

Naar een Ontwikkelvisie voor de omgeving Tulpenstraat-Anjelierstraat

Plan van Aanpak



Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

November 2022

Inhoud

1.	Inleiding	3
	Waarom dit plan van aanpak?.....	3
	Studiegebied.....	3
2.	Ruimtelijk beleid en uitgangpunten	5
	Masterplan Stationsomgeving Wierden.....	5
	Eigendommen	6
3.	Studiegebied in delen.....	7
	Doelstelling van dit plan van aanpak.....	10
4.	Participatie	13
5.	Organisatie & resultaat	17
	Eindresultaat	17
	Processtappen	17
	Projectgroep	18
	Besluitvorming.....	18
	Ambtelijk opdrachtgever	18
	Bestuurlijk opdrachtgever	18
6.	Financiën	19
	Bijlage 1: Het vigerende bestemmingsplan.....	20

1. Inleiding

Waarom dit plan van aanpak?

De gemeenteraad van Wierden heeft besloten (o.a. in zijn begroting) dat er een ontwikkelingsvisie gemaakt moet worden voor de omgeving Anjelierstraat – Tulpenstraat. Dit gebied is al enkele jaren in beeld als mogelijke inbreidings- herstructureringslocatie in Wierden met focus op woningbouw.

Op middellange termijn (5-10 jaar) is het wenselijk/noodzakelijk om tot herontwikkeling van de Anjelierstraat over te gaan om desinvesteringen te voorkomen. In de begroting 2021 is besloten om in 2022 te starten met een ontwikkelingsvisie. Na vaststelling van deze visie kan een stedenbouwkundig plan worden opgesteld, een exploitatieopzet worden gemaakt, kunnen onderzoeken worden uitgevoerd en kan een bestemmingsplan worden opgesteld, waarna tot slot de bestemmingsplanprocedure kan worden gestart. Voor 2022 wordt een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld, zodat met de planvorming kan worden gestart.

Bron: Programmabegroting 2022

Het gebied heeft een geweldige ontwikkelpotentie. Het is uitstekend ontsloten, ligt vlakbij het centrum van Wierden, tussen voorzieningen (winkels, sport) en op een steenworp afstand van het station. Echter, het gebied kenmerkt zich ook door aanwezigheid van diverse (maatschappelijke) functies en versnipperd eigendom. Er is dus zeker geen sprake van een 'leeg vel' waaraan plannen toevertrouwd kunnen worden. Een ontwikkeling in dit gebied zal hoe dan ook een proces zijn dat keuzes vergt, ook op hogere schaalniveaus. Denk daarbij onder meer aan de eventuele verplaatsing en nieuwbouw van een gemeentewerf.

In de maanden april-september 2022 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van ruimtelijke kenmerken van het gebied, is gesproken met stakeholders en zijn hun belangen verkend. Op basis hiervan wordt in dit plan van aanpak een vervolgproces voorgesteld met bijbehorende participatie. Gekozen is dit plan van aanpak te schrijven aan de hand van de inzichten die tot nu toe zijn opgedaan.

Studiegebied

Gedurende de inventarisatie is gekeken naar het gebied tussen de Anjelierstraat, Tulpenstraat, Dikkensweg en Dahliastraat, aangevuld met het gemeentelijk opslagterrein aan de Anjelierstraat. In dit plan van aanpak is dit het 'kernegebied'. Daarnaast is een doorkijk gemaakt maken naar het boodschappencluster langs de Anjelierstraat (o.a. Albert Heijn, en Action) en de percelen waar de sporthal 'n Dikken en zwembad De Kolk gevestigd zijn. De twee laatst genoemde gebieden zijn meegenomen om twee redenen (niet uitputtend):

- Ontsluiting en parkeren zijn momenteel bekende uitdagingen rondom het boodschappencluster langs de Anjelierstraat. Ruimtelijke keuzes binnen het kernegebied kunnen invloed hebben op het boodschappencluster. Andersom geldt dat keuzes voor het boodschappencluster, van invloed kunnen zijn op de inrichting van het kernegebied. Hierover moet het gesprek met de ondernemers worden opgestart, waarbij er ook gesproken kan worden over kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

- Het zwembad en de sporthal worden ouder. Het is niet ondenkbaar dat op termijn ook dit gebied voor herontwikkeling in aanmerking komt (zoals ook al is beschreven in het Masterplan uit 2008, waarover later meer). Of dit dan met invulling van dezelfde functies is, is op dit moment niet duidelijk. Voor het opstellen van een ontwikkelvisie voor de langere termijn is het belangrijk om te weten wat de verwachte toekomst is van deze maatschappelijke voorzieningen. Dit om eventuele combinaties te kunnen maken die elkaar kunnen versterken.

Het vervolg van dit plan van aanpak gaat over het totale gebied en opgaven die zich er in bevinden.



Figuur 1: Studiegebied Anjelierstraat-Tulpenstraat

2. Ruimtelijk beleid en uitgangspunten

Kennis en inspiratie voor de ontwikkelvisie wordt gehaald uit eerdere documenten voor dit gebied, waaronder het Masterplan uit 2008, de Structuurvisie Wierden (2010), de Centrumvisie, de concept-Detailhandelsvisie en de eerder uitgevoerde risicoanalyse voor het gebied. In belangrijke mate is de concept-Toekomstvisie sturend voor de voorstellen die worden gedaan in dit plan van Aanpak.

Masterplan Stationsomgeving Wierden

Het op 11 maart 2008 door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Stationsomgeving Wierden vormde de paraplu voor de volgende 5 projecten:

- Spoortunnel Dikkensweg (gerealiseerd)
- Stationsplein (gerealiseerd)
- Actualisatie verkeersplan Wierden (gerealiseerd)
- Herstructurering bedrijventerreinen grenzend aan spoorlijn (wordt momenteel opgestart)
- Herontwikkeling Anjelierstraat (nog uit te voeren)

In het Masterplan staat dat met name de zone langs de Anjelierstraat en de Tulpenstraat om herstructurering en functieverandering vraagt. Deze zone is beoogd om ontwikkeld te worden als woongebied voor grondgebonden woningen die aansluit op de woningbouw van het naastgelegen woongebied Wierden-Oost. In het Masterplan wordt stedenbouwkundig gedacht aan U-vormige/carrés waardoor afstand wordt genomen ten opzichte van de aanliggende bestaande wegen. De bestaande supermarkt, de woningen en de huisartsenpraktijk langs de Dahliastraat worden gehandhaafd.



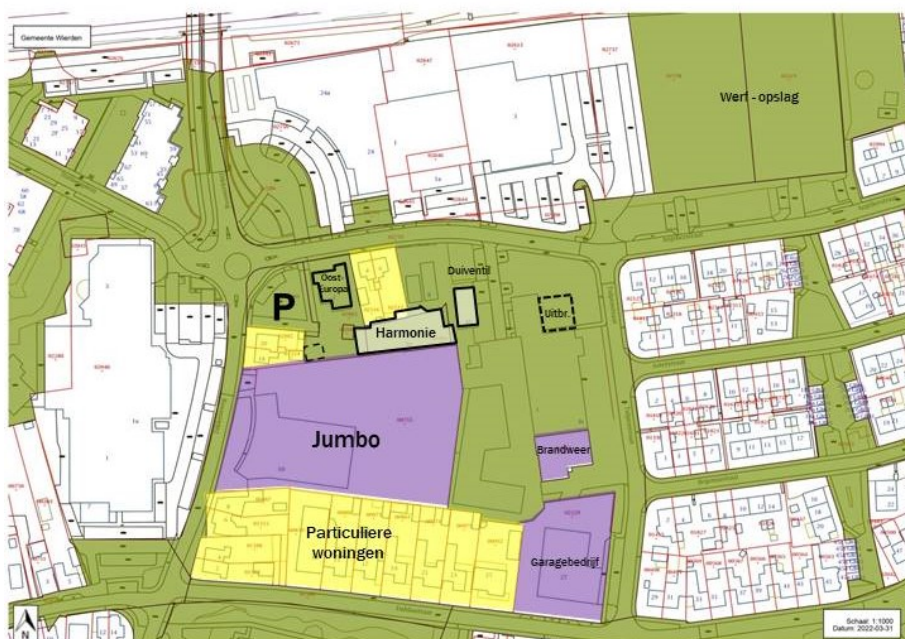
Figuur 2: Masterplan (2008)

Het masterplan is inmiddels 14 jaar oud en sluit niet meer volledig aan op de huidige tijdsgeest. Niet alleen zijn nieuwe thema's nadrukkelijker op de agenda komen te staan, zoals klimaatadaptatie en hittestress, maar ook de woningmarkt is fundamenteel anders. De ontwikkelvisie moet zorgen voor de nodige verdieping voor dit gebied en vervangt in die zin het Masterplan uit 2008.

Eigendommen

Op figuur 4 is de huidige eigendomssituatie verbeeld. De groene delen zijn gemeente-eigendom. Het Harmoniegebouw staat op gemeentegrond, maar het gebouw zelf is van de Muziekvereniging Harmonie Wierden. De rechtspositie van de duiventil wordt momenteel onderzocht. Anjelierstraat 4 is recent door de gemeente aangekocht.

De huidige bestemmingen zijn opgenomen in bijlage 1.



Figuur 3: eigendommenkaart

3. Studiegebied in delen

Om een vervolgproces te kunnen schetsen en participatie te kunnen vormgeven is het noodzakelijk om te kijken naar de kenmerken van de verschillende gebiedsdelen en de opgaven die zich hierin bevinden. Deze opgaven bevinden zich soms op verschillende schaalniveaus en kennen verschillende ritmes. Hieronder worden de verschillende gebiedsdelen benoemd en wordt kort uiteengezet hoe het vervolg eruit ziet, inclusief een voorzet voor het participatietraject.



Figuur 4: Het studiegebied in delen, met elk een eigen opgave

1. In dit gebied bevindt zich de recent verbouwde Jumbo en een aantal particuliere woningen. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat hier een herontwikkeling aan de orde komt in de komende jaren. Bewoners en gebruikers van dit deel worden uiteraard betrokken bij herontwikkelingen in de omgeving, maar voor dit plan van aanpak wordt er vanuit gegaan dat dit deel verder ongemoeid blijft. Een gedachte die tijdens de inventarisatie naar voren kwam is dat het parkeerterrein van Jumbo wellicht mogelijkheden biedt voor een tweelaagse parkeeroplossing. Uiteraard moet hier in eerste instantie met Jumbo over worden gesproken.



Figuur 5: Het verouderde garagebedrijf kan mogelijk als eerste herontwikkeld worden.

2. Het tweede gebied betreft de locatie van een autobedrijf. De eigenaar, tevens bewoner van de naastgelegen woning, werkt aan een planinitiatief op deze locatie. Onderzocht wordt of een woningbouwontwikkeling zich kan verhouden tot de naastgelegen functies (brandweer en gemeentewerf). De ontwikkeling moet worden gezien als een particulier initiatief, waarbij een faciliterende rol van de gemeente past. Dit initiatief kan leiden tot een eerste kwaliteitsimpuls in de omgeving. Indien herontwikkeling milieutechnisch mogelijk blijkt, zou dit het eerste gedeelte kunnen zijn dat tot herontwikkeling komt. Omdat het perceel zelfstandig ontwikkelbaar lijkt, zonder beperkingen op te leggen voor een verdere ontwikkeling van het gebied, wordt geadviseerd dit gedeelte als een separate ontwikkeling te beschouwen. Het is aan de initiatiefnemer om de participatie hieromtrent te organiseren.

3. Het derde gebied is de huidige gemeentewerf en de brandweerkazerne. Het verhuizen van beide functies naar elders is randvoorwaardelijk voor een herontwikkeling. Een transitie naar woningbouw, zoals in 2008 is beschreven in het Masterplan ligt het meeste voor de hand. Dit mede gelet op de actuele woningbehoefte. Een vervolg ziet er als volgt uit:
 - a. Een onderzoek naar de verplaatsingsmogelijkheden van de brandweer, binnen of buiten het projectgebied.
 - b. Een onderzoek naar een locatie voor een nieuwe gemeentewerf voor de gemeente Wierden. Hierbij wordt in een relatie gelegd met een onderzoek naar de gemeentelijke milieustraat voor de inzameling van (grof) huishoudelijk afval, omdat beide voorzieningen elkaar mogelijk kunnen versterken.
 - c. Een participatietraject met omwonenden en geïnteresseerden omtrent herinvulling.
4. Het vierde gebied is een gebied met een gemêleerd gebruik en eigendomssituatie. Zoals in 2008 is geconstateerd, ligt een transitie naar woningbouw hier er voor de hand, maar ook is een maatschappelijke invulling denkbaar. Hiervoor is nader onderzoek nodig, zoals ook voor gebied 5 hieronder wordt voorgesteld. Gedurende de onderzoeksperiode kan worden gewerkt aan het versterken van de positie van de gemeente in dit gebied. Dit kan zijn door het aankopen van vastgoed of door andere afspraken te maken met rechthebbenden.
5. Gebied 5 betreft de sporthal en het zwembad. Deze twee belangrijke voorzieningen voor Wierden en omgeving worden ouder en komen in een ander licht te staan als gevolg van de ontwikkeling van een sportvoorziening aan de Esrand, de nieuwe zwembaden die in de ons omringende gemeente worden gerealiseerd en natuurlijk de verwachting dat energielasten de komende jaren hoog zullen blijven. De vraag of deze voorzieningen opgeknapt en verduurzaamd moeten worden of dat wellicht sloop- en nieuw/herbouw moet worden overwogen, is nog onbeantwoord. Het heeft de aanbeveling dit te onderzoeken en daarbij relaties te leggen met ander maatschappelijk vastgoed in Wierden. Feitelijk gaat het om een strategisch plan voor het maatschappelijk vastgoed in Wierden, bedoeld om ook kansen te identificeren voor clustering en multifunctioneel gebruik, zoals in de Toekomstvisie is beschreven. Uitspraken over toekomstig ruimtegebruik van gebied 5 hangen dan af van uitkomsten van zo'n onderzoek. Hetzelfde geldt voor definitieve keuzes voor gebied 4.
6. Gebied 6, het opslagterrein, komt vrij op het moment dat de gemeentewerf zou verplaatsen, ervan uitgaande dat deze onlosmakelijk verbonden met elkaar zijn. In gebied 6 kan (grootschalige) woningbouw op voorhand worden uitgesloten als gevolg van de ligging aan het spoor. Wel kan deze locatie mogelijk een rol vervullen als locatie voor nieuw maatschappelijk vastgoed. Een supermarktketen heeft aangegeven zich graag op deze locatie te vestigen. Deze afweging kan pas goed gemaakt worden nadat er meer inzicht is in de eventuele ruimtevraag vanuit het maatschappelijk vastgoed (zie hiervoor de opmerkingen bij gebied 5).
7. Gebied 7 zijn de bestaande winkels. Mogelijk dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt kan worden in dit gebied. Een gedachte is een collectieve parkeeroplossing. Hiervoor kan het gesprek gevoerd worden met de vastgoedeigenaren- en gebruikers in het gebied.



Figuur 6: "Hoek" Dikkensweg - Anjelierstraat

Conclusie is dat herontwikkeling van het gebied Tulpenstraat – Anjelierstraat een complex proces is dat zich niet in een rechte lijn van A naar B zal bewegen. Er bestaan veel afhankelijkheden, er zijn veel kansen en er zijn veel stakeholders. Verschillende ontwikkelingen binnen het gebied hebben hun eigen ritme en achtergrond. Het betreft hier dus niet een lineair proces dat voor de locatie als geheel van *visie* naar *plan* naar *uitvoering* zal gaan. Dit is een belangrijke nuance op de opdracht zoals deze door de gemeenteraad is geformuleerd.

De doelstelling van dit plan van aanpak mede gelet op het bovenstaande luidt als volgt:

Doelstelling van dit plan van aanpak

Komen tot een ontwikkelingsvisie voor het gebied Anjelierstraat-Tulpenstraat op basis waarvan Wierden concrete plannen kan maken voor de invulling van de verschillende deelgebieden.

De inzet per deelgebied is samengevat in onderstaande tabel. Het onderdeel participatie wordt uitgewerkt in het volgende hoofdstuk.

b) het niveau van de participatie, waarbij een keuze wordt gemaakt uit: zelfbeheer, coproduceren, meebeslissen, adviseren (nog geen plan, alleen de eerste contouren), raadplegen (plan ligt er al), informeren of een combinatie hiervan en de wijze waarop de inbreng van inwoners zal doorwerken in de besluitvorming als bepaald in artikel 5;

Gebied	Inzet	Advies	Actie / participatie	Participatieniveau ¹
Gebied 1	Bestaande situatie handhaven	Bestaande situatie handhaven	Huidige bewoners/eigenaren betrekken bij ontwikkelingen in de omgeving	adviseren (nog geen plan, alleen de eerste contouren)
Gebied 2	Beschouwen als particuliere	Faciliterende rol als gemeente	Invulling door de ontwikkelaar op basis	adviseren (nog geen plan, alleen

¹ Conform Participatie- en inspraakverordening Wierden

	ontwikkeling gericht op wonen	aannemen.	gemeentelijk participatiebeleid en uitgangspunten gemeentelijke Woonagenda	de eerste contouren)
Gebied 3	Duidelijkheid krijgen over de vraagstukken rondom gemeentewerf en brandweerkazerne	Onderzoek doen naar configuratie nieuwe gemeentewerf. Onderzoek doen verplaatsing brandweerkazerne	Proces onderzoek gemeentewerf nader vorm te geven en uitzetten. Onderzoek alternatieve brandweerlocaties opstarten i.s.m. Brandweer.	adviseren (nog geen plan, alleen de eerste contouren)
Gebied 4	Huidige situatie handhaven, tot uitslag onderzoek maatschappelijke vastgoed.	Onderzoek doen naar toekomst maatschappelijk vastgoed Wierden. Intussen: Kansen tot versterken gemeentelijke positie verzilveren	Traject vormgeven i.s.m. eigenaren/gebruikers maatschappelijk vastgoed. Huidige bewoners/eigenaren betrekken bij ontwikkelingen in de omgeving	adviseren (nog geen plan, alleen de eerste contouren)
Gebied 5	Huidige situatie handhaven, tot uitslag onderzoek maatschappelijke vastgoed.	Onderzoek doen naar toekomst maatschappelijk vastgoed Wierden.	Traject vormgeven i.s.m. eigenaren maatschappelijk vastgoed.	meebeslissen
Gebied 6	Huidige situatie handhaven, tot uitslag onderzoek maatschappelijke vastgoed.	Onderzoek doen naar toekomst maatschappelijk vastgoed Wierden, locatie tot die tijd hiervoor reserveren.	Traject vormgeven i.s.m. eigenaren maatschappelijk vastgoed. Informereren geïnteresseerde in locatie.	meebeslissen
Gebied 7	Bestaand winkelgebied handhaven, mogelijkheden kwaliteitsimpuls onderzoeken	Bezien mogelijkheden optimalisaties in inrichting (parkeren) en evt. verbeteren ruimtelijke uitstraling.	Actief gesprek voeren met ondernemers.	adviseren (nog geen plan, alleen de eerste contouren)

De ontwikkelvisie voor het gehele studiegebied, met definitieve keuzes kan pas tot stand komen na de onderzoeken die in bovenstaande tabel zijn verwoord. In het ideale geval zullen onderzoeksgegevens naar maatschappelijk vastgoed en een nieuwe gemeentewerf met elkaar samenvallen en waarmee de definitieve visie op het gebied gemaakt kan worden.

4. Participatie

Voor een deel is er al gestart met participatie rond dit gebied. Door één-op-één gesprekken, soms aan de keukentafel, is in deze fase een redelijk beeld van verschillende stakeholders, bewoners en hun belangen. In het derde hoofdstuk is uiteen gezet dat voor de verschillende opgaven een participatieproces op maat moet komen. In die participatietrajecten wordt geprobeerd aan te sluiten bij de schaalniveaus waarover gesproken wordt en worden partijen en inwoners zo mogelijk gericht uitgenodigd. Ook is gekeken naar wanneer een bepaalde ontwikkeling zich mogelijk voor zal doen.

Participatie in een ontwikkeling als deze is geen keuze. Ingrepen in het gebied hebben impact op de directe leefomgeving van bewoners. Er valt ook nog voldoende te kiezen in het gebied. Voor gerichte participatie wordt weer gebruik gemaakt van de deelgebieden, zoals beschreven in hoofdstuk 3. Hieronder wordt een kapstok voor verschillende participatieprocessen uiteengezet die nog nader uitgewerkt dienen te worden.



Gebied 1 blijft ongemoeid, maar bewoners zullen als belanghebbenden betrokken worden bij ruimtelijke initiatieven in het studiegebied, ongeacht van wie het initiatief komt.

Gebied 2 betreft zoals het zich nu laat aanzien een particulier initiatief. Het is aan de initiatiefnemer om de participatie vorm te geven. Hiertoe kan deze gebruik maken van concept-participatiehandreiking die is opgesteld door de gemeente. Op voorhand wordt ingeschat dat het

hier gaat om gemiddeld participatietraject², omdat onder meer de impact op de omgeving beperkt is, maar het initiatief wel het individuele belang duidelijk ontstijgt. Het is aan de ontwikkelaar om te onderzoeken of het initiatief op draagvlak kan rekenen uit de omgeving, of dat er mogelijk aanpassingen gedaan moeten worden. De gemeente kan enige ondersteuning bieden in het vormgeven van het participatietraject.

Gebied 3 is in eerste instantie een interne gemeentelijke studie naar de verhuizing van de gemeentewerf, waarin mogelijk elementen kunnen zitten van inwonersparticipatie. Dit zal moeten blijken uit de exacte opdrachtformulering voor het onderzoek en het plan van aanpak. Vooralsnog wordt ingeschat dat het gaat om beperkte participatie. Uiteraard is er in dit (separate) proces een belangrijke rol voor de gemeenteraad weggelegd.

Zodra er enig zicht op verhuizing van de gemeentewerf kan gerichter worden gesproken over de herinvulling van deze locatie. Hiervoor wordt ingeschat dat het hier gaat om een gemiddeld participatietraject, waarbij vooral direct aanwonenden als belanghebbenden worden betrokken. Gedachte is om het gesprek te voeren aan de hand van stedenbouwkundige modellen/varianten. Deze kunnen verschillen in de mate van stedelijkheid en verschillende functies behelzen, waarbij woningbouw voor de hand liggend is. Doel is om met de omgeving op zoek te gaan naar een herinvulling dat op draagvlak kan rekenen van de omgeving.



Figuur 7: Voor een succesvolle herontwikkeling is verplaatsing van de gemeentewerf een randvoorwaarde

De tijd die zit tussen een participatietraject en uitvoering mag niet te lang te zijn. Omdat er op dit moment nog geen concreet zicht is op verhuizing van de gemeentewerf, lijkt dit nog niet het moment om het gesprek over herinvulling te starten. Wel kan er een verkennend gesprek plaatsvinden met omwonenden waarin informatie opgehaald kan worden over wensen en ideeën die leven in en rond het gebied. Uitkomsten van dit gesprek krijgen dan een plek in de ontwikkelvisie. Dit kan in de vorm van een inloopavond in het gebied (bijvoorbeeld in de gemeentewerf).

² In de concept-Handreiking participatie wordt gesproken over drie levels van participatie: beperkt, gemiddeld en intensief. Naar gelang de opgave (belangen, hinder, complexiteit, maatschappelijke aandacht) wordt ingeschat welk level gehanteerd wordt.

Keuzes voor de gebieden 4, 5 en 6 hangen nadrukkelijk samen met het in dit plan van aanpak voorgestelde onderzoek naar maatschappelijk vastgoed in Wierden. Een onderzoekopdracht hiervoor moet nog nader vormgegeven worden en er moet hierover een besluit komen. In ieder geval is het zaak dat dit onderzoek wordt uitgevoerd samen met de maatschappelijke partners, zoals eigenaren van maatschappelijk vastgoed (waarmee gemeente veelal een subsidie/financieringsrelatie heeft). Deze partijen zijn vaak mede-beslisser bij keuzes. Het gaat dus om een intensief participatietraject.

Pas als er duidelijkheid is over het maatschappelijk vastgoed, kan er worden gesproken over herinvulling met bijbehorend participatietraject dat dan nader vormgegeven moet worden.

Voor gebied 7 dient het gesprek met ondernemers en/of vastgoedeigenaren te worden geopend. Op dit moment is deels duidelijk waar behoeften liggen, maar in een open gesprek met de ondernemers moet dit duidelijker worden.



Figuur 8: Kunnen we met de ondernemers een kwaliteitsslag maken?

Voor de gehele transitie van het gebied wordt een pagina op de gemeentelijke website geopend waarin kennis genomen kan worden van de lopende onderzoeken en actualiteiten in de omgeving. Bij elk afzonderlijk participatiespoor worden deelnemers hierop gewezen. Zodra een deelgebied ter hand wordt genomen wordt de participatie nader uitgewerkt volgens de inzichten van dat moment en kan de pagina en verder uitgebouwd worden.

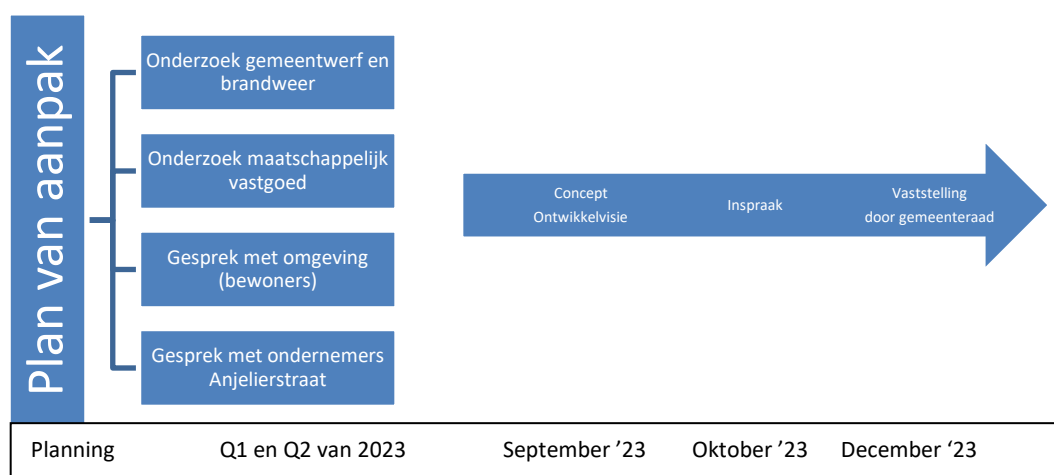
Participatiespoor	Initiatiefnemer	Vorm
Herontwikkeling garage	Particulier	Informatiebijeenkomst omwonenden
Onderzoek gemeentewerf en brandweer	Gemeente	In beginsel als start een intern onderzoek, belangrijke rol gemeenteraad
Onderzoek Maatschappelijk vastgoed	Gemeente	Intensieve participatie met beslissers in nader vorm te geven traject
Gesprek omwonenden studiegebied	Gemeente	Inloopbijeenkomst (luisteravond) voor toekomstig belanghebbenden
Gesprek ondernemers Anjelierstraat	Gemeente	Verkennd gesprek (als start)

5. Organisatie & resultaat

Eindresultaat

Als eindproduct wordt een beknopt boekwerk voorgestaan met een vlekkenkaart, waarin de functionele inrichting voor het gebied wordt weergegeven. Deze vlekken moeten worden uitgewerkt in concretere plannen voor het gebied. De resultaten uit de verschillende participatiesporen die worden doorlopen krijgen een plek in de ontwikkelvisie. Er wordt hierin verslag gedaan van wat is opgehaald bij stakeholders, ondernemers en omwonenden en er wordt verantwoording afgelegd over hoe dit in de visie tot uiting komt. De ontwikkelvisie doorloopt vervolgens nog vorm te geven inspraaktraject, waarna deze ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

De visie wordt doorgerekend op hoofdlijnen, waarmee financiële consequenties in beeld komen. De resultaten komen in een aparte financiële paragraaf.



Processtappen

Op hoofdlijnen ziet het college de volgende stappen:

1. Dit plan van aanpak wordt ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad van Wierden (jan '23).
2. Bespreken gedachten bewoners/omwonenden tijdens een luisteravond, bedoeld om de gevoelens die er leven m.b.t te leefomgeving helder te krijgen. Hierbij worden ook de raadsleden uitgenodigd, (februari '23)
3. Bespreken gedachten bedrijven anjelierstraat m.b.t toekomstige ruimtelijke kwaliteit (februari '23)
4. Uitvoering geven aan de onderzoeken maatschappelijk vastgoed en gemeentewerf (Q1 en Q2 2023)
5. Uitwerking in concept-ontwikkelvisie + doorrekenen (zomer '23).
6. Concept-ontwikkelvisie in informatieronde (oktober '23)
7. Vaststellen ontwikkelvisie. (december '23)

Projectgroep

De projectgroep voor dit gebied wordt gevormd door vakspecialisten van de Wierden. In de projectgroep hebben zitting:

- Adviseur verkeer
- Adviseur groen
- Adviseur klimaat en water
- Adviseur grondzaken
- Adviseur milieu
- Adviseur civiele techniek
- Adviseur economische zaken
- Adviseur Financiën
- Adviseur volkshuisvesting
- Adviseur planecomomie
- Adviseur sport- en maatschappelijke zaken
- Projectleider

De projectgroep vergadert periodiek over de voortgang, bespreekt producten van het stedenbouwkundig adviesbureau en het planeconomisch adviesbureau. De dagelijkse aansturing vindt plaats door de projectleider. Deze onderhoudt de contacten met de verantwoordelijken voor de (deel)onderzoeken en koppelt resultaten terug.

Besluitvorming

Besluitvorming over dit plan van aanpak vindt plaats door de gemeenteraad. Dit volgt met name uit de verplichtingen die de Participatie- en inspraakverordening met zich meebrengt. Bij behandeling van de ontwikkelingsvisie wordt ook een voorstel gedaan over hoe het communicatietraject voor het vervolg eruit kan komen te zien

De gemeenteraad is uiteindelijk beslissingsbevoegd voor de ontwikkelvisie al of niet vast te stellen. Voordat deze ter vaststelling wordt aangeboden volgt er nader vorm te geven consultatiemoment (bijv. een open huis).

Ambtelijk opdrachtgever

De ambtelijk opdrachtgever voor de totstandkoming van de ontwikkelvisie is Dhr. Marcel Elferink, afdelingshoofd Ruimtelijke ontwikkeling. Met de opdrachtgever wordt periodiek, tenminste om de maand gesproken over de voortgang van de opdracht.

Voor het onderzoeken naar de gemeentewerf ligt het ambtelijk opdrachtgeverschap bij de afdeling Ruimtelijk Beheer en Realisatie. Het onderzoek naar de maatschappelijke voorzieningen moet nog organisatorisch belegd worden.

Bestuurlijk opdrachtgever

De bestuurlijk opdrachtgever is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wethouder Ten Brinke. De portefeuillehouder wordt periodiek, via de reguliere portefeuillehoudersoverleggen op de hoogte gebracht van de vorderingen van het project. Evenwel wordt de inhoudelijke aansturing van het project verzorgd door de ambtelijk opdrachtgever.

6. Financiën

Voor deze fase van het project is € 50.000,-- beschikbaar voor onder meer de inhuur van het stedenbouwkundig bureau en directe projectuitgaven, bijvoorbeeld rond participatie. De interne uren van de gemeentelijke adviseurs worden verantwoord binnen de begroting. Het onderzoek naar de gemeentewerf valt buiten het beschikbare budget. Hiervoor zijn separaat middelen beschikbaar gesteld door de gemeenteraad (€ 15.000,--).

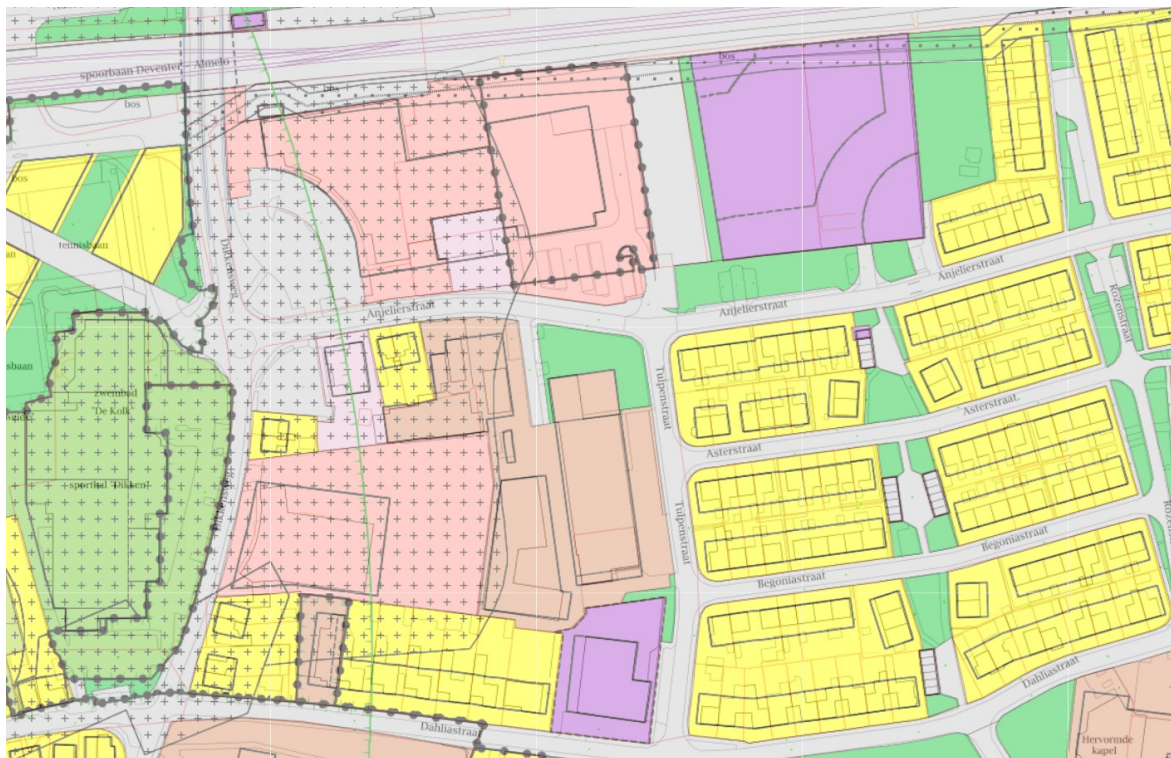
Kosten voor onderzoek naar het maatschappelijk vastgoed kunnen zeer waarschijnlijk uit beschikbare budgetten gefinancierd worden. Dit zal moeten blijken uit offertes voor het onderzoek. Indien de middelen ontoereikend blijken, zal een financieringsvoorstel gedaan worden aan de gemeenteraad. Uiteraard worden ook bijdragen van maatschappelijke partners verwacht.

De ontwikkelvisie zal worden voorzien van een financiële paragraaf waarin grofmazig ruimtelijke keuzes worden doorgerekend. Bij een vervolg, bijvoorbeeld in (deel)projecten worden financiële gevolgen gedetailleerder in beeld gebracht.

Bijlage 1: Het vigerende bestemmingsplan

Het studiegebied ligt in het bestemmingsplan Wierden dorp en heeft de volgende bestemmingen:

- Bedrijf (paars) opslagterrein gemeentewerf en garagebedrijf
- Maatschappelijk (lichtbruin)gemeentewerf, brandweer, Harmonie Wierden
- Detailhandel (zalm) o.a bouwmarkt en supermarkten.
- Kantoor (roze) gebouw in gebruik bij Stichting Oost Europa en verzekeraar
- Wonen (geel) woningen Anjelierstraat, Dikkensweg, Dahliastraat
- Groen (groen) plantsoen voor gemeentewerf
- Sport (Zacht-Groen) zwembad en sporthal
- Verkeer (grijs) parkeerterrein en inrit werf



Figuur 9: het vigerende bestemmingsplan

Voor herontwikkeling zal het bestemmingsplan moeten worden herzien. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe dit gaat plaatsvinden. Aannemelijk is om dit in delen te doen, waarover later meer.