kopen om te gebruiken als oefen- en opslagruimte. Beide plannen moeten worden beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid.

Ook sporten kan een maatschappelijke functie zijn. Bij het schoolgebouw de Wesenthorst horen twee gymzalen. Deze worden op dit moment door onder andere OBS de Woelwaters en enkele verenigingen gebruikt. Er zal een oplossing gevonden moeten worden voor deze gebruikers. Hiervoor zijn enkele opties:

1. Behoud van de gymzalen en voortzetten gebruik. Aangezien de gymzalen een eigen ingang hebben is dit mogelijk in combinatie met woningbouw.
2. Slopen van de gymzalen en zoeken naar alternatieven voor de gebruikers.

Naast wonen en secundair een sociaal maatschappelijke functie is een onderwijsfunctie in de Wesenthorst ook een optie. In het Integraal Huisvestingsplan 2019-2032 wordt de Wesenthorst namelijk genoemd als mogelijke locatie voor het nieuw te vormen IKC met OBS de Woelwaters en de Mariaschool als afzonderlijke onderwijsorganisaties. Er zal een quickscan worden gedaan waarbij gezamenlijk wordt nagedacht over de haalbaarheid, wenselijkheid en voor- en nadelen van deze optie.

## 2. Omgeving

Herontwikkeling van schoolgebouw Wesenthorst is een mooie kans om het hele gebied te versterken en te verbeteren. We ontwikkelen locatie de Wesenthorst dan ook in samenhang met haar omgeving (omliggende groenvoorziening). Er wordt ingezet op een groene omgeving met een natuurlijke overgang naar het centrum. Een integraal plan voor het gebouw en de groenvoorziening zorgt voor verbinding en biedt kansen om het aanpalende winkelgebied levend en toekomstbestendig te houden.



*Figuur 2: Wesenthorst, groenvoorziening en OBS de Woelwaters*

## 3. Behouden of slopen van het gebouw

Uit een eerste bouwkundige screening blijkt dat de constructie voldoende is om het gebouw te hergebruiken. Er is echter wel een grote investering nodig om het gebouw energetisch en op het gebied van ventilatie naar de huidige normen te transformeren. Ook is het de vraag of het gebouw zich wel leent om er woningen van te maken. Er zal een afweging gemaakt moeten worden tussen de wens om het gebouw te behouden enerzijds en de kosten die nodig zijn om het gebouw te verbouwen naar de huidige normen anderzijds. Wellicht is het ook mogelijk om een combinatie van hergebruik en circulair slopen te kiezen. Om hier een gedegen besluit over te nemen voeren we een bouwkundig onderzoek uit met in het achterhoofd de nieuwe bestemming.

#### 4. Mate van regie

De gemeente kan op verschillende niveaus betrokken zijn bij de herontwikkeling.

- a. In de markt zetten en verkopen in de huidige staat met enkele kaders voor herontwikkeling. De invloed op de uiteindelijke uitkomst is beperkt. Financiële risico's zijn laag, de maatschappelijke risico's hoger.
- b. Regie behouden tot en met gewijzigd bestemmingsplan. In samenwerking met de toekomstige ontwikkelaar ontwikkelen van het ontwerp. Invloed op de uiteindelijke uitkomst is groter dan bij optie a. Financiële risico's zijn hoger, maatschappelijke risico's zijn lager.
- c. Als gemeente volledig ontwikkelen. Invloed op de uiteindelijke uitkomst is maximaal. Financieel risico voor gemeente tevens maximaal. Maatschappelijk risico is groter, gezien de belangenverstrengeling in rollen (private eigenaar versus rol als overheid).

Wij stellen voor om vanuit niveau b (regie tot en met bestemmingsplan) de herontwikkeling uit te voeren. Door als gemeente de regie op herontwikkeling te houden zorgen we voor duidelijke kaders vanuit sociaal maatschappelijk perspectief. Zo wordt het belang van inwoners en andere belanghebbenden zo goed mogelijk meegenomen en hebben we de beste balans tussen maatschappelijk rendement en financieel rendement.

Regie houden op herontwikkeling vraagt wel om het uitdenken van een heldere ontwikkelstrategie en een zorgvuldig traject met de keuze van de ontwikkelaar, rekening houdend met de verschillende belangen en financiële mogelijkheden.

## Wat gaan we daarvoor doen?

### Acties

Om te komen tot verdere uitwerking van de plannen moeten de volgende acties worden ondernomen:

Fase 1:

- Tijdelijke oplossing vinden voor de periode van leegstand
- Uitwerken stappenplan voor vervolg van het project
- Bouwkundige scan
- Raadplegen inwoners: peilen sentiment over het gebouw (toelichting onder de kop belanghebbenden)
- Verkennende gesprekken met Azora en Wonion

Fase 2:

- Vervolg verkennende gesprekken Azora en Wonion
- Quickscan mogelijkheid IKC
- Besluit over bestemming gebouw: wel of geen IKC, wel of niet bouwen met Azora en Wonion, aantal en soort woningen, eventuele maatschappelijke bestemming
- Bouwkundig onderzoek: is hergebruik mogelijk in relatie tot bestemming?
- Besluit over behouden of slopen van het gebouw

Fase 3:

- Opstarten voorbereidende onderzoeken bestemmingsplanwijziging (bv. flora en fauna check, bodemonderzoek)
- Het maken van een schetsontwerp voor het gebouw (verbouw of nieuwbouw)
- In gesprek gaan met inwoners over wensen voor de groenvoorziening (toelichting onder de kop belanghebbenden)
- Het maken van een schetsontwerp voor de groenvoorziening
- Schetsontwerpen groenvoorziening voorleggen aan inwoners en feedback verzamelen

Fase 4:

- Definitief ontwerp gebouw en groenvoorziening maken
- Bestemmingsplanwijziging
- Traject vergunningen

Fase 5:

- Uitvoering

## Planning en tijdsplan

12 januari 2021	Instemming startnotitie college
10 februari 2021	Raadscommissie Fysieke Leefomgeving
25 februari 2021	Vaststelling startnotitie Raad
1 <sup>e</sup> kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tijdelijke oplossing vinden voor de periode van leegstand</li><li>- Uitwerken stappenplan voor vervolg van het project</li><li>- Bouwkundige scan</li><li>- Raadplegen inwoners: peilen sentiment over het gebouw (toelichting onder de kop belanghebbenden)</li><li>- Verkennende gesprekken met Azora en Wonion</li></ul>
2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vervolg verkennende gesprekken Azora en Wonion</li><li>- Quickscan mogelijkheid IKC</li><li>- Besluit over bestemming gebouw: wel of geen IKC, wel of niet bouwen met Azora en Wonion, aantal en soort woningen, eventuele maatschappelijke bestemming</li><li>- Bouwkundig onderzoek: is hergebruik mogelijk in relatie tot bestemming?</li><li>- Besluit over behouden of slopen van het gebouw</li></ul>
Vanaf juni 2021	<ul style="list-style-type: none"><li>- tijdelijke oplossing leegstand</li></ul>
4 <sup>e</sup> kwartaal 2021	<ul style="list-style-type: none"><li>- Opstarten voorbereidende onderzoeken bestemmingsplanwijziging (bv. flora en fauna check, bodemonderzoek)</li></ul>
2022	<ul style="list-style-type: none"><li>- Het maken van een schetsontwerp voor het gebouw (verbouw of nieuwbouw)</li><li>- In gesprek gaan met inwoners over wensen voor de groenvoorziening</li><li>- Het maken van een schetsontwerp voor de groenvoorziening</li><li>- Schetsontwerpen groenvoorziening voorleggen aan inwoners en feedback verzamelen</li><li>- Definitief ontwerp gebouw en groenvoorziening maken</li></ul>



## Risico's

Voor dit project zijn de volgende risico's te benoemen:

### Visie wonen en zorg is nog niet gereed

De visie van de taskforce wonen en zorg, met een afwegingskader voor de ontwikkeling van woningen, is nog niet gereed. Dit zou kunnen leiden tot andere ideeën over wonen en zorg/woningen voor ouderen. Door de nauwe samenwerking met de taskforce wonen en zorg verwachten we echter dat dit geen problemen gaat opleveren.

De visie wonen en zorg wordt nog aangevuld met uitkomsten uit een behoefte onderzoek onder het bewonerspanel. De uitslag van dit onderzoek dient als input voor de visie en kunnen we gebruiken bij de uitwerking van de plannen voor woningen in de Wesenthorst.

### Onvoldoende draagvlak

Het risico bestaat dat er onvoldoende draagvlak voor de plannen is bij omwonenden en andere belanghebbenden. Dit risico wordt ingeschat als laag mits de verwachtingen en uitgangspunten duidelijk en tijdig worden gecommuniceerd.

## Belanghebbenden

In alles fasen zullen we de verschillende belanghebbenden betrekken. Hierbij is het van belang de verwachtingen helder te hebben: welke invloed hebben zij?

Hieronder wordt per belanghebbende de communicatiestrategie benoemd. Dit betreft een communicatiestrategie op hoofdlijnen, de plannen hiervoor moeten nog verder worden uitgewerkt.

### Omwonenden de Wesenthorst

De bewoners van de wijk rondom de Wesenthorst zijn benieuwd naar de plannen voor het gebouw. De eerste stap is om de omwonenden te informeren over de uitgangspunten voor herontwikkeling. Na vaststelling van de startnotitie kunnen de volgende acties worden ondernomen:

- Bij inwoners peilen van het sentiment over het gebouw door een poll te plaatsen op social media. Met één eenvoudige vraag kan zo worden gepeild of inwoners waarde hechten aan het gebouw Wesenthorst. Een ander voordeel van een poll is dat er weinig verwachtingen worden geschept naar de inwoners toe. Er is hierbij gekozen voor de tweede trede van de participatieladder (raadplegen) omdat de gemeente daarbij niet verplicht is iets met de resultaten te doen. De keuze voor het behouden of slopen van het gebouw is namelijk afhankelijk van verschillende factoren en het besluit hierover ligt uiteindelijk bij de gemeente.
- In gesprek gaan met inwoners over wensen voor de groenvoorziening. Hierbij mogen inwoners adviseren (derde trede participatieladder) waarbij de ideeën van de inwoners daadwerkelijk worden meegenomen in de schetsen die voor de groenvoorziening zullen worden gemaakt. Door middel van (digitale) bijeenkomsten kunnen ideeën van inwoners voor de groenvoorziening worden verzameld. Deze worden teruggekoppeld in de volgende stap.
- Schetsontwerpen groenvoorziening voorleggen aan inwoners en feedback verzamelen. Ook hierbij mogen inwoners adviseren (derde trede van de participatieladder) en zal de gemeente waar mogelijk opmerkingen meenemen in de definitieve ontwerpen. Hiervoor kan bijvoorbeeld de praotbus worden ingezet.

### Basisscholen Ulft-Zuid

In het IHP 2019-2032 wordt de Wesenthorst genoemd als mogelijke locatie voor het nieuw te vormen IKC met OBS de Woelwaters en de Mariaschool. Er zal een quickscan worden uitgevoerd naar de voor- en nadelen van een IKC in de Wesenthorst.

### Bedrijven in de omgeving van de Wesenthorst

Aansluiting van de openbare ruimte op het centrum biedt kansen om het winkelgebied te versterken. Er is een goede samenwerking met de bedrijven in Ulft, zij zullen worden geraadpleegd bij de plannen voor de groenvoorziening.

### Geïnteresseerde partijen

Er zijn enkele partijen die interesse hebben getoond in het gebouw. Deze externe partijen zijn ervan op de hoogte dat we nog in de verkennende fase zijn. In het vervolgtraject rondom de herontwikkeling van de Wesenthorst informeren en betrekken we de geïnteresseerde partijen waar relevant.

Een van de geïnteresseerde partijen is Azora. Zij willen samen met Wonion zorgappartementen bouwen in de Wesenthorst. Met deze partijen zal een verkenning plaats vinden naar de mogelijkheden om zorgappartementen te combineren met woningen in de particuliere sector. Senioren Belang Ulft heeft zich gemeld en wil in de Wesenthorst een sociaal maatschappelijke functie creëren. Ook schuttersgilde Sint Hubertus Ulft wil (een deel van) het gebouw kopen. Deze plannen zullen moeten worden beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid.